

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIO GRANDE - RS**

**Processo nº 5012306-16.2022.8.21.0023**

**ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE**, instituição civil filantrópica, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 94.862.265/0001-42, com sede na Rua General Osório, 625, Centro, em Rio Grande/RS, CEP 96.200-400, vem, respeitosamente, por seus procuradores signatários, à presença de Vossa Excelência, nos termos do art. 53 da Lei 11.101/2005, apresentar o Plano de Recuperação Judicial que segue em anexo.

1. Ante o exposto, requer a juntada do presente Plano de Recuperação Judicial e demais documentos que o acompanham, para os devidos fins.
2. Por fim, REQUER que toda e qualquer publicação/intimação, seja expedida em nome do advogado **CESAR AUGUSTO DA SILVA PERES**, inscrito na OAB/RS 36.190, sob pena de nulidade.

Rio Grande/RS, 28 de setembro de 2022.

Rogério Lopes Soares  
OAB/RS 57.181

Wagner Luis Machado  
OAB/RS 84.502

Jamile Beck Eidt  
OAB/RS 101.015

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE.

Processo de Recuperação Judicial nº 5012306-16.2022.8.21.0023, em tramitação  
perante a 01ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande - RS

### I. PREÂMBULO

O presente Plano de Recuperação Judicial (“Plano” ou “PRJ”) é apresentado perante o juízo em que se processa a recuperação judicial (“Juízo da Recuperação”), pela instituição **ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE (ACSCRG)**, instituição civil filantrópica, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 94.862.265/0001-42, com sede na Rua General Osório, 625, Centro, em Rio Grande/RS, CEP 96.200-400. A instituição acima nominada será doravante também referida como “Recuperanda” ou ainda “ACSCRG”.

### II. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões abaixo relacionados deverão ser compreendidos estritamente conforme aqui indicado. As designações contidas entre parênteses deverão ser tidas por sinônimos das expressões que as antecedem.

**Administrador Judicial:** SCALZILLI ADVOGADOS E ASSOCIADOS, tendo como profissional responsável o Dr. João Pedro Scalzilli, nomeado pelo Juízo da Recuperação para exercer as atribuições descritas no artigo 22 da Lei 11.101/05.

**ACSCRG:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande.

**Aprovação do Plano:** aprovação do Plano pelos credores, que ocorre no momento da realização da assembleia geral de credores, convocada especificamente para deliberar sobre o Plano de Recuperação.

**Assembleia Geral de Credores (AGC):** Assembleia formada nos termos e para as finalidades especificadas no art. 35 e seguintes da Lei 11.101/05, composta pelos credores relacionados no art. 41 da LRF (titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; titulares de créditos com garantia real; titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados).

**CC:** Lei nº 10.406/02 - Código Civil.

**Créditos Classe I:** Créditos Sujeitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos dos artigos 41, inciso I, e 83, inciso I, da LRF, que mantenham o seu caráter alimentar na Data da Concessão da RJ.

**Créditos Classe III:** Créditos Sujeitos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado, conforme previsto nos artigos 41, inciso III, e 83, inciso VI, da LRF.

**Créditos Classe IV:** Créditos Sujeitos titularizados por empresário individual, EIRELI, sociedade empresária e/ou sociedade simples, desde que classificados como microempresas e empresas de pequeno porte, conforme definidas pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 e previsto nos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, alínea “d”, da LRF.

**CPC:** Lei nº 13.105/2015 - Código de Processo Civil.

**Créditos Ilíquidos:** são todos aqueles que, no momento do início dos pagamentos previstos para a respectiva classe, não tenham sido, ainda, liquidados perante o Juízo competente para tanto e habilitados perante o juízo em que se processa a presente recuperação judicial.

**Credores Sujeitos:** Nos termos do art. 49 da Lei 11.101/05, são todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, excluídos os créditos definidos como extraconcursais, os créditos fiscais e aqueles indicados no art. 49, §§ 3º e 4º da LRF.

**Credores Extraconcursais:** Credores que se enquadrem na definição do art. 67 c/c art. 84 da LRF e que, em princípio, não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação.

**Credores Não Sujeitos:** Credores que se enquadrem na definição do art. 49, §§ 3º e 4º, bem como na definição do art. 67 c/c art. 84 da LRF, os quais, em princípio, não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação.

**Data do Pedido:** Data da formulação do pedido principal, nos termos do artigo 308, do CPC (22.07.2022).

**Deferimento do processamento:** Decisão proferida pelo Juízo da 01ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande - RS na data de 04 de agosto de 2022, deferindo o processamento da recuperação judicial nos termos do art. 52 da Lei 11.101/05.

**Juízo da Recuperação:** 01ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande - RS.

**Laudo de Avaliação de Ativos:** é o laudo elaborado nos termos e para fins do artigo 53, III, da Lei 11.101/05, apresentado como anexo a este Plano.

**Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira:** é o laudo elaborado nos termos e para fins do art. 53, incisos II e III, da Lei 11.101/05, apresentado como anexo a este Plano.

**LRF:** Lei nº 11.101/05 – Lei de Recuperação de Empresas e Falências.

**Recuperanda:** instituição autora da ação de recuperação judicial nº 5012306-16.2022.8.21.0023, em tramitação perante a 01ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande - RS, e que apresenta o Plano de Recuperação.

**Relação de Credores:** compreende-se como Relação de Credores para as projeções estabelecidas no presente Plano a relação de credores a que alude o art. 52, §1º, II, da LRF, até que o Quadro Geral de Credores seja consolidado ou, até que seja este homologado pelo Juízo na forma do art. 18 da Lei 11.101/05 do mesmo diploma legal.

**Quadro Geral de Credores (QGC):** quadro ou relação de credores consolidado e homologado na forma do art. 18 da Lei 11.101/05.

**TR:** taxa de referência instituída pela Lei nº 8.177/91, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Da Recuperação Judicial

Em função das dificuldades narradas na petição inicial, a instituição devedora ingressou, em 22.07.2022, com Ação de Recuperação Judicial, a qual foi precedida de ação cautelar ajuizada perante o mesmo Juízo em 23.06.2022 (processo nº 5012306-16.2022.8.21.0023).

O processo foi distribuído a 01ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande - RS, sendo atendidos todos os pressupostos da Lei 11.101/05 (LRF), arts. 48 e 51. Quando da distribuição, a relação a que se refere o art. 52, §1º, da Lei 11.101/05, somava o valor de R\$ 259.294.159,67, dividido em três classes de credores (I, III e IV) previstas na Lei nº 11.101/05. Em 04 de agosto de 2022, foi deferido o processamento da recuperação judicial, com decisão proferida nos termos do art. 52 da LRF.

Para exercer as atribuições especificadas no art. 22, I e II, da LRF, nomeou-se Administrador Judicial a sociedade Scalzilli Advogados e Associados, que, pelo seu representante legal Dr. João Pedro, aceitou o encargo e firmou o respectivo compromisso.

Nos termos do disposto no art. 53 da LRF, a devedora tem o prazo de 60 dias para a apresentação do Plano de Recuperação nos autos do processo de recuperação, prazo este que é contado da publicação da decisão que defere o processamento do pedido, o que se deu em 04 de agosto de 2022. Tem-se, assim, que o termo final para apresentação do plano de recuperação judicial em juízo é a data de 02 de outubro de 2022.

Cumpriram-se, nesse período entre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial e a apresentação do Plano, todas as exigências constantes da parte dispositiva da decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial e as demais presentes na LRF.

Efetuada estas considerações introdutórias, traz-se ao conhecimento deste juízo e dos credores o presente Plano, que abaixo será pormenorizado.

## **2. DOS CREDORES**

### **2.1. DAS CLASSES**

O presente Plano de Recuperação Judicial dá tratamento a todos os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (LRF, art. 49), observando-se, quanto aos créditos ilíquidos, que desde logo se preveem os critérios de inclusão nas modalidades de pagamento aqui descritas, de modo a racionalizar os procedimentos e preservar o equilíbrio entre os credores.

Cuida-se, portanto, de todos os créditos existentes à data do pedido, ainda que não vencidos, excetuados aqueles pré-excluídos pela Lei 11.101/05 nos arts. 49, §§ 3º e 4º e 67 c/c art. 84.

Refere-se a estes credores, de modo genérico, como “Credores Sujeitos”.

Quanto à classificação destes créditos sujeitos ao Plano de Recuperação, são feitas as observações que seguem.

Para fins de composição de quórum na Assembleia Geral de Credores (AGC), na hipótese de sua instalação, serão observados os critérios definidos no art. 41 da LRF:

*Art. 41. A assembleia-geral será composta pelas seguintes classes de credores:*

*I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;*

*II – titulares de créditos com garantia real;*

*III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.*

*IV – titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.*

Desse modo, no que diz respeito à verificação dos *quorum* de instalação e deliberação, bem como para a tomada de votos, os credores serão divididos nas 04 (quatro) classes especificadas nos incisos do art. 41 acima transcrito, atentando em especial ao que determina o art. 45 da Lei 11.101/05.

Da mesma forma, observar-se-á o quanto disposto no art. 26 da LRF, em caso de constituição do Comitê de Credores.

### **3. DA RECUPERAÇÃO PROPRIAMENTE DITA | Requisitos Legais do Art. 53 da LRF**

O art. 53 da Lei 11.101/05 dispõe o seguinte:

*Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o*

processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

I - discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

II - demonstração de sua viabilidade econômica; e

III - laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Quanto ao inciso I ("*discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo*"), o requisito será atendido com os itens expostos abaixo, no presente texto.

Importa, todavia, ressaltar desde logo que a Lei 11.101/05 relaciona, nos diversos incisos de seu art. 50, uma série de meios de recuperação judicial tidos como viáveis. Naturalmente que esse rol de medidas passíveis de adoção no processo de recuperação não é exaustivo.

Como já anteriormente referido, a efetiva recuperação envolve uma série de providências tendentes à (re)organização da sociedade e da empresa (aqui como atividade). No caso da **ACSCRG** a recuperação que se busca a partir do presente Plano envolverá necessariamente a reestruturação do passivo mediante a alteração das condições e meios de pagamento dos créditos sujeitos.

Em síntese, as medidas a seguir propostas são as previstas no art. 50, I e XII, da Lei 11.101/05 (i.e., concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas e equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza - art. 50, XII, LRF).

Isso não significa dizer que o que aqui se propõe limita-se a mecanismos dilatórios e/ou remissórios dos débitos sujeitos a seus efeitos.

Com efeito, a recuperação pressupõe uma série de medidas operacionais e administrativas que já vêm sendo implementadas pela Recuperanda com o objetivo de alcançar maior eficiência. São medidas, contudo, que não dependem de deliberação no âmbito do processo de recuperação e que se implementam e ajustam no dia a dia da Recuperanda.

#### **4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO | PLANO DE PAGAMENTOS**

Explicita-se que todos os pagamentos serão efetuados com base no Quadro Geral de Credores (QGC) a ser oportunamente elaborado e homologado pelo Juízo nos termos do art. 18 da LRF. Enquanto não homologado o Quadro Geral de Credores, serão tais pagamentos efetuados com base na relação que esteja vigente na época do início de tais pagamentos, procedendo-se, quando homologado o referido quadro consolidado, nos eventuais ajustes pertinentes, se e quando for o caso, conforme as condições previstas relativamente a cada classe e subclasse de credores.

No presente Plano, a referência à “Relação de Credores” indicará, portanto, aquele quadro ou relação que se encontre vigente à época – seja ele o Quadro Geral de Credores consolidado ou, não tendo este sido homologado judicialmente, a relação de credores a ser publicada em atenção ao art. 7º, §2º, da LRF ou, ainda, até que tal publicação ocorra, aquela hoje vigente (art. 52, §1º, II, da LRF). Desse modo, viabiliza-se o cumprimento das medidas aqui propostas mesmo na eventualidade de retardamento na consolidação do QGC, o que depende, por disposição legal, do julgamento de todos os incidentes de habilitação e impugnação de crédito.

Passa-se, assim, à apresentação do Plano de Pagamentos dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial a partir dos meios de recuperação propostos.

#### **4.1. REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO | PLANO DE PAGAMENTOS**

A quitação dos créditos como aqui proposto importa na adoção dos meios de recuperação previstos no art. 50, I e XII da LRF (“Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas”, “equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza”).

Como premissa fundamental do plano de pagamentos foi observada a capacidade de amortização dos créditos sujeitos à recuperação judicial, com o cumprimento em dia das obrigações correntes e não sujeitas e com isso a manutenção das operações.

Passa-se ao detalhamento das condições de pagamento, por classe e subclasse.

**4.1.1. Classe I - condições de tratamento dos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes do trabalho** (art. 50, I, XII da LRF - “Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas”, “equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza”).

#### **4.1.1.1. Condições Gerais**

Os créditos derivados da legislação do trabalho, de natureza salarial, serão pagos como aqui previsto, observada, para todos os efeitos, a regra prevista na LRF, art. 54.

Ao par disto, a quitação dos créditos como aqui proposto importa na adoção dos meios de recuperação previstos no art. 50, I e XII da LRF.

Ainda, tendo em vista a regra do art. 83, I, da Lei 11.101/05, o qual atribui a prioridade de tratamento aos créditos derivados da legislação do trabalho em valores até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o plano de pagamentos para a Classe I considera este limitador, tomando como base

o valor do salário-mínimo vigente na data da aprovação do Plano de Recuperação, e havendo-se os saldos que excedem a tais montantes como quirografários.

#### **4.1.1.2. Condições Específicas**

Os créditos de Classe I serão pagos de acordo com as seguintes condições:

- (i) Valor: pagamentos até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por credor;
- (ii) Saldo: o valor que exceda o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por credores será considerado deságio.
- (iii) Prazo: 12 (doze) meses.
- (iv) Pagamento: O pagamento será realizado em 02 (duas) parcelas semestrais, sendo a primeira equivalente a 10% (dez por cento) do crédito, cujo vencimento ocorrerá no 180º dia após a homologação do plano, a segunda parcela, equivalente a 90% do crédito, será paga até o 365º dia após a homologação do plano. Tem-se como marco inicial, o dia em que a decisão que homologar o plano de recuperação judicial ficar disponível no site do TJRS (e-proc) para consulta.
- (vi) Juros e correção: os créditos serão corrigidos pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 1% (um por cento) ao ano.

#### **4.1.1.3. Créditos trabalhistas ilíquidos**

Serão considerados créditos ilíquidos todos aqueles que, no momento do início dos pagamentos previstos a esta classe, não tenham sido, ainda, liquidados perante a Justiça Especializada e habilitados perante o juízo em que se processa a presente recuperação judicial.

Os créditos ilíquidos, depois de definitivamente liquidados, serão pagos de acordo com os mesmos critérios que vigoram para todos demais, como acima exposto, iniciando-se os prazos para pagamento do trânsito em julgado da decisão que homologar o Quadro Geral de Credores consolidado e do qual conste o respectivo crédito ou, caso já encerrado o processo de recuperação, a partir de quando transite em julgado a respectiva decisão liquidatária.

#### ***4.1.2. Classe II - condições de tratamento do crédito com garantia real***

O crédito de Classe II (se vier a existir) será pago através dos meios previstos na LRF, art. 50, incisos I e XII, da LRF (“Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas”, “equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza”).

O crédito de Classe II será pago de acordo com as seguintes condições:

- (i) Deságio: 80% (oitenta por cento) do valor listado na relação de credores.
- (ii) Prazo total: 240 (duzentos e quarenta) meses.
- (iii) Carência: 18 (dezoito) meses para os juros e correção e para o principal, contados da publicação da decisão que homologar o PRJ. Os juros e a correção serão acruados a partir do final do respectivo prazo de carência, e pagos no mesmo momento da parcela principal.

- (iv) Pagamentos: pagamentos anuais, vencendo-se o primeiro no último dia útil do 19º (décimo nono) mês.
- (v) Juros e correção: o crédito será corrigido pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 1% (um por cento) ao ano. Os juros do período serão acumulados e aplicados sobre o valor de cada parcela líquida.

#### **4.1.3. Classe III - condições de tratamento dos créditos quirografários**

Os credores de Classe III serão pagos através dos meios previstos na LRF, art. 50, incisos I e XII da LRF (“Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas”, “equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza”).

##### **4.1.3.1. Condições Gerais**

Os credores sujeitos à Classe III que não tenham constado na Relação de Credores (art. 52, §1º, II, LRF) ou eventuais diferenças verificadas entre o valor lançado na Relação de Credores e aquele que, adiante, constar no Quadro Geral de Credores, serão pagos através da forma prevista para a subclasse em que estiverem enquadrados, a partir do trânsito em julgado da decisão que homologar o Quadro de Credores Consolidado.

##### **4.1.3.2. Condições Específicas**

- (i) Deságio: 80% (oitenta por cento) do valor listado na relação de credores.
- (ii) Prazo total: 240 (duzentos e quarenta) meses.

- (iii) Carência: 18 (dezoito) meses para os juros e correção e para o principal, contados da publicação da decisão que homologar o PRJ. Os juros e a correção serão acruados a partir do final do respectivo prazo de carência, e pagos no mesmo momento da parcela principal.
- (iv) Pagamentos: pagamentos anuais, vencendo-se o primeiro no último dia útil do 19º (décimo nono) mês.
- (v) Juros e correção: o crédito será corrigido pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 1% (um por cento) ao ano. Os juros do período serão acumulados e aplicados sobre o valor de cada parcela líquida.

#### **4.1.4. Classe IV - créditos titularizados por credores enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte**

- (i) Deságio: 80% (oitenta por cento) do valor listado na relação de credores.
- (ii) Prazo total: 240 (duzentos e quarenta) meses.
- (iii) Carência: 18 (dezoito) meses para os juros e correção e para o principal, contados da publicação da decisão que homologar o PRJ. Os juros e a correção serão acruados a partir do final do respectivo prazo de carência, e pagos no mesmo momento da parcela principal.
- (iv) Pagamentos: pagamentos anuais, vencendo-se o primeiro no último dia útil do 19º (décimo nono) mês.
- (v) Juros e correção: o crédito será corrigido pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 1% (um por cento) ao ano. Os juros do período serão acumulados e aplicados sobre o valor de cada parcela líquida.

## **4.2. MEIOS ESPECIAIS DE RECUPERAÇÃO**

#### 4.2.1. CLÁUSULA DE ACELERAÇÃO

##### 4.2.1.1. Credores Classe I - Aceleração de pagamentos

Tendo em vista o expressivo número de credores trabalhistas (1999), a Recuperanda, com vias de aceleração de pagamentos, adotará, após autorização judicial, medidas para que possa dar início a amortização acelerada de pagamentos.

Em especial, será aproveitado o ambiente já gerado pelo Regime Especial de Execuções, em tramite perante o Juízo Trabalhista, bem como será efetivado modulação aos credores que não propuseram ações judiciais, para que, em modulação de Leilão Reverso, qual seja, proposição pelo credor de maior deságio sem cima de sua dívida, partindo da proposta já contemplada nesse plano, bem como observando o fluxo de caixa a ser apresentado pela ACSCRG.

##### 4.2.2. Alienação de Ativos

Tendo em vista a existência de bens não operacionais, e, alguns operacionais que não se encontram em atividade, a Recuperanda irá alienar bens, através de medidas que comportem o melhor cenário de liquidez, possibilitando assim a capitalização para fins de aceleração de pagamentos, bem como para a recomposição de caixa.

#### 4.2.3. COMPENSAÇÃO

Os credores, de qualquer Classe que se encontrem, simultaneamente, na data da aprovação do Plano de Recuperação, na condição de credores e de clientes e/ou devedores da recuperanda, terão os seus créditos quitados, integral ou parcialmente, conforme os valores de cada crédito e débito, por meio de compensação, *ex vi* do art. 368 do Código Civil, mediante concordância expressa do credor.

Será efetuada a compensação dos valores devidos e contemplados na presente forma de pagamento com os valores devidos pelo credor à Recuperanda, desde que o valor compensado não seja superior àquele devido pela Recuperanda, conforme previsto neste Plano, em sua respectiva competência.

Poderão a Recuperanda e o respectivo fornecedor acordar, caso a caso, que o pagamento do crédito sujeito à recuperação dar-se-á na forma ordinária prevista neste plano, compensando-se o adiantamento em fornecimentos futuros.

Eventual saldo credor será pago através da modalidade prevista para a classe ou subclasse na qual se enquadre o credor na data da deliberação sobre o Plano em AGC, conforme previsto no presente Plano de Recuperação.

#### **4.3. ALTERAÇÕES DA RELAÇÃO DE CREDORES | CONSOLIDAÇÃO DO QUADRO DE CREDORES**

##### ***4.3.1. Exclusão de créditos por não sujeição***

Os créditos que se encontrem inscritos na Relação de Credores vigente na data da aprovação do PRJ, e que sejam excluídos de tal relação por decisão judicial que os considerarem não sujeitos aos seus efeitos, continuarão aproveitando os termos de amortização previstos do presente Plano que lhes fossem aplicáveis na data da aprovação do PRJ - sem prejuízo de eventuais ajustes que sejam feitos fora do âmbito do processo de recuperação (permitido dado o reconhecimento judicial da sua não sujeição).

Neste caso, e sendo um mesmo credor titular de créditos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, os pagamentos que sejam feitos se considerarão imputados,

primeiramente, na amortização dos créditos havidos como não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial.

#### **4.3.2. Créditos Ilíquidos**

Os Créditos Ilíquidos serão pagos nas condições propostas para a Classe ou Subclasse em que se enquadrem, iniciando-se o respectivo prazo, contudo, a partir do trânsito em julgado da decisão que declará-los habilitados na recuperação judicial; na hipótese de o processo de recuperação já ter sido encerrado, o prazo, conforme as condições de pagamento que lhe sejam aplicáveis, iniciará do trânsito em julgado da decisão que torná-lo líquido.

#### **4.4. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

##### **4.4.1. Créditos Extraconcursais e Não Sujeitos aos Efeitos da Recuperação Judicial**

Os credores titulares de créditos extraconcursais ou não sujeitos aos efeitos da recuperação poderão aderir aos termos e condições do presente PRJ, o fazendo por manifestação expressa consignada na ata da AGC ou por petição protocolada nos autos do processo de recuperação judicial em até 30 (trinta) dias contados da publicação da decisão que homologue este PRJ. Em havendo a aderência do credor, aproveitará imediatamente as condições de pagamento do presente PRJ, na classe em que esteja inscrito com os créditos sujeitos.

#### **5. DOS ENDIVIDAMENTO TRIBUTÁRIO**

Muito embora os créditos de natureza tributária não se submetam aos efeitos da recuperação judicial - pelo que aquilo que se disponha a este respeito neste PRJ não os vincula - a Lei 11.101/05 determina que lhes seja dado algum tratamento que se considere adequado.

Deste modo, a Recuperanda desde logo registra que envidará os seus melhores esforços para ultimar o equacionamento do endividamento fiscal por meio das estruturas de parcelamento legalmente previstas, buscando-se aquela que melhor atenda às necessidades e particularidades da Recuperanda.

A Recuperanda desde logo registra que, a partir da aprovação do PRJ, destinará, independentemente da conclusão das negociações com os fiscos federal, estadual e municipal, o valor a ser auferido na Ação Declaratória n. 1000328-58.2022.4.01.3400, em tramite na 3 Vara Federal Cível da Justiça Federal do Distrito Federal, cujo crédito remonta aproximadamente R\$ 84 milhões.

## 7. DOS LAUDOS DE VIABILIDADE DO PRJ E DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS

A Recuperanda, em atenção ao que dispõe o art. 53, II e III, da LRF, traz em anexo os laudos de viabilidade e de avaliação dos bens que compõem o seu ativo (Anexos I e II, respectivamente).

## 8. DISPOSIÇÕES FINAIS

- a) a concessão da recuperação judicial por homologação do plano aprovado em AGC ou na forma do art. 58, §1º, da Lei 11.101/05: **(i)** obrigará a Recuperanda, os credores sujeitos à recuperação, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; e

- (ii) implicará em novação de todas as obrigações sujeitas, nos termos e para os efeitos propostos no presente Plano;
- b) para que os credores recebam os valores que lhes caibam dentro dos prazos estabelecidos, deverão enviar e-mail ao endereço eletrônico [reestruturacao@santacasarg.org](mailto:reestruturacao@santacasarg.org), impreterivelmente até 10 (dez) dias antes do início dos pagamentos da respectiva Classe, com as seguintes informações: (a) nome completo; (b) número do CPF/CNPJ; (c) número e nome do banco; (d) número da agência bancária; (e) número da conta bancária. No silêncio, o saldo da parcela vencida será lançado nas parcelas vincendas e assim sucessivamente;
- c) cumprido o plano, independente da forma, os credores isentarão integral e definitivamente a Recuperanda relativamente às obrigações abrangidas por este PRJ: (i) de todas as demandas, ações e/ou pretensões que possam ter; e (ii) de todas as dívidas, responsabilidades e obrigações, de qualquer natureza;
- d) a partir da aprovação do plano, independente da forma, os credores concordam com a baixa de todos os protestos, bem como anotações em quaisquer cadastros restritivos de crédito, como, exemplificativa, mas não exclusivamente, SPC e SERASA, relativamente à Recuperanda, e apenas em relação aos créditos sujeitos à recuperação judicial;
- e) o Plano poderá ser alterado, independentemente do seu descumprimento, em AGC convocada para essa finalidade, observados os critérios previstos nos artigos 45 e 58 da LFR, deduzidos os pagamentos porventura já realizados na sua forma original;
- f) caso haja o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste plano, não será decretada a falência da Recuperanda até que seja convocada e realizada AGC para deliberar sobre alterações ao plano ou a decretação da falência;

- g) fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e o cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o encerramento da Recuperação Judicial.

Rio Grande/RS, 28 de setembro de 2022.

Rogério Lopes Soares  
OAB/RS 57.181

Wagner Luis Machado  
OAB/RS 84.502

Jamile Beck Eidt  
OAB/RS 101.015

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA

*Associação de Caridade Santa  
Casa do Rio Grande*

Setembro de 2022

# ÍNDICE

## Contextualização

Objetivo

História

Causas da Crise

Análise

Macroeconômica

Análise Setorial

Composição

do Passivo

## Proposta de Amortização

Classe I - Trabalhista

Classe III - Quirografário

Classe IV - ME - EPP

## Laudo de Viabilidade Econômica-Financeira

Premissas Estabelecidas

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

Considerações Finais

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## OBJETIVO

O presente laudo econômico-financeiro tem por objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira no âmbito do Plano de Recuperação Judicial da ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE, instituição civil filantrópica, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 94.862.265/0001-42, com sede na Rua General Osório, 625, Centro, em Rio Grande/RS, CEP 96.200-400.

Este laudo foi elaborado pela **Mirar Contabilidade SS**, inscrita no CNPJ sob nº 18.158.223/0001-47, única e exclusivamente como subsídio à elaboração do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) da recuperanda e não se confunde com, ou superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pela recuperanda e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

## DECLARAÇÃO DOS AVALIADORES

---

A Mirar Contabilidade SS, diretamente ou por meio de pessoas vinculadas, não possui ações ou participação na ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE, seja em nome próprio ou sob sua administração discricionária.

Adicionalmente, a Mirar Contabilidade SS, bem como seus sócios e funcionários, não possuem interesse, direto ou indireto, na ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE bem como, qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito ou comunhão de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções na elaboração deste Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

A Mirar Contabilidade SS não possui quaisquer informações comerciais e creditícias, de qualquer natureza, que possam impactar o laudo de avaliação e que aqui não foram mensuradas.

Ressalta-se ainda que a administração da ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE, não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

## RESPONSABILIDADE TÉCNICA

João Carlos Meroni Miranda

*Partner*

Contador, graduado pela Faculdade São Judas Tadeu. Mestre em Administração Estratégica e Doutorando em Economia ambos pela PUCRS. Especialista Turnaround de Empresas, INSPER (São Paulo/SP). Finanças para Alta Performance, INSPER (São Paulo/SP). Recuperação Judicial, TMA Brasil – Universidade de Sorbonne (Paris / França). Membro do Turnaround Management Association (TMA) Brasil e do International Association of Restructuring (INSOL). Registrado no Conselho Regional de Contabilidade sob nº. CRC/RS 37.218.

Mariana Miranda

*Partner*

Administradora de Empresas e Contadora, graduada pela PUCRS, especialista em Gestão Financeira e Controladoria pela FGV, Reestruturação Recuperação de Empresas pelo INSPER. Membro do TMA e INSOL. Registrada no CRCRS sob o nº 96.793.

Diego Malgarizi

*Partner*

Contador, graduado pela PUCRS, especialista em Gestão de Tributos e Planejamento Tributário, Reestruturação Recuperação de Empresas e Finanças para Alta Performance pelo INSPER. Mestre em Gestão e Negócios pela UNISINOS. Registrado no CRCRS sob o nº 90.107.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## BREVE HISTÓRICO

A Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande conta com 187 anos de existência, sendo, atualmente, o hospital referência do município do Rio Grande e dos municípios da macrorregião, composta pela 21ª e 22ª regiões de saúde, com exceção do município de Pelotas, atendendo uma população de 1.480.154 habitantes, através do Sistema Único de Saúde - SUS. A instituição mantém, ainda, contratos de prestação de serviços com 19 convênios de saúde suplementar.

A sua fundação surgiu da ideia de alguns habitantes da então Vila do Rio Grande de criar uma Sociedade de Beneficência para atender não apenas os enfermos, mas todos aqueles que necessitassem de ajuda. Em 08 de março de 1835, por iniciativa do senhor Rodrigo Fernandes Duarte, ocorre a transformação da sociedade benfeitora para uma Irmandade do Espírito e Caridade, contando com 309 associados.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## BREVE HISTÓRICO

Diante da necessidade de normas para regularização das atividades, em 02 de maio de 1841, a Irmandade adota o regimento interno da Misericórdia da Corte, passando-se a se chamar Santa Casa de Misericórdia. Já em 1909, com a criação do Estatuto, a instituição tem seu nome alterado para Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande.

Após um período intenso de mudanças na gestão da instituição, que gerou grande instabilidade, descrédito e insegurança interna e externa, agravando uma situação que já era crítica, no final do ano de 2020, foi eleita uma nova governança estatutária com a expertise necessária para mudar o cenário de crise em que se encontra a ACSCRG.

Atualmente, a ACSCRG conta com 274 associados, um presidente, 2 vice-presidentes, Conselho de Administração, Conselho Consultivo e Conselho Fiscal, compostos de 26 membros.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## BREVE HISTÓRICO

O complexo hospitalar da ACSCRG é composto por um Cemitério e três unidades hospitalares: o Hospital Geral da Santa Casa, com 200 leitos, o Hospital Psiquiátrico Vicença Maria da Fontoura, com 60 leitos e o Hospital Ênio Duarte Fernandez, comumente chamado de Hospital de Cardiologia, com 165 leitos.

A ACSCRG conta, ainda, com quatro Programas de Residência Médica nas especialidades de Psiquiatria, Cirurgia Geral, Clínica Médica e Medicina Intensiva. Os 25 médicos residentes são contratados pelo regime CLT e recebem uma bolsa auxílio, a qual hoje, face a situação do nosocômio, ausência de certidão negativa de débitos fiscais, não apresenta vinculação financeira, subsídio, do Ministério da Saúde.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## BREVE HISTÓRICO

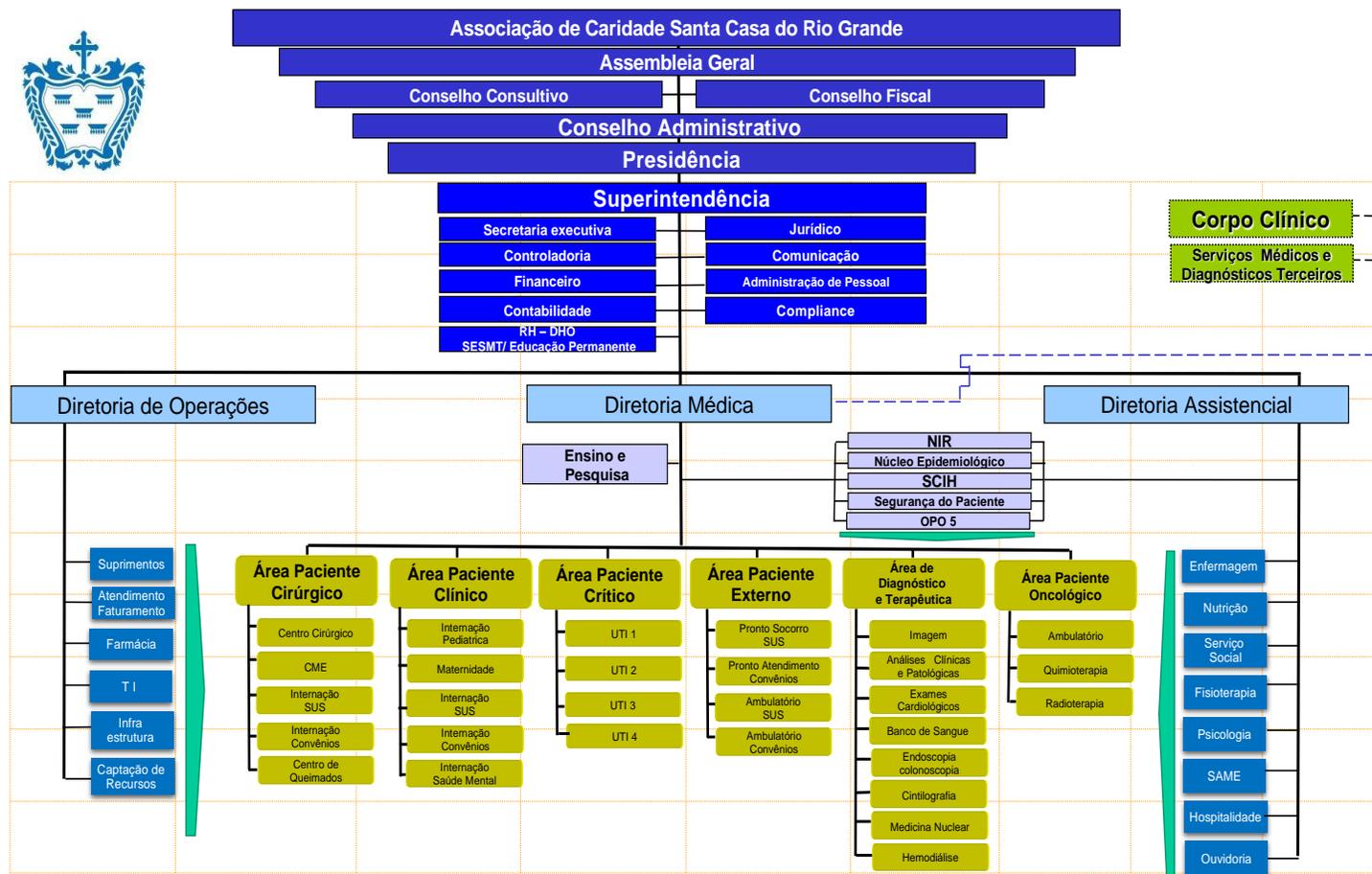
Já o Corpo Clínico do hospital é composto por duas categorias de médicos, os credenciados e os contratados. Os credenciados não possuem contrato de prestação de serviços com a ACSCRG e são remunerados pelas operadoras de planos de saúde e por pacientes particulares. Já os médicos contratados, maioria dos profissionais, são vinculados pelo regime CLT, por contrato de prestação de serviço de pessoa jurídica ou RPA (Recibo de Pagamento Autônomo).

Atualmente, a estrutura organizacional da instituição é composta por 1.223 colaboradores e os serviços são direcionados quase que na sua totalidade ao atendimento dos pacientes do SUS – Sistema Único de Saúde.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## ORGANOGRAMA DA ACSCRG



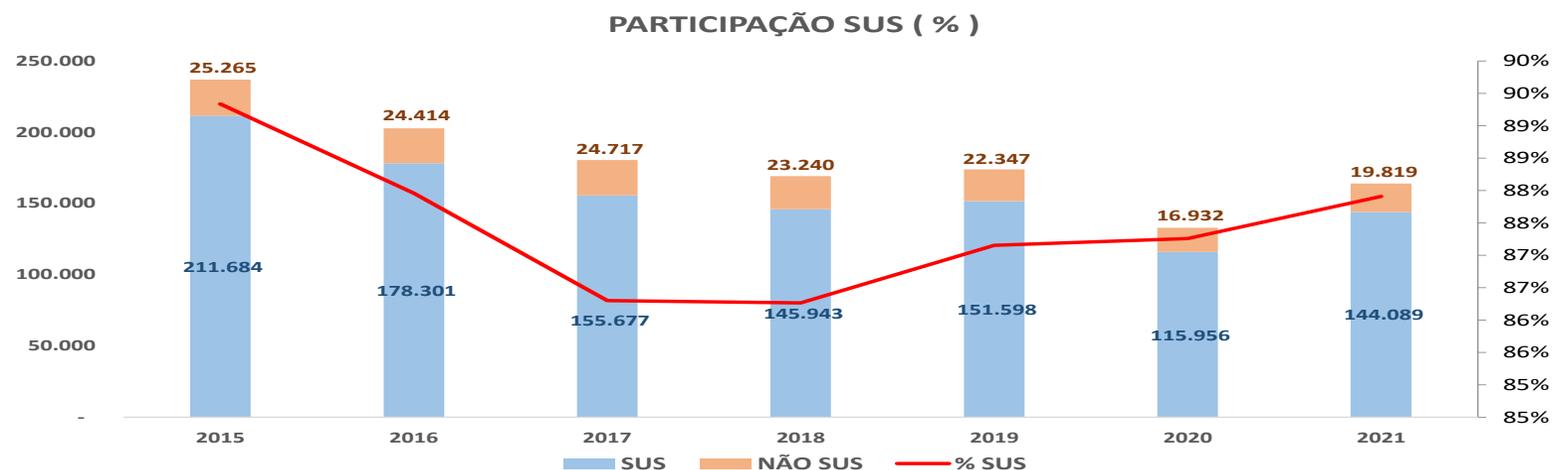
# SUMÁRIO EXECUTIVO

## CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

### CONTEXTUALIZAÇÃO

A seguir apresenta-se alguns fatores que contribuíram para a situação atual da crise vivida pelas Santa Casa do Rio Grande, ressaltando-se que mesmo os negócios mais sólidos e estáveis estão sujeitos a momentos de crise e instabilidade.

A ACSCRG é uma entidade privada, sem fins lucrativos e seus atendimentos estão basicamente direcionados para os pacientes do SUS - Sistema Único de Saúde, num percentual superior a 80%.



# SUMÁRIO EXECUTIVO

## CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

### CONTEXTUALIZAÇÃO

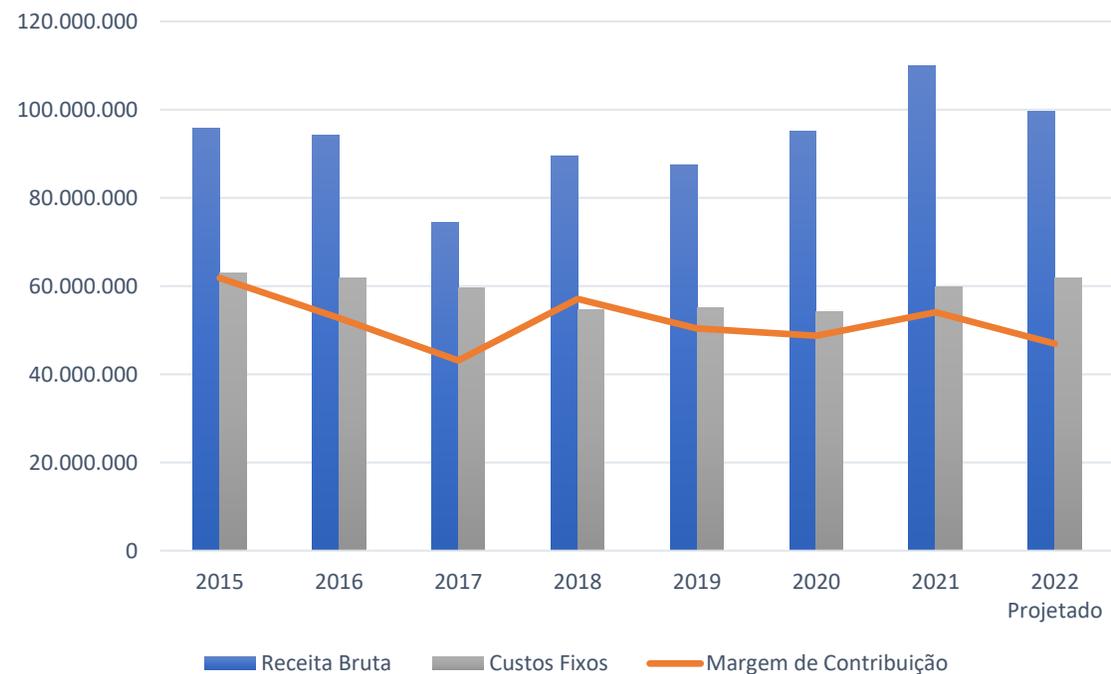
A instituição vem, ao longo dos anos, obtendo prejuízos recorrentes que culminaram numa situação de insustentabilidade Patrimonial e Econômica, quadro característico às instituições que prestam serviços ao SUS – Sistema Único de Saúde, em percentuais acima de 80%, como é o caso da ASCRG.

Com margens negativas no SUS e produzindo pouca ocupação com os serviços de saúde suplementar, opção de equilibrar a sua situação econômica, a instituição se socorreu às instituições financeiras para financiar a sua atividade operacional, cujos custos são superiores às margens obtidas na operação da atividade.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## CONTEXTUALIZAÇÃO



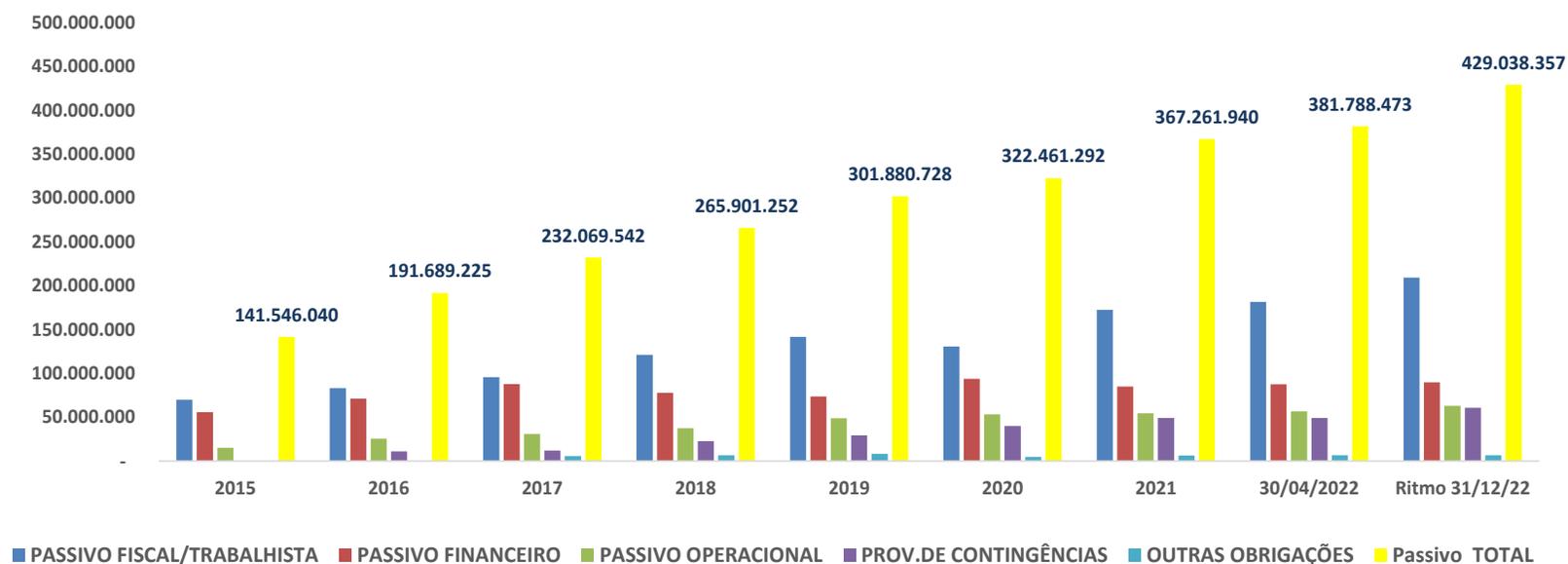
# SUMÁRIO EXECUTIVO

## CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

### CONTEXTUALIZAÇÃO

O resultado foi o aumento incontrolável do endividamento, culminando na precarização dos serviços prestados.

As demonstrações financeiras no final dos últimos exercícios evidenciam o aumento expressivo do endividamento a partir de 2016 quando os Ativos passaram a ser insuficientes para o cumprimento das obrigações, configurando o quadro de Passivo a descoberto.



# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## CONTEXTUALIZAÇÃO

EVOLUÇÃO DO PASSIVO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	30/04/2022	Ritmo 31/12/22
PASSIVO FISCAL/TRABALHISTA	69.989.783	83.106.286	95.566.011	121.126.709	141.561.871	130.683.825	172.400.325	181.589.869	209.158.502
PASSIVO FINANCEIRO	55.588.172	71.171.082	87.937.881	77.737.823	73.712.413	93.665.312	84.844.704	87.601.432	89.619.762
PASSIVO OPERACIONAL	15.254.424	25.629.537	30.873.427	37.626.366	48.967.332	53.335.209	54.548.354	56.627.596	62.865.323
PROV.DE CONTINGÊNCIAS	-	10.973.134	12.070.774	22.827.449	29.374.428	39.992.198	49.266.607	49.266.607	60.691.802
OUTRAS OBRIGAÇÕES	713.660	809.187	5.621.449	6.582.905	8.264.684	4.784.748	6.201.950	6.702.968	6.702.968
<b>Passivo TOTAL</b>	<b>141.546.040</b>	<b>191.689.225</b>	<b>232.069.542</b>	<b>265.901.252</b>	<b>301.880.728</b>	<b>322.461.292</b>	<b>367.261.940</b>	<b>381.788.473</b>	<b>429.038.357</b>
Variação % ano anterior		35,43%	21,07%	14,58%	13,53%	6,82%	13,89%	3,96%	16,82%
Variação R\$ ano anterior		50.143.185	40.380.317	33.831.709	35.979.476	20.580.564	44.800.648	14.526.533	61.776.417

Ao longo dos últimos anos o endividamento bancário cresceu de R\$ 55 MM em 2015 para R\$ 88 MM apurados no final de abril de 22, embora relativamente tenha reduzido de 40% para 23% do total do Endividamento, só não tomou proporções maiores porque os valores são descontados diretamente dos contratos de recebíveis SUS e convênios na sua grande maioria, porque o passivo total cresceu em velocidade superior em outras rubricas.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## CONTEXTUALIZAÇÃO

O quadro atual de compromissos financeiros bancários mensais no período do pedido de recuperação judicial estava na ordem de R\$ 1,790 MM mensais.

Instituição Bancaria	Valor Contratado	Taxa (a.m.)	Valor da prestação no vencimento*	Nº de Parcelas
Caixa Economica Federal	R\$ 57.700.536,40	1,16%	R\$ 924.532,21	120
Banrisul	R\$ 11.700.000,00	CDI+0,60%	R\$ 266.948,45	60
Banrisul	R\$ 10.000.000,00	1,50%	R\$ 258.127,32	60
Banrisul	R\$ 7.000.000,00	CDI+0,60%	R\$ 172.266,01	72
Banrisul	R\$ 5.100.000,00	CDI+0,60%	R\$ 140.145,76	72
Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul	R\$ 2.733.925,50	0,33% + Selic	R\$ 28.000,00	108

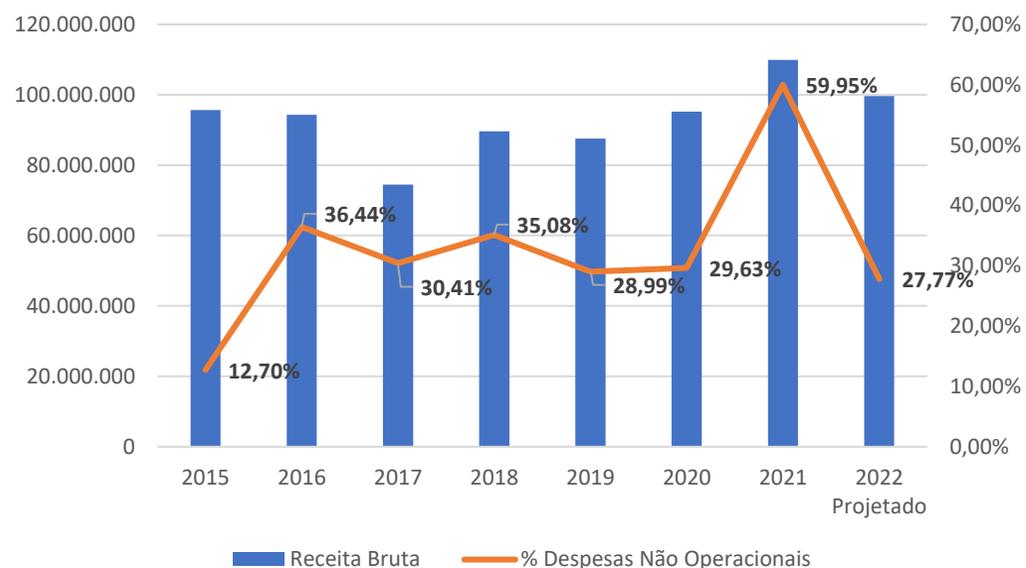
**R\$ 1.790.019,75**

# SUMÁRIO EXECUTIVO

## CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

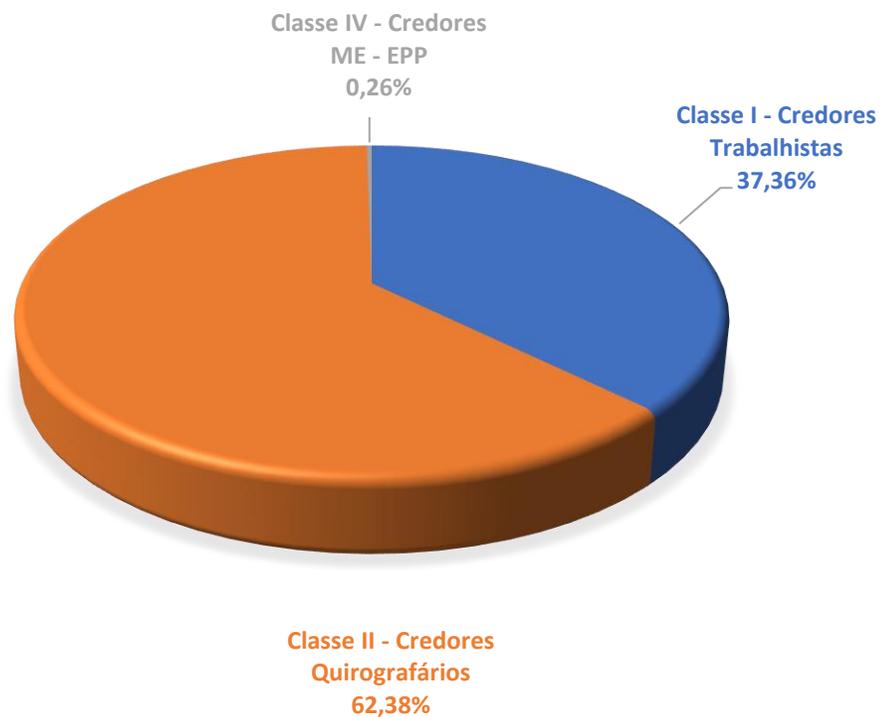
### CONTEXTUALIZAÇÃO

A ACSCRG possui despesas que não são oriundas da sua atividade fim que representam em abril de 2022 aproximadamente 28% em relação a sua receita bruta. Esses valores na sua grande maioria referem-se basicamente a despesas com juros bancários contratados junto a entidades financeiras para compensar o fluxo negativo gerado entre ingressos e desembolsos de caixa, insuficiente para pagar os compromissos que se acumulavam numa velocidade maior que a geração de receita da instituição.



# COMPOSIÇÃO DO PASSIVO

Classe	Valor	%
Classe I - Credores Trabalhistas	96.884.841,04	37,36%
Classe II - Credores Quirografários	161.737.054,52	62,38%
Classe IV - Credores ME - EPP	672.264,11	0,26%
<b>Total</b>	<b>259.294.159,67</b>	<b>100,00%</b>



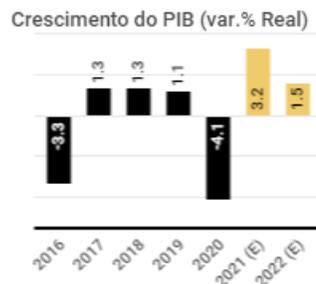
# ANÁLISE MACROECONÔMICA

## Resumo das principais projeções macroeconômicas

### PIB

#### Produto Interno Bruto

O PIB é a soma de todos os bens e serviços finais obtidos por um país, estado ou cidade.



### IPCA

#### Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

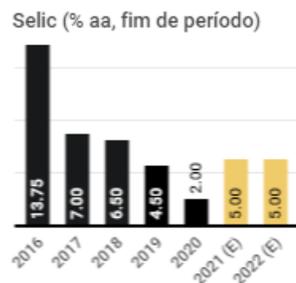
O IPCA é o indicador utilizado oficialmente para avaliar a inflação brasileira.



### Juros

#### Selic

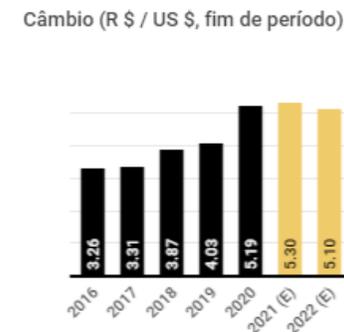
A Selic é uma taxa básica de juros no Brasil, fornecida pelo Comitê de Política Monetária.



### Câmbio

#### Taxa de Câmbio

Uma taxa de câmbio representa a diferença de valores entre as moedas de países diferentes. No caso brasileiro, a taxa normalmente mostra a diferença entre a moeda brasileira e a americana.



Fonte: IBGE, BCB, Bloomberg. Estimativas (E): XP Investimentos

# PANORAMA SETORIAL

---

As Santas Casas e os hospitais filantrópicos do país vêm enfrentando uma forte crise financeira. Mais de 500 instituições fecharam as portas nos últimos cinco anos. Segundo a Confederação das Santas Casas de Misericórdia, Hospitais e Entidades Filantrópicas (CMB), o déficit do setor chega a R\$ 10,9 bilhões.

Essas instituições são responsáveis pela manutenção de 169 mil leitos hospitalares e 26 mil leitos de UTI. A crise coloca em risco a continuidade dos tratamentos já iniciados nesses locais.

A entidade diz que a situação se agravou durante a pandemia de covid-19. A crise sanitária elevou a demanda e os custos, fazendo com que a dívida do setor ultrapassasse os R\$ 20 bilhões. Em maio do ano passado, o presidente Jair Bolsonaro anunciou um aporte emergencial de R\$ 2 bilhões para os hospitais.

A preocupação do setor aumentou após o Senado aprovar a [PEC 11/2022](#), Proposta de Emenda à Constituição que trata do piso salarial de profissionais da enfermagem. A medida, encaminhada para a Câmara dos Deputados, teria um impacto de R\$ 6,3 bilhões às Santas Casas e hospitais filantrópicos, segundo a CMB.

O principal motivo da crise, de acordo com a Confederação, está na defasagem de cerca de 60% entre o valor gasto com a manutenção das instituições e os recursos recebidos do Sistema Único de Saúde (SUS).

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

O Passivo Sujeito à recuperação judicial está com base na relação de credores que consta no edital do art. 52, § 1º da Lei 11.101/05 e dividido nas seguintes classes conforme art. 41 da Lei 11.101/05:

**Classe I - Créditos Trabalhistas: Créditos oriundos das relações de trabalho;**

**Classe III - Créditos Quirografários: Créditos decorrentes das operações sem garantias;**

**Classe IV - Créditos com ME/EPP: Crédito decorrentes das operações com microempresas e empresas de pequeno porte.**

Abaixo detalhamos as formas propostas de pagamento aos credores, descritas no Plano de Recuperação Judicial da Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

## CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS

Os créditos de Classe I serão pagos de acordo com as seguintes condições:

(i) Valor: pagamentos até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por credor;

(ii) Saldo: o valor que exceda o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por credores será considerado deságio.

(iii) Prazo: 12 (doze) meses.

(iv) Pagamento: O pagamento será realizado em 02 (duas) parcelas semestrais, sendo a primeira equivalente a 10% (dez por cento) do crédito, cujo vencimento ocorrerá no 180º dia após a homologação do plano, a segunda parcela, equivalente a 90% do crédito, será paga até o 365º dia após a homologação do plano. Tem-se como marco inicial, o dia em que a decisão que homologar o plano de recuperação judicial ficar disponível no site do TJRS (e-proc) para consulta.

(vi) Juros e correção: os créditos serão corrigidos pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 1% (um por cento) ao ano.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

## CLASSE II – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos de Classe III serão pagos de acordo com as seguintes condições:

- (i) Deságio: 80% (oitenta por cento) do valor listado na relação de credores.
- (ii) Prazo total: 240 (duzentos e quarenta) meses.
- (iii) Carência: 18 (dezoito) meses para os juros e correção e para o principal, contados da publicação da decisão que homologar o PRJ. Os juros e a correção serão acruados a partir do final do respectivo prazo de carência, e pagos no mesmo momento da parcela principal.
- (iv) Pagamentos: pagamentos anuais, vencendo-se o primeiro no último dia útil do 19º (décimo nono) mês.
- (v) Juros e correção: o crédito será corrigido pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 1% (um por cento) ao ano.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

## CLASSE IV – ME-EP

Os créditos de Classe III serão pagos de acordo com as seguintes condições:

- (i) Deságio: 80% (oitenta por cento) do valor listado na relação de credores.
- (ii) Prazo total: 240 (duzentos e quarenta) meses.
- (iii) Carência: 18 (dezoito) meses para os juros e correção e para o principal, contados da publicação da decisão que homologar o PRJ. Os juros e a correção serão acruados a partir do final do respectivo prazo de carência, e pagos no mesmo momento da parcela principal.
- (iv) Pagamentos: pagamentos anuais, vencendo-se o primeiro no último dia útil do 19º (décimo nono) mês.
- (v) Juros e correção: o crédito será corrigido pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 1% (um por cento) ao ano.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

PREMISSAS ESTABELECIDAS

## PERÍODO DE ELABORAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado contemplando um horizonte temporal de 22 (vinte e dois) anos, sendo o ano 1, correspondente aos primeiros 12 meses contados a partir da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

## PROJEÇÃO DE RECEITAS

Visando a projeção de receitas, utilizaram-se como critério as perspectivas macroeconômicas e setoriais, tomando-se ainda como base os dados fornecidos pela ACSCRG tendo em vista a reestruturação proposta por seus administradores. Ainda neste interim, ressalta-se que para as projeções do Sistema Único de Saúde (SUS) foram mantidos os níveis de atendimentos existentes, já para os atendimentos particulares e de convênio foram contemplados incrementos graduais ao longo do período explícito.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

PREMISSAS ESTABELECIDAS

## DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA

As deduções da receita bruta foram projetadas a partir dos dados históricos disponibilizados pela ACSCRG através de seus administradores.

## CUSTOS OPERACIONAIS

No que tange os custos operacionais, os mesmo foram classificados de acordo com o caráter de cada conta entre fixos e variáveis. A projeção para os custos fixos tomou como base a média histórica extraídas das demonstrações contábeis atualizadas anualmente pela projeção de inflação. Em relação aos custos variáveis, foi mantido percentual aplicado pela recuperanda na data base de elaboração do presente laudo.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

PREMISSAS ESTABELECIDAS

## DESPESA OPERACIONAL

As despesas operacionais foram projetadas considerando-se dados históricos, acrescidas, periodicamente da inflação projetada, ponderadas com as adequações e reduções da estrutura de custos fixos projetadas pela ACSCRG através de seus administradores.

## CAPEX

O CAPEX projetado foi estimado com base nas práticas do mercado, onde se analisou o ativo imobilizado, e expectativas de investimentos necessários para manutenção periódica das instalações e equipamentos da instituição: melhorias das instalações físicas; e aquisição de novos equipamentos para modernização da estrutura.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

PREMISSAS ESTABELECIDAS

## NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO

A necessidade de capital de giro foi projetada segundo prazos médios praticados e o ciclo operacional do negócio. Para a variação dessa necessidade de capital de giro, foi considerado os acréscimos no faturamento ao longo dos anos da projeção.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO PROJETADO

Após a definição das premissas, acima elencadas, chega-se aos seguintes demonstrativos projetados:

- i) Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado; e
- ii) Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado;

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO PROJETADO

Demonstrativo de Resultado do Exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>111.696.859,94</b>	<b>121.957.562,64</b>	<b>133.962.411,24</b>	<b>146.075.742,79</b>	<b>159.920.753,75</b>	<b>172.910.231,02</b>	<b>180.691.191,42</b>	<b>188.822.295,03</b>	<b>197.319.298,31</b>	<b>206.198.666,73</b>	<b>215.477.606,74</b>
Receita Convênios & Particulares	26.171.720,00	32.583.791,40	40.566.820,29	48.477.350,25	57.930.433,54	66.330.346,41	69.315.212,00	72.434.396,54	75.693.944,38	79.100.171,88	82.659.679,61
Receita e Incentivos SUS	85.525.139,95	89.373.771,24	93.395.590,95	97.598.392,54	101.990.320,21	106.579.884,62	111.375.979,42	116.387.898,50	121.625.353,93	127.098.494,86	132.817.927,13
<b>(-) Deduções da Receita Bruta</b>	<b>3.192.898,54</b>	<b>3.338.677,08</b>	<b>3.491.529,70</b>	<b>3.651.087,62</b>	<b>3.818.301,28</b>	<b>3.992.446,90</b>	<b>4.172.107,01</b>	<b>4.359.851,82</b>	<b>4.556.045,15</b>	<b>4.761.067,19</b>	<b>4.975.315,21</b>
(-) Glosas	749.290,12	783.008,17	818.243,54	855.064,50	893.542,40	933.751,81	975.770,64	1.019.680,32	1.065.565,94	1.113.516,40	1.163.624,64
(-) Devoluções	44.772,04	48.884,89	53.696,86	58.552,31	64.101,88	69.308,52	72.427,40	75.686,64	79.092,54	82.651,70	86.371,03
(-) Excedentes / Variações Metas SUS	2.398.836,38	2.506.784,01	2.619.589,29	2.737.470,81	2.860.657,00	2.989.386,56	3.123.908,96	3.264.484,86	3.411.386,68	3.564.899,08	3.725.319,54
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>108.503.961,41</b>	<b>118.618.885,56</b>	<b>130.470.881,54</b>	<b>142.424.655,16</b>	<b>156.102.452,47</b>	<b>168.917.784,13</b>	<b>176.519.084,41</b>	<b>184.462.443,21</b>	<b>192.763.253,16</b>	<b>201.437.599,55</b>	<b>210.502.291,53</b>
<b>(-) Custo do Serviço Prestado</b>	<b>107.821.539,90</b>	<b>115.194.407,17</b>	<b>121.274.180,35</b>	<b>130.442.896,77</b>	<b>141.446.728,69</b>	<b>151.028.122,65</b>	<b>158.938.147,97</b>	<b>167.254.243,61</b>	<b>174.780.684,57</b>	<b>182.645.815,38</b>	<b>190.864.877,07</b>
(-) Custos Diretos	57.721.639,07	61.668.661,01	63.881.445,12	69.105.772,36	75.722.182,94	81.049.595,92	85.810.587,53	90.835.942,95	94.923.560,38	99.195.120,60	103.658.901,03
(-) Despesa com Pessoal	50.099.900,83	53.525.746,16	57.392.735,23	61.337.124,42	65.724.545,76	69.978.526,74	73.127.560,44	76.418.300,66	79.857.124,19	83.450.694,78	87.205.976,04
<b>Resultado Bruto</b>	<b>682.421,51</b>	<b>3.424.478,39</b>	<b>9.196.701,19</b>	<b>11.981.758,39</b>	<b>14.655.723,78</b>	<b>17.889.661,48</b>	<b>17.580.936,45</b>	<b>17.208.199,60</b>	<b>17.982.568,59</b>	<b>18.791.784,17</b>	<b>19.637.414,46</b>
<b>(-) Despesas Operacionais, Gerais e Administrativas</b>	<b>15.372.913,51</b>	<b>15.959.904,12</b>	<b>16.574.357,22</b>	<b>17.217.498,13</b>	<b>17.890.607,44</b>	<b>18.595.023,44</b>	<b>19.332.144,78</b>	<b>20.103.433,12</b>	<b>20.910.416,03</b>	<b>21.754.689,88</b>	<b>22.637.923,00</b>
(-) Despesa com Materiais	1.932.576,70	2.019.542,65	2.110.422,07	2.205.391,06	2.304.633,66	2.408.342,17	2.516.717,57	2.629.969,86	2.748.318,51	2.871.992,84	3.001.232,52
(-) Despesa com Depreciação	1.905.281,70	1.886.228,88	1.867.366,59	1.848.692,92	1.830.206,00	1.811.903,94	1.793.784,90	1.775.847,05	1.758.088,58	1.740.507,69	1.723.102,61
(-) Despesas Gerais	11.535.055,11	12.054.132,59	12.596.568,56	13.163.414,14	13.755.767,78	14.374.777,33	15.021.642,31	15.697.616,22	16.404.008,94	17.142.189,35	17.913.587,87
<b>Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>-14.690.492,00</b>	<b>-12.535.425,73</b>	<b>-7.377.656,03</b>	<b>-5.235.739,74</b>	<b>-3.234.883,66</b>	<b>-705.361,96</b>	<b>-1.751.208,33</b>	<b>-2.895.233,52</b>	<b>-2.927.847,44</b>	<b>-2.962.905,70</b>	<b>-3.000.508,54</b>
(-) Despesas Financeiras	324.818,64	328.066,82	331.347,49	314.780,12	298.212,74	281.645,37	265.077,99	248.510,62	231.943,24	215.375,87	198.808,50
(+) Receitas Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Outras Receitas e Despesas</b>	<b>89.625.799,56</b>	<b>6.062.162,58</b>	<b>9.242.294,66</b>	<b>7.801.738,04</b>	<b>6.844.472,82</b>	<b>8.190.816,55</b>	<b>4.683.577,24</b>	<b>4.894.338,21</b>	<b>5.114.583,43</b>	<b>5.344.739,69</b>	<b>5.585.252,97</b>
(+) Outras Receitas	89.831.562,78	6.277.185,14	9.466.993,24	8.036.548,06	7.089.849,29	8.447.234,96	4.951.534,48	5.174.353,53	5.407.199,44	5.650.523,41	5.904.796,97
(+) Outras Receitas	1.922.172,68	2.008.670,45	2.099.060,62	2.193.518,35	2.292.226,68	2.395.376,88	2.503.168,84	2.615.811,43	2.733.522,95	2.856.531,48	2.985.075,40
(+) Receitas Não Recorrentes	84.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Subvenção Governamental	1.675.452,90	1.829.363,44	4.018.872,34	3.651.893,57	2.398.811,31	2.593.653,47	1.264.838,34	1.321.756,07	1.381.235,09	1.443.390,67	1.508.343,25
(+) Doações Particulares	2.233.937,20	2.439.151,25	3.349.060,28	2.191.136,14	2.398.811,31	3.458.204,62	1.183.527,30	1.236.786,03	1.292.441,40	1.350.601,27	1.411.378,32
(-) Outras Despesas	205.763,22	215.022,57	224.698,58	234.810,02	245.376,47	256.418,41	267.957,24	280.015,32	292.616,01	305.783,73	319.543,99
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>74.610.488,92</b>	<b>-6.801.329,98</b>	<b>1.533.291,13</b>	<b>2.251.218,18</b>	<b>3.311.376,42</b>	<b>7.203.809,22</b>	<b>2.667.290,91</b>	<b>1.750.594,07</b>	<b>1.954.792,75</b>	<b>2.166.458,11</b>	<b>2.385.935,94</b>

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO PROJETADO

Demonstrativo de Resultado do Exercício	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>225.174.099,04</b>	<b>235.306.933,50</b>	<b>245.895.745,51</b>	<b>256.961.054,05</b>	<b>268.524.301,49</b>	<b>280.607.895,05</b>	<b>293.235.250,33</b>	<b>306.430.836,59</b>	<b>320.220.224,24</b>	<b>334.630.134,33</b>	<b>349.688.490,38</b>
Receita Convênios & Particulares	86.379.365,19	90.266.436,63	94.328.426,28	98.573.205,46	103.008.999,70	107.644.404,69	112.488.402,90	117.550.381,03	122.840.148,18	128.367.954,85	134.144.512,82
Receita e Incentivos SUS	138.794.733,85	145.040.496,87	151.567.319,23	158.387.848,59	165.515.301,78	172.963.490,36	180.746.847,43	188.880.455,56	197.380.076,06	206.262.179,48	215.543.977,56
<b>(-) Deduções da Receita Bruta</b>	<b>5.199.204,39</b>	<b>5.433.168,59</b>	<b>5.677.661,18</b>	<b>5.933.155,93</b>	<b>6.200.147,95</b>	<b>6.479.154,60</b>	<b>6.770.716,56</b>	<b>7.075.398,81</b>	<b>7.393.791,75</b>	<b>7.726.512,38</b>	<b>8.074.205,44</b>
(-) Glosas	1.215.987,75	1.270.707,20	1.327.889,02	1.387.644,03	1.450.088,01	1.515.341,97	1.583.532,36	1.654.791,32	1.729.256,93	1.807.073,49	1.888.391,79
(-) Devoluções	90.257,72	94.319,32	98.563,69	102.999,06	107.634,01	112.477,54	117.539,03	122.828,29	128.355,56	134.131,56	140.167,48
(-) Excedentes / Variações Metas SUS	3.892.958,92	4.068.142,07	4.251.208,47	4.442.512,85	4.642.425,92	4.851.335,09	5.069.645,17	5.297.779,20	5.536.179,27	5.785.307,33	6.045.646,16
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>219.974.894,65</b>	<b>229.873.764,91</b>	<b>240.218.084,33</b>	<b>251.027.898,12</b>	<b>262.324.153,54</b>	<b>274.128.740,45</b>	<b>286.464.533,77</b>	<b>299.355.437,79</b>	<b>312.826.432,49</b>	<b>326.903.621,95</b>	<b>341.614.284,94</b>
<b>(-) Custo do Serviço Prestado</b>	<b>198.065.849,20</b>	<b>206.978.812,41</b>	<b>216.292.858,97</b>	<b>226.026.037,63</b>	<b>236.197.209,32</b>	<b>248.555.718,64</b>	<b>259.740.725,98</b>	<b>271.429.058,65</b>	<b>283.643.366,29</b>	<b>296.407.317,77</b>	<b>309.745.647,07</b>
(-) Custos Diretos	106.935.604,24	111.747.706,43	116.776.353,22	122.031.289,11	127.522.697,12	134.990.853,39	141.065.441,80	147.413.386,68	154.046.989,08	160.979.103,59	168.223.163,25
(-) Despesa com Pessoal	91.130.244,96	95.231.105,99	99.516.505,76	103.994.748,51	108.674.512,20	113.564.865,25	118.675.284,18	124.015.671,97	129.596.377,21	135.428.214,18	141.522.483,82
<b>Resultado Bruto</b>	<b>21.909.045,45</b>	<b>22.894.952,49</b>	<b>23.925.225,36</b>	<b>25.001.860,50</b>	<b>26.126.944,22</b>	<b>25.573.021,81</b>	<b>26.723.807,79</b>	<b>27.926.379,14</b>	<b>29.183.066,20</b>	<b>30.496.304,18</b>	<b>31.868.637,87</b>
<b>(-) Despesas Operacionais, Gerais e Administrativas</b>	<b>23.561.858,89</b>	<b>24.528.319,60</b>	<b>25.539.209,28</b>	<b>26.596.517,83</b>	<b>27.702.324,83</b>	<b>28.858.803,51</b>	<b>30.068.224,99</b>	<b>31.332.962,68</b>	<b>32.655.496,89</b>	<b>34.038.419,64</b>	<b>35.484.439,65</b>
(-) Despesa com Materiais	3.136.287,98	3.277.420,94	3.424.904,88	3.579.025,60	3.740.081,75	3.908.385,43	4.084.262,78	4.268.054,60	4.460.117,06	4.660.822,33	4.870.559,33
(-) Despesa com Depreciação	1.705.871,59	1.688.812,87	1.671.924,74	1.655.205,50	1.638.653,44	1.622.266,91	1.606.044,24	1.589.983,79	1.574.083,96	1.558.343,12	1.542.759,69
(-) Despesas Gerais	18.719.699,32	19.562.085,79	20.442.379,65	21.362.286,74	22.323.589,64	23.328.151,17	24.377.917,98	25.474.924,29	26.621.295,88	27.819.254,19	29.071.120,63
<b>Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>-1.652.813,44</b>	<b>-1.633.367,11</b>	<b>-1.613.983,92</b>	<b>-1.594.657,33</b>	<b>-1.575.380,61</b>	<b>-3.285.781,70</b>	<b>-3.344.417,20</b>	<b>-3.406.583,54</b>	<b>-3.472.430,69</b>	<b>-3.542.115,46</b>	<b>-3.615.801,78</b>
(-) Despesas Financeiras	182.241,12	165.673,75	149.106,37	132.539,00	115.971,62	99.404,25	82.836,87	66.269,50	49.702,12	33.134,75	16.567,37
(+) Receitas Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Outras Receitas e Despesas</b>	<b>5.836.589,36</b>	<b>6.099.235,88</b>	<b>6.373.701,49</b>	<b>6.660.518,06</b>	<b>6.785.700,58</b>	<b>6.249.233,42</b>	<b>7.116.919,42</b>	<b>8.050.042,47</b>	<b>8.412.294,38</b>	<b>8.790.847,63</b>	<b>9.186.435,77</b>
(+) Outras Receitas	6.170.512,83	6.448.185,91	6.738.354,28	7.041.580,22	7.183.910,53	6.665.362,82	7.551.774,65	8.504.466,18	8.887.167,16	9.287.089,68	9.705.008,72
(+) Outras Receitas	3.119.403,79	3.259.776,96	3.406.466,92	3.559.757,94	3.719.947,04	3.887.344,66	4.062.275,17	4.245.077,55	4.436.106,04	4.635.730,81	4.844.338,70
(+) Receitas Não Recorrentes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Subvenção Governamental	1.576.218,69	1.647.148,53	1.721.270,22	1.798.727,38	1.745.407,96	1.403.039,48	1.730.087,98	2.145.015,86	2.241.541,57	2.342.410,94	2.447.819,43
(+) Doações Particulares	1.474.890,35	1.541.260,41	1.610.617,13	1.683.094,90	1.718.555,53	1.374.978,69	1.759.411,50	2.114.372,77	2.209.519,55	2.308.947,93	2.412.850,58
(-) Outras Despesas	333.923,47	348.950,03	364.652,78	381.062,16	398.209,95	416.129,40	434.855,23	454.423,71	474.872,78	496.242,05	518.572,95
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>4.001.534,80</b>	<b>4.300.195,02</b>	<b>4.610.611,20</b>	<b>4.933.321,73</b>	<b>5.094.348,34</b>	<b>2.864.047,46</b>	<b>3.689.665,35</b>	<b>4.577.189,43</b>	<b>4.890.161,56</b>	<b>5.215.597,42</b>	<b>5.554.066,61</b>

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

## DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstrativo de Fluxo de Caixa	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Resultado Líquido do Exercício	74.610.488,92	-6.801.329,98	1.533.291,13	2.251.218,18	3.311.376,42	7.203.809,22	2.667.290,91	1.750.594,07	1.954.792,75	2.166.458,11	2.385.935,94
(+) Depreciação	1.905.281,70	1.886.228,88	1.867.366,59	1.848.692,92	1.830.206,00	1.811.903,94	1.793.784,90	1.775.847,05	1.758.088,58	1.740.507,69	1.723.102,61
(+/-) Variação da Necessidade de Capital de Giro	1.947.403,97	-2.162.766,20	-1.494.922,27	-1.710.037,75	-2.631.378,20	-5.939.968,41	-1.683.178,81	-465.722,99	-728.574,61	-714.051,75	-926.356,70
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	<b>78.463.174,58</b>	<b>-7.077.867,30</b>	<b>1.905.735,45</b>	<b>2.389.873,36</b>	<b>2.510.204,21</b>	<b>3.075.744,74</b>	<b>2.777.897,00</b>	<b>3.060.718,13</b>	<b>2.984.306,71</b>	<b>3.192.914,05</b>	<b>3.182.681,86</b>
(-) Investimento em Capex e Outros	-1.200.000,00	-1.500.000,00	-700.000,00	-700.000,00	-1.000.000,00	-1.400.000,00	-1.100.000,00	-1.400.000,00	-1.400.000,00	-1.500.000,00	-1.500.000,00
(+) Alienação Ativos/Outras Entradas	19.000.000,00	9.000.000,00									
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	<b>17.800.000,00</b>	<b>7.500.000,00</b>	<b>-700.000,00</b>	<b>-700.000,00</b>	<b>-800.000,00</b>	<b>-1.400.000,00</b>	<b>-1.100.000,00</b>	<b>-1.400.000,00</b>	<b>-1.400.000,00</b>	<b>-1.500.000,00</b>	<b>-1.500.000,00</b>
(-) Credores Trabalhistas	-18.879.460,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Quirografários	0,00	0,00	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69
(-) Credores ME/EPP	0,00	0,00	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77
(-) Passivo Tributário	-77.304.161,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>	<b>-96.183.622,41</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.656.737,46</b>								
<b>Fluxo de Caixa das Atividades</b>	<b>79.552,17</b>	<b>422.132,70</b>	<b>-451.002,01</b>	<b>33.135,90</b>	<b>53.466,75</b>	<b>19.007,28</b>	<b>21.159,54</b>	<b>3.980,67</b>	<b>-72.430,75</b>	<b>36.176,59</b>	<b>25.944,40</b>
<b>Saldo Final de Caixa</b>	<b>79.552,17</b>	<b>501.684,87</b>	<b>50.682,87</b>	<b>83.818,76</b>	<b>137.285,51</b>	<b>156.292,79</b>	<b>177.452,33</b>	<b>181.433,00</b>	<b>109.002,25</b>	<b>145.178,84</b>	<b>171.123,24</b>

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

## DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstrativo de Fluxo de Caixa	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
Resultado Líquido do Exercício	4.001.534,80	4.300.195,02	4.610.611,20	4.933.321,73	5.094.348,34	2.864.047,46	3.689.665,35	4.577.189,43	4.890.161,56	5.215.597,42	5.554.066,61
(+) Depreciação	1.705.871,59	1.688.812,87	1.671.924,74	1.655.205,50	1.638.653,44	1.622.266,91	1.606.044,24	1.589.983,79	1.574.083,96	1.558.343,12	1.542.759,69
(+/-) Variação da Necessidade de Capital de Giro	-2.439.168,12	-2.573.801,49	-2.874.609,47	-3.219.185,15	-3.494.862,01	-1.006.103,57	-2.025.326,40	-2.679.971,16	-2.971.181,18	-3.220.748,27	-3.677.939,96
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	<b>3.268.238,27</b>	<b>3.415.206,41</b>	<b>3.407.926,48</b>	<b>3.369.342,08</b>	<b>3.238.139,78</b>	<b>3.480.210,81</b>	<b>3.270.383,18</b>	<b>3.487.202,06</b>	<b>3.493.064,34</b>	<b>3.553.192,27</b>	<b>3.418.886,34</b>
(-) Investimento em Capex e Outros	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00	-1.700.000,00
(+) Alienação Ativos/Outras Entradas											
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	<b>-1.700.000,00</b>										
(-) Credores Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Quirografários	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69	-1.649.879,69
(-) Credores ME/EPP	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77	-6.857,77
(-) Passivo Tributário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>	<b>-1.656.737,46</b>										
<b>Fluxo de Caixa das Atividades</b>	<b>-88.499,19</b>	<b>58.468,95</b>	<b>51.189,02</b>	<b>12.604,62</b>	<b>-118.597,68</b>	<b>123.473,35</b>	<b>-86.354,27</b>	<b>130.464,60</b>	<b>136.326,88</b>	<b>196.454,81</b>	<b>62.148,88</b>
<b>Saldo Final de Caixa</b>	<b>82.624,05</b>	<b>141.093,00</b>	<b>192.282,02</b>	<b>204.886,64</b>	<b>86.288,95</b>	<b>209.762,30</b>	<b>123.408,03</b>	<b>253.872,63</b>	<b>390.199,51</b>	<b>586.654,32</b>	<b>648.803,20</b>

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

- Ressalva-se que, não conduzimos verificação independente de quaisquer ativos ou passivos da instituição objeto deste laudo, consideramos como completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;
- As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementos de julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;
- As premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;
- A possibilidade de continuação das atividades operacionais do grupo proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim reestruturação do passivo do grupo, atendendo o dispositivo no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;
- O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações das sociedades perante a Recuperação Judicial;
- Devido aos montantes de caixa líquido estimados podemos afirmar a real necessidade de reescalonamento do passivo como um todo. Respeitados os limites de geração de caixa estimados, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e conseqüente redução do custo financeiro da operação.

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

**MIRAR CONTABILIDADE S.S.**  
CNPJ 18.158.223/0001-47  
CRC 006318/O  
RESPONSÁVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

**CONTRATANTE:**

**ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE**

**AUTOR:**

**OSVALDO CORRÊA FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 78181-D/RS**

**Rio Grande, 23/08/2021**

ÍNDICE

PREMISSAS: .....	3
RESUMO DOS IMÓVEIS.....	4
IMÓVEL-1- BENTO GONÇALVES-171 .....	5
IMÓVEL-2-CANABARRO-220 .....	12
IMÓVEL-3- AV. PRESIDENTE VARGAS-334, 252 E 356.....	19
IMÓVEL-4-GENERAL OSÓRIO-625 .....	30
IMÓVEL-5-AV. PORTUGAL-352 .....	42
IMÓVEL-6-CARREIROS (NOVO CEMITÉRIO) .....	56
IMÓVEL-7-MARECHAL FLORIANO- 288-290 .....	66
IMÓVEL-8-EMBANK-19 E 21.....	75
IMÓVEL-9-CORONEL SAMPAIO-156 .....	85
IMÓVEL-10-RUA DOIS DE NOVEMBRO-SN .....	92
IMÓVEL-11-RUA DONA ANA-BOLACHA .....	101
IMÓVEL-12-LUIZ AFONSO-POA .....	106
IMÓVEL-13-VISCONDE DE PARANAGUA .....	112
IMÓVEL-14-VISCONDE DE MAUA-236.....	122

**PREMISSAS:**

POR SOLICITAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, LOCALIZADA A RUA GENERAL OSÓRIO,625, NESTA CIDADE APRESENTO ESTE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE IMÓVEIS,

**RESUMO DOS IMÓVEIS**

ITEM	ENDEREÇO	TERRENO		PRÉDIOS/BENFEITORIAS		TOTAL
		ÁREA		ÁREA	VALOR	
		m2		m2		
1	RUA BENTO GONÇALVES, 171	1405	R\$ 1.365.660,00	1002	R\$ 1.088.968,00	R\$ 2.454.628,00
2	RUA GENERAL CANABARRO, 220	148,65	R\$ 143.447,00	87,93	R\$ 104.614,00	R\$ 248.061,00
3	AV, PRESIDENTE VARGAS, 334,352,356	50472,5	R\$ 58.800.462,00	10521,77	R\$ 15.066.856,00	R\$ 73.867.318,00
4	RUA GENERAL OZÓRIO, 625	15945	R\$ 11.832.347,00	15945	R\$ 27.254.202,00	R\$ 39.086.549,00
5	AV, PORTUGAL, 352	9980	R\$ 9.700.560,00	3363,82	R\$ 3.871.078,00	R\$ 13.571.638,00
6	ÁREA - C - CARREIROS	56500	R\$ 20.453.000,00	1678,00	R\$ 2.602.875,00	R\$ 23.055.875,00
7	RUA MARECHAL FLORIANO, 288-A E 290	329,4	R\$ 410.432,00	503	R\$ 835.720,00	R\$ 1.246.152,00
8	RUA EW BANK, 19,21	329,4	R\$ 472.857,00	503	R\$ 900.663,00	R\$ 1.373.520,00
9	CORONEL SAMPAIO, 156	280,85	R\$ 271.020,00	146	R\$ 132.628,00	R\$ 403.648,00
10	RUA DOIS DE NOVENBRO	56009,76	R\$ 6.205.279,00	297,99	R\$ 455.152,00	R\$ 6.660.431,00
11	RUA DONA ANNA	1250	R\$ 368.750,00	880	R\$ 615.356,00	R\$ 984.106,00
12	LUIZ AFONSO - POA	102.813	R\$ 226.188,00	96,051	R\$ 512.625,00	R\$ 738.813,00
13	VIS. PARANAGUÁ	10800	R\$ 10.497.600,00	4895	R\$ 13.298.362,00	R\$ 23.795.962,00
14	VISCONDE DE MAUA.236 E 238	648	R\$ 179.200,00	74	R\$ 127.527,00	R\$ 306.727,00
VALOR TOTAL AVALIADO:			R\$ 120.926.802,00		R\$ 66.866.626,00	R\$ 187.793.428,00

**Valor Total: R\$ 187.793.428,00 ( Cento e oitenta e sete milhões setecentos e noventa e três mil quatrocentos e vinte e oito reais).**

**IMÓVEL-1- BENTO GONÇALVES-171**

BLUETEK ENGENHARIA 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653 NUM.001

**1-IDENTIFICAÇÃO**

Proprietário/Cliente  
Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande

Endereço do imóvel  
Rua Bento Gonçalves

número  
171

complemento

Outros complementos

Bairro  
Cidade Nova

Cidade/UF  
Rio Grande/RS

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel Atualização do Valor Patrimonial

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

(marcar com X o serviço previsto)

**USOS PREDOMINANTES**

<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
<input type="checkbox"/>	COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL
<input checked="" type="checkbox"/>	SAÚDE

(marcar com X o serviço previsto)

**INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

<input checked="" type="checkbox"/>	ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/>	ESGOTO FLUVIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/>	PAVIMENTAÇÃO
<input type="checkbox"/>	ESG. SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/>	ILUM. PÚBLICA	<input checked="" type="checkbox"/>	REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSP.COLETIVO
<input checked="" type="checkbox"/>	ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/>	GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/>	SEGURANÇA
<input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/>	COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/>	SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/>	LAZER

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma IRREGULAR	Topografia PLANA	Situação ESQUINA	Superfície SECA	Fração Ideal
Área 1.405 M2	Frente 50,25m	Lado Direito 20 m	Lado Esquerdo 40, m	Fundos 20 +30,30m

Comentário  
O TERRENO TEM FORMA APROXIMADA DE UM "L" FORMANDO ESQUINA ENTRE AS RUAS BENTO GONÇALVES E CRISTOVÃO COLOMBO

**5-EDIFICAÇÃO**

Tipo CASA	Uso ASSISTENCIAL	Posição ALINHAMENTO	Num. Pavimentos 01	Num.Elevador 0	Num. Unidades 02
--------------	---------------------	------------------------	-----------------------	-------------------	---------------------

**DIVISÃO INTERNA**

PRÉDIO 01 ( COM ENTRADA NA ESQUINA): FUNCIONA UM POSTO DE SAÚDE, A ASSOCIAÇÃO DE BAIRO,UM CENTRO DE APOIO A ALCÓOLATRAS E UM ESTABELECIMENTO COMERCIAL (COM ACESSO INDEPENDENTE PELA RUA CRISTOVÃO COLOMBO)

PRÉDIO 02 ( COM ENTRADA PELA RUA BENTO GONÇALVES,179): SEMI-INTERNATO PARA CRIANÇAS.

COMENTÁRIO:  
OS PRÉDIOS SÃO INDEPENDENTES MAS COM PÁTIO INTERNO DE USO COMUM.  
PRÉDIO 1 COM PATOLOGIAS PARCIAIS NO TELHADO.

<b>Padrão de Acabamento</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Fechamento das paredes</b>	<b>Idade Aparente do imóvel :</b>
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria	54 Anos
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Madeira	
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Misto	
<input type="checkbox"/> Mínimo			

Fone: (53) 98473-0234 Oswaldo Corrêa Filho Engenheiro Civil - CREA 7881  
CREA 246383 Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng.º Civil CREA/RS 78114-7

1-BENTO GONÇALVES-171

Tipos de Piso	Tipos de Revestimentos	Tipo de Pintura	Outros Materiais
<input checked="" type="checkbox"/> Taco	<input checked="" type="checkbox"/> Reboco fletado	<input type="checkbox"/> Epóxi	<input type="checkbox"/> Telhado: Telhas cerâmicas e de cimento
<input type="checkbox"/> Assoualho	<input type="checkbox"/> Emb. E Reboco	<input checked="" type="checkbox"/> Acrílica	<input type="checkbox"/> amianto
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Azulejo até teto	<input checked="" type="checkbox"/> PVA	<input type="checkbox"/> Esquadrias: Madeira
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Azul 1,5	<input checked="" type="checkbox"/> Esmalte	<input type="checkbox"/> Portas Int.: Madeira
<input type="checkbox"/> Forração	<input type="checkbox"/> Chapisco	<input type="checkbox"/> A óleo	<input type="checkbox"/> Outros Materiais
<input type="checkbox"/> Cimentado	<input type="checkbox"/> Sem Revestimento	<input type="checkbox"/> Cal	
<input type="checkbox"/> Ladrilho	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem pintura	

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno : 1405 M2 X R\$ 972,00 = R\$ 1.365.660,00

Valor dos Prédios:

VALOR/m2= CUB( PADRÃO)x(F1xF2xF3xF4)

CUB(R 1-B) - R\$ 1.888,84

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil-att. NBR 12.721

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m2	VALOR/m2
1	PRÉDIO 01	324,3	1	0,85	0,88	0,96	R\$ 1.311,70	R\$ 425.385,91
2	PRÉDIO 02	677,8	1	0,62	0,88	0,96	R\$ 979,02	R\$ 663.582,16
TOTAL		1002						R\$ 1.088.968,00

Valor de Avaliação: R\$ 2.454.628,00  
(Dois milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais)

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

COMENTÁRIO:

## 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez? (x) Sim ( ) Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes? ( ) Sim (x) Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? (x) Sim ( ) Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: ( ) valorizantes ( ) desvalorizantes (x) nenhum

## 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI 77.175	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Rio Grande/RS
----------------------------	-------------------------------	--------------------------

Outros Documentos:  
CERTIDÃO DO RGI

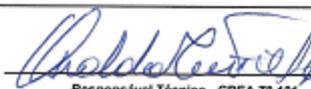
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel do imóvel vistoriado?  
Em caso negativo, citar a divergência aparente:  
Não consta área construída na documentação apresentada.

## 9- OBSERVAÇÕES:

Matrícula, com penhora gravada.

23/08/2021

Data  
Fone: (53) 98473-0234  
CREA 246383

  
Oswaldo Corrêa Filho  
Responsável Técnico - CREA 78.181  
Resp. Técnico

1-BENTO GONÇALVES-171

10-FOTOS:

Mostrando vista Geral.



Idem a anterior.



Mostrando patologias no telhado.



Mostrando patologias no forro de estuque.



Mostrando patologias no forro e cobertura.



Idem a anterior.



Fone: (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881

1-BENTO GONÇALVES-171

11-CERTIDÃO:


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE RIO GRANDE**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha: 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

<p><b>MATRÍCULA</b> 77.176</p>	 <p><b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>  <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS</b>  <b>LIVRO 2 - REGISTRO GERAL</b></p>	<table border="1" style="width: 50px; float: left;"> <tr><td style="text-align: center;">F1</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1</td></tr> </table> <table border="1" style="width: 50px; float: right;"> <tr><td style="text-align: center;">Matrícula</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">77.176</td></tr> </table>	F1	1	Matrícula	77.176
F1						
1						
Matrícula						
77.176						
Rio Grande, 19 de junho de 2018						

**IMÓVEL:** Uma casa construída de madeira e coberta de zinco, situada à Rua Bento Gonçalves sob o nº 171 (cento e setenta e um), fazendo esquina com a Rua Cristóvão Colombo e seu respectivo terreno que mede 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros) de frente por 20,00m (vinte metros) de comprimento. **PROPRIETÁRIO:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 2.234 fls 168 Livro 3-B. (Protocolo n.º 284771 em 29/05/2018)

*Edson Fagundes Moreira* Emol.:NIHIL - 0488.03.1400001.15901 = NIHIL - PED: NIHIL - MP  
 Av.1/77.176 em 19 de junho de 2018. **NOTÍCIA DE PENHORA.** Conforme cópia autenticada do Mandado de Penhora, Intimação e Avaliação, firmado digitalmente em 27 de abril de 2018, pela diretora de secretaria em exercício, Cristina Roll Redies, da 1ª Vara Federal desta Comarca, extraído dos autos da Execução Fiscal n.º 5003757-43.2016.4.04.7101, onde consta como executante, União-Fazenda Nacional, e como executada, Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, devolvido para complementação de diligências, fica notificada a existência de penhora no imóvel descrito nesta matrícula, nos termos do Provimento n.º 18/96CGJ. (Protocolo n.º 284771 em 29/05/2018)

*Cristina Roll Redies* Emol.:NIHIL - 0488.04.1000002.22591 = NIHIL - PED: NIHIL - MP  
 Av.2/77.176 em 26 de julho de 2018. Em virtude de revisão do Mandado de Penhora, Intimação e Avaliação, de 27 de abril de 2018, assinado digitalmente pela Diretora de Secretaria Cristina Roll Redies, por ordem do Excm. Sr. Dr. Adérito Martins Nogueira Júnior, MM. Juiz Federal da 1ª Vara desta Comarca e Auto de Penhora de 28 de maio de 2018, todos extraídos dos autos do Processo (Execução Fiscal) n.º 5003757-43.2016.4.04.7101, constatamos que a notícia de penhora foi feita indevidamente, ficando consequentemente cancelada a Av.1 desta matrícula.

*Edson Fagundes Moreira* Emol.:NIHIL - 0488.01.1800001.39365 = NIHIL - PED: 0488.01.1800001.39364 = NIHIL - CG  
 Av.3/77.176 em 13 de novembro de 2020. **PENHORA.** Conforme Ofício nº 710011889447, assinado digitalmente por Edson Fagundes Moreira, diretor de secretaria, por ordem do Exmº Srº Drº Claudio Gonsales Valério, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Federal da Comarca de Pelotas, RS, extraídos dos autos do Processo nº 5002466-03.2019.4.04.7101/RS, onde consta como **DEVEDORA:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrito

*Continua no verso*

Continuar na Próxima Página <----->

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civ. CRCRS 78181-D



Fone: (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

1-BENTO GONÇALVES-171


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE RIO GRANDE**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha 2

Continuação da Página Anterior


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Folha: 77.176

Continuação da matrícula 0077176/1  
 CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42 e como **CREADOR: FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO- FGTS**; o imóvel descrito nesta matrícula e os imóveis descritos nas matrículas 2.358, 2.384, 7.685, 38.013, 42.107, 59.136, 64.285, 77.177, 77.178 e 77.179, todos de propriedade do devedor, foram penhorados para garantia da dívida de R\$6.620.152,91 (seis milhões, seiscentos e vinte mil, oitocenta e cinquenta e dois reais e noventa e um centavos). (Protocolo n.º 304717 em 23/10/2020)

*Registrou-se*  
 Emol: Nihil - 0488 09 1000002.05342 = Nihil  
 PED: Nihil - Nil



NADA MAIS CONSTAVA, O REFERIDO É VERDADE E DOU-FE  
 Rio Grande-RS, 05 de março de 2021, às 10:12:56  
 Rua: 1009 - FV  
 Fone: (51) 3021-1176 - 2 linhas 3011 (0800) 47.40-1000  
 Rua em frente ao prédio: Fone: (51) 3021-1176 - 2 linhas

Registrado Substituto de Assinatura Autorizada  




A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<https://go.tjrs.jus.br/cebidigital/consulta>  
 Chave de autenticação para consulta  
 099366 53 2021 00008794 10

Rua: Gen. Abreu, 211 - B. Cidade Nova - Rio Grande - CEP: 96.211-102 - Fone: (51) 3121-7411

**Oswaldo Corrêa Filho**  
 Eng. Civil CREA 7881-D



Fone: (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

1-BENTO GONÇALVES-171

Folha 17

  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Diretor  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ  
Registralistas Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escritoras Autorizadas

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e possessórias repressórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 77.176 do Livro 2 de Registro Geral, estando porém, dito imóvel, gravado com penhora, conforme Av.3 da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021

Registralista Substituto-Escritor Autorizado  
*Osvaldo Corrêa Filho*  
Oswaldo Corrêa Filho  
R. Gen. Abreu, 211 - B. Cidade Nova - Rio Grande - RS



**Emol.**  
Serviço Matrícula 77.176 - 2 pág. no 7020.4648 (R) - 0,0001 x 0,0001 x 100000  
Serviço de Juros e Cargos - 7,5% - 0,0001 x 1.000.000 x 1,0001 x 365,00  
**Total:** 1000

 O consulte online: <http://www.registral.com.br>  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://rs.jus.br/registral/comarcal>  
Chave de autenticação: 00000000000000000000000000000000  
999999 53 2021 00000795 85

Fone: (53) 98473-0234  
CREA 246383

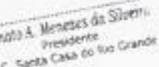
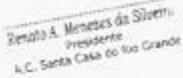
Osvaldo Corrêa Filho Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Osvaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 78181-D



1-BENTO GONÇALVES-171

**12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

 <b>Anotação de Responsabilidade Técnica - ART</b> Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		 <b>CREA-RS</b>		ART Número <b>11428389</b>	
Tipo: PRESTACAO DE SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL			
Contratado					
Carteira: RS878161 RNP: 220841486 Empresa: GENECI COLIBO PENHA CORREA		Profissional: OSVALDO CORREA FILHO Título: Engenheiro Civil		E-mail: osvaldocorrea@bluetek.com.br Nr.Reg.: 246383	
Contratante					
Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço: GENERAL OSÓRIO 625 Cidade: RIO GRANDE		Telefone: Bairro: CENTRO		E-mail: C.P.E./C.N.P.J: 0486226/000142 C.E.P.: 96200400 UF: RS	
Identificação da Obra/Serviço					
Proprietária: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço da Obra/Serviço: GENERAL OSÓRIO 625 Cidade: RIO GRANDE		Bairro: CENTRO		C.P.E./C.N.P.J: 0486226/000142 C.E.P.: 96200400 UF: RS	
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Data Início: 16/09/2021 Prev.Fim: 16/09/2022		Vlr Contratado(R\$): 17.700,00		Honorários(R\$): Est.Classe: SEAREG	
Atividade Técnica: Atividade:		Descrição da Obra/Serviço: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS		Quantidade: 1,00 Valor: 17.700,00	
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021					
 Local e Data		 OSVALDO CORRÊA FILHO Profissional		De acordo:  ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Contratante	
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.					
					

Fone: (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

1-BENTO GONÇALVES-171

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA/RS 78181-D

# IMÓVEL-2-CANABARRO-220

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653		NUM.002
<b>1-IDENTIFICAÇÃO</b>		
cliente/proprietário Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande		
endereço do imóvel Rua General Canabarro	número 220	complemento
outros complementos	bairro Centro	estado/UF Rio Grande/RS
<b>2-OBJETIVO/FINALIDADE</b>		
Avaliação do imóvel		Atualização do Valor Patrimonial
<b>3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>		
<small>(marcar com X o serviço previsto)</small>		
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	<b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> LUM. PÚBLICA
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO
<input type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA
	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE
	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO
	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER
<b>4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>		
Forma RETANGULAR	Topografia PLANA	Situação MEIO QUADRA
Superfície SECA	Fração Ideal	
Área 148,85 m <sup>2</sup>	Fronte 4,85 m	Lado Direito 30,65 m
Lado Esquerdo 30,65 m	Fundo 4,85 m	
Comentário A LARGURA DO TERRENO ESTÁ ABAIXO BOO PADRÃO E DIFICULTA O APROVEITAMENTO.		
<b>5-EDIFICAÇÃO</b>		
Tipo CASA	Uso RESIDENCIAL	Posição ALINHAMENTO
Num. Pavimentos 01	Num. Elevador 0	Num. Unidades 01
<b>DIVISÃO INTERNA</b>		
Sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço, áreas abertas e dois banheiros.		
COMENTÁRIO: A reduzida largura do terreno ocasionou uma disposição em linha das dependências, com grande área de circulação.		
Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Fechamento das paredes
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria
<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Madeira
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Mistó
<input type="checkbox"/> Mínimo		Idade Aparente do Imóvel: 50 anos
Tipos de Piso	Tipos de Revestimentos	Tipos de Pintura
<input type="checkbox"/> Taco	<input type="checkbox"/> Reboco fivelado	<input type="checkbox"/> Epóxi
<input type="checkbox"/> Asfalto	<input checked="" type="checkbox"/> Emb. C. Reboco	<input type="checkbox"/> Acrílica
<input checked="" type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Azulejo até teto	<input checked="" type="checkbox"/> PVA
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Azul 1,5	<input type="checkbox"/> Esmalte
<input checked="" type="checkbox"/> Formação	<input type="checkbox"/> Chapisco	<input type="checkbox"/> A óleo
<input type="checkbox"/> Cimentado	<input type="checkbox"/> Sem Revestimento	<input type="checkbox"/> Cal
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem pintura
		Outros Materiais
		<input checked="" type="checkbox"/> Telhado: Cimento amianto
		<input checked="" type="checkbox"/> Esquadrias: Madeira
		<input type="checkbox"/> Portas Int.: Madeira
		<input type="checkbox"/> Estrutura: Madeira

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 7881-02

2-GAL. CANABARRO-220

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno : 148,65 M2 X R\$ 955,00 = R\$ 142.447,00  
 (Setenta e um mil, trezentos e cinquenta e dois reais)

Valor dos Prédios:  
 $VALOR(m^2) = CUB \times (F1 \times F2 \times F3 \times F4)$   
 CUB(R 1-B) - R\$ 1.168,84  
 ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.  
 F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.  
 F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).  
 F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso  
 F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR(m2)	VALOR(m2)	OBSERVAÇÃO
1	CASA	103,96	1,1	0,9	0,9	0,95	R\$ 1.006,29	R\$ 104.614,90	
TOTAL		103,96							

Valor de Avaliação: R\$ 248.051,00  
 (Duzentos e quarenta e oito mil e setenta e um reais).

Nível de Rigor Avaliação de Precisão	Metodologia Terreno: preço de mercado Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação. Adequação ao uso e comparativo
---	--

COMENTÁRIO:  
 Trata-se de um prédio antigo, sem garagem e com terreno de pouca largura.

7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum  
 A reduzida largura do terreno desvaloriza o imóvel com investimento.

8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
38.013	Matrícula do Registro de Imóveis	Rio Grande/RS

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel visitado?  
 Em caso negativo, citar a divergência aparente:  
 Não consta área construída na documentação apresentada.

9- OBSERVAÇÕES:  
 O imóvel está vazio.  
 Matrícula com penhora gravada.

23/08/2012  
 Data

  
 Responsável Técnico - CREA 78.181  
 Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA/RS 78.181-D

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico



2-GAL. CANABARRO-220

10-FOTOS:

Mostrando a fachada.



Mostrando corredor de entrada.



Mostrando patologias no corredor.



Mostrando aspecto da área.



Mostrando patologias no forro.



Mostrando piso molhado devido a precipitação pluvial.



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D

2-GAL. CANABARRO-220

11-CERTIDÃO:


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE RIO GRANDE**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha : 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verificou constar na matrícula o teor seguinte:

38.013 MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>	FOL.	MATRÍCULA
	RIO GRANDE, 19 de novembro de 1990	1	38.013

**IMÓVEL:** Um prédio de material, de duas aberturas de frente, sob nº 220 (duzentos e vinte), sito à rua General Canabarro, nesta cidade, e seu respectivo terreno próprio que mede 4,85m. (quatro metros e oitenta e cinco centímetros) de frente, à citada rua, por 30,65m. (trinta metros e sessenta e cinco centímetros), confrontando ao norte e oeste com herdeiros de Domingos Moreira da Silva; ao sul, com Adelino Ferreira, e a leste, com a dita rua General Canabarro. Proprietário: Adolpho da Rocha Martins Filho, brasileiro, solteiro, 7 maior, bancário, domiciliado e residente nesta cidade. Registro anterior: Transcrição nº 29.555, às fls. 227, livro 3-AE, de 29 de maio de 1959, adquirido por compra feita a Apolonio Tinoco Valente Filho, brasileiro, viúvo, funcionário público, domiciliado e residente nesta cidade. Obs.: A presente matrícula foi aberta de ofício.

R

R.1/38.013 em 27 de agosto de 1991. **TRANSMITENTE:** Herança de Adolpho da Rocha Martins Filho, inscrito no CPF sob nº 004.816.370/87, representada por sua inventariante Isabel Cristina Martins Piñeiro, brasileira, casada, estudante, inscrita no CPF sob nº 384.143.280/72, domiciliada e residente nesta cidade, devidamente autorizada por alvará nº 155/91 expedido pela Exma. Sra. Dra. Heloisa Ayres Soares, MM. Pretora da 3ª Vara Cível desta Comarca, em 16 de agosto de 1991. **ADQUIRENTE:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC nº 94.862.268/0001-42. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 26 de agosto de 1991, nas notas do 1º Tabelionato desta cidade. **VALOR:** Cr\$5.500.000,00 (Cinco milhões e quinhentos mil cruzeiros).

G

Av.2/38.013 em 19 de junho de 2018. **NOTÍCIA DE PENHORA** Conforme Mandado de Penhora, Intimação e Avaliação, firmado digitalmente em 27 de abril de 2018, pela diretora de secretaria em exercício, Cristina Roll Redies, da 1ª Vara Federal desta Comarca, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 5003757-43.2016.4.04.7101, onde consta como exequente, União-Fazenda Nacional, e como executada, Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, devolvido para complementação de diligências, fica notificada a existência de penhora no imóvel descrito nesta matrícula, nos termos do Provimento nº 18/96CGJ (Protocolo nº 284771 em 29/05/2018)

Emol.:NIHIL - 0488.04.1000002.22589 = NIHIL - PED NIHIL - MP

R.3/38.013 em 26 de julho de 2018. **DEVEDOR:** Associação de Caridade Santa Casa de Rio

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Palácio dos Tribunais - Rua Doutor de Castro, 573 - CEP - 96.200-070 - Fone: (51) 3315.1411

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

2-GAL. CANABARRO-220





Folhas 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIO  
Registadores Substitutos  
DEG.A V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriturantes Autorizados

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 38.013 do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **notícia de penhora e penhora**, conforme **Av.2, R.3 e Av.4** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registador/Substituto/Escrevente Autorizado

*Antônio A. F. de Azevedo*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO

Emol.:  
Certidão Matrícula 38.013 - 1 página - NHRIL: 0488.02.1409001.61018 - NHRIL:  
Ressalva em livros e arquivos: NHRIL: 0488.02.1409001.61017 - NHRIL:  
**Total:** NHRIL



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/seiodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
099366 53 2021 00008803 21

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng.º Civil CREA 78181-D

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

2-GAL. CANABARRO-220

**12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 5.496, de 7 de dezembro de 1917		CREA-RS	ART Número 11428389
<b>Tipo:</b> PRESTAÇÃO DE SERVIÇO <b>Condição:</b> NÃO É CONVÊNIO		<b>Participação Técnica:</b> INDIVIDUAL PRINCIPAL <b>Motivo:</b> NORMAL	
<b>Contratado:</b> <b>Carreira:</b> 8507034 <b>Profissional:</b> OSVALDO CORREIA FILHO <b>E-mail:</b> osvaldocorreiafilho@ptel.com <b>RNP:</b> 220841496 <b>Título:</b> Engenheiro Civil <b>Empresa:</b> GENELI COELHO PENHA CORREIA <b>Nº Reg.:</b> 29037			
<b>Contratante:</b> <b>Nome:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE <b>E-mail:</b> <b>Endereço:</b> GENERAL OSORIO 425 <b>Tel-fax:</b> 479-3321-440/26-9880/42 <b>Cidade:</b> RIO GRANDE <b>Bairro:</b> CENTRO <b>CEP:</b> 96200-000 <b>UF:</b> RS			
<b>Identificação da Obra/Serviço:</b> <b>Proprietário:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE <b>CPS (CNPJ):</b> 44627598/0142 <b>Endereço da Obra/Serviço:</b> GENERAL OSORIO 425 <b>Cidade:</b> RIO GRANDE <b>Bairro:</b> CENTRO <b>CEP:</b> 96200-000 <b>UF:</b> RS <b>Finalidade:</b> OBRAS FINANCEIRAS <b>Valor Contratado (R\$):</b> 12.700,00 <b>Honorários (R\$):</b> <b>Data Início:</b> 16/08/2021 <b>Prev. Fim:</b> 16/08/2022 <b>Est. Classif.:</b> S-185			
<b>Modalidade Técnica:</b> Avaliação		<b>Descrição da Obra/Serviço:</b> LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS	
Quantidade: 1 unit Valor: 1,00 %			
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021			
Local e Data: Rio Grande, 23/08/2021		De acordo com o presente documento, a obra/serviço foi executada em conformidade com o projeto aprovado pelo CREA-RS. Profissional: Osvaldo Corrêa Filho Contratante: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE	
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA			
Renato A. Menzies da Silveira Presidente A.C. Santa Casa do Rio Grande			

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D

2-GAL. CANABARRO-220

**IMÓVEL-3- AV. PRESIDENTE VARGAS-334, 252 E 356**

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT, NBR-14653 NUM.003

**1-IDENTIFICAÇÃO**

cliente/proprietário  
 Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande

endereço do imóvel número  
 Avenida Presidente Vargas 334,352 e 356

outros complementos bairro estado/UF  
Baixo Parque Rio Grande/RS

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel Atualização do Valor Patrimonial

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

(marcar com X o serviço previsto)

**USOS PREDOMINANTES**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR  
 COMERCIAL  
 INDUSTRIAL  
 SAÚDE

(marcar com X o serviço previsto)

**INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO
<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> ILUM. PÚBLICA	<input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP. COLETIVO
<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA
<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma IRREGULAR	Topografia PLANA	Situação ESQUINA	Superfície SECA	Fração Ideal
Área 50.472,50 m <sup>2</sup>	Frente 231 m	Lado Direito 220,75m	Lado Esquerdo 218 m	Fundos 229,50 m

Comentário  
 O TERRENO é limitado ao sul pela Av. Presidente Vargas, a oeste pela rua Raul Barilieri e ao norte com a Rua 1 DE Maio.

**5-EDIFICAÇÃO**

Tipo PRÉDIOS DIVERSOS	Uso HOSPITALAR E FUNERÁRIOS	Posição ISOLADAS	Num. Pavimentos 01 e 02	Num. Elevador 4	Num. Unidades 15
--------------------------	--------------------------------	---------------------	----------------------------	--------------------	---------------------

COMENTÁRIO:  
 OS PRÉDIOS ESTÃO ENQUADRADOS EM PADRÕES CONSTRUTIVOS QUE VARIAM DE BAIXO A NORMAL E O ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DE MODO GERAL É BOM.

**6-AVALIAÇÃO**

Valor do Terreno **50473 M2 X R\$ 1.165,00 = R\$ 58.800.462,00**

Valor dos Prédios:

$VALOR(m^2) = CUB \times (F1 \times F2 \times F3 \times F4)$

CUB(R 1-4) - R\$ 2.410,98

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.  
 F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.  
 F2 = Fator indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).  
 F3 = Fator indicativo das Condições de Uso  
 F4 = Fator de mercado.

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone: (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
 Eng. Civil CREA 7881

3-AV.PRES. VARGAS-334-352-356

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m2	VALOR	OBSERVAÇÃO
1	ASSOCIAÇÃO	590,71	0,71	0,65	0,95	0,95	R\$ 1.312,94	R\$ 775.588,35	
2	PRÉDIOS DE APOIO	1.422,21	0,68	0,70	0,70	0,95	R\$ 763,04	R\$ 1.085.210,22	
3	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	308,08	0,87	0,87	0,90	0,95	R\$ 1.560,01	R\$ 480.606,54	
4	RESIDÊNCIAS	340,00	0,72	0,72	0,90	0,95	R\$ 1.068,45	R\$ 363.271,71	
5	SCRAN	257,88	0,82	0,78	0,95	0,95	R\$ 1.391,48	R\$ 358.825,07	
6	ALBERGUE	488,37	0,73	0,71	0,90	0,95	R\$ 1.068,34	R\$ 521.686,41	
7	HOSPITAL	2.846,00	0,65	1,00	0,65	0,95	R\$ 689,84	R\$ 1.956.364,41	
8	LAVANDERIA	194,75	0,96	1,00	1,00	0,95	R\$ 2.198,45	R\$ 428.147,93	
9	PAVILHÃO SÃO JOSÉ	1.878,92	0,91	0,92	1,00	0,95	R\$ 1.917,23	R\$ 2.643.787,75	
10	PAVILHÃO MADRE BATISTA	1.248,42	0,92	0,92	1,00	0,95	R\$ 1.938,30	R\$ 2.419.811,45	
11	SALÃO E CIRCULAÇÃO	70,44	0,74	0,88	0,90	0,95	R\$ 1.342,15	R\$ 94.541,26	
12	ONCOLOGIA (368,30m2)	368,30	1,06	1,00	1,00	0,95	R\$ 2.427,45	R\$ 894.031,33	
12.1	ONCOLOGIA -BUNKER(124,8m2)	124,80	5,5	1,00	1,00	0,95	R\$ 12.696,28	R\$ 1.589.371,95	
13	RESERVATÓRIO E SUBESTAÇÃO	32,00	0,90	0,90	1,00	0,95	R\$ 1.978,60	R\$ 63.316,32	
14	CAPELAS MORTUÁRIAS	734,13	0,92	0,93	0,90	0,95	R\$ 1.763,43	R\$ 1.294.587,51	
15	MANUTENÇÃO E APOIO	157,04	0,72	0,76	0,90	0,90	R\$ 1.068,45	R\$ 167.788,79	
TOTAL		10.521,77						R\$ 15.066.856,90	

Valor de Avaliação: R\$ 73.867.318,00  
 ( Setenta e tres milhões, oitocentos e sessenta e sete mil trezentos e dezoito reais)

Nível de Rigor: Metodologia  
 Avaliação de Precisão: Terreno: preço de mercado  
 Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
 Adequação ao uso e comparativo

COMENTÁRIO:  
 AS CATACUMBAS FORAM AVALIADAS PELO VALOR VENAL, ABATIDAS AS TAXAS DE MANUTENÇÃO PARA O PERÍODO DE USO

**7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**  
 a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez? (x) Sim ( ) Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes? ( ) Sim (x) Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? (x) Sim ( ) Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: ( ) valorizantes ( ) desvalorizantes (x) nenhum

**8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**  
 Matrícula no RGI: 2.358  
 Ofício: 1  
 Comarca: Rio Grande/RS

Outros Documentos:  
 Certidão e Carta de Vistoria de Regularização 3.022/2011 -- 4881/2011

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?  
 Em caso negativo, citar a divergência aparente:  
 Os prédios foram vistoriados pela Municipalidade, porém não foram averbados no Cartório de Imóveis.  
 As benfeitorias do cemitério também não constam na documentação.

**9- OBSERVAÇÕES:**  
 As edificações e benfeitorias foram enquadradas em faixas com características semelhantes para propiciar uma melhor avaliação do imóvel como um todo. O Bunker foi avaliado separadamente, junto a Oncologia.  
 Em anexo carta de habite-selevantamento fotográfico aéreo dos prédios e benfeitorias.

23/08/2021  
 Data

  
 Responsável Técnico - CREA 78.181

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engº Civil CREA/RS 78181-D

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246363

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico



3-AV.PRES. VARGAS-334-352-356

10-FOTOS:

Mostrando vista Geral.



Idem a anterior.



Mostrando patologias no telhado.



Mostrando patologias no forro de estuque.



Mostrando patologias no forro e cobertura.



Idem a anterior.



Fone: (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881

1-BENTO GONÇALVES-171

11-CERTIDÃO:

Em anexo:

Folha 1


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE MÓVEIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

2.358 MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	fls.	MATRÍCULA
	RIO GRANDE, 17 de novembro de 1976	1	2.358

**Imóvel:** Um terreno situado além do Cemitério, com a extensão e situação seguintes: 221,00mts de frente e 231,00mts de fundo, confrontando ao noroeste, com uma rua sem denominação que divide os Cemitérios Católico e Acatólico; a sueste, com a estrada que corre paralelamente a área de terrenos, dos herdeiros de José Augusto da Silva, tendo entre este e aquele terreno a estrada que segue para a Mangalra; a sudoeste, com terrenos da Câmara e a nordeste, com a rua que passa pelos fundos do Cemitério e que está ocupado pelos trilhos da estrada de ferro e que devem ser-lhes pelas oficinas da mencionada estrada, apresentando todo o terreno concedido pela presente carta, uma área de 51.165m<sup>2</sup> 92dm<sup>2</sup>.

**Proprietária:** Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, com sede nesta cidade, cgmf. 94.862.265/0001-42.

**Registro anterior:** transcrição 818, fls. 141, livro 4-C.

Oficial *Ramã Alcemira de Mello Gralha*  
( Maria Alcemira de Mello Gralha )

R.1/2.358 em 17 de novembro de 1976.

**Título:** Venda de domínio direto.

**Imóvel:** O domínio direto de um terreno foreiro, sito à Avenida Presidente Vargas, com benfeitorias de nr.340 e 352, na zona urbana desta cidade, medindo 231,00mts ao sul, pela dita avenida; 229,90mts ao norte, onde confronta com a rua 1ª de Maio; 220,75mts de comprimento pelo lado leste, onde confronta com terreno da compradora e 218,00mts de comprimento pelo lado oeste, onde confronta com a rua Reul Barlés.

**Transmitente:** Prefeitura Municipal de Rio Grande.

**Adquirente:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra-qualificada.

**Forma do título:** Escritura pública de venda de domínio direto, lavrada em 10 de novembro de 1976, nas notas do Cart. Extra Judicial, desta cidade.

**Valor:** cr\$ 30.580,00.

Oficial *Ramã Alcemira de Mello Gralha*  
( Maria Alcemira de Mello Gralha )

AV.2/2.358 em 3 de dezembro de 1976.

A requerimento de 1º de dezembro de 1976, instruído com certidão da Prefeitura Municipal de Rio Grande, expedida em 30 de novembro de 1976.

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página

Indicador: Rua Doutor de Castro, 574 - CEP - 96.705-000 - Fone: (51) 333.3431

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil - CREA 78181-D

3-AV. PRES. VARGAS-334-352-358






 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4

Continuação da Página Anterior

---


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

FL.	MATRÍCULA
2	2.358

AV. 6/2.358 em 22 de agosto de 1979.  
 Por escritura de re ratificação lavrada em 13 de agosto de 1979, nas notas do 2º Tab. desta cidade, fica averbado no R. 4/2.358, a re tificação descrita no AV. 5/2.355.

Oficial. *Antonio Franco de Assunção*  
 ( Antonio Franco de Assunção ) Custas Nihil

---

AV. 7/2.358 em 04 de maio de 1993. Conforme Termo de cancelamento de registro hipotecário, passado em 13 de agosto de 1992, na cidade de Porto Alegre, RS, pela Caixa Econômica Federal, ficam canceladas as hipotecas constante do R.3 e do R.4 desta matrícula.

*ex. a. t. 1103*

R. 8/2.358 em 20 de agosto de 1997. DEVEDOR: Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MP nº 96.862.265/0001-42, neste ato representada por Enio Duarte Fernandez, brasileiro, casado, aposentado, CPF nº 003.598.820-72, domiciliado e residente nesta cidade. CREDDOR: Siemens Aktiengesellschaft - Bereich Medizinische Technik, com sede na cidade de Erlangen, Alemanha, neste ato representada por Valmir M. Batista, brasileiro, casado, advogado, OAB/RJ nº 13.195, domiciliado em Porto Alegre, RS. ÔNUS: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada em 01 de agosto de 1997 nas notas do 1º tabelionato desta cidade. VALOR DA DÍVIDA: US\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil dólares americanos), correspondentes nesta data a R\$510.420,00 (quinhentos e dez mil, quatrocentos e vinte reais), equivalente a 56.587,58UREs. PRAZO: Em 10 (dez) prestações semestrais, iguais e sucessivas. JUROS: 7,5% a.a. AVALIAÇÃO: R\$958.770,00 (novecentos e cinquenta e oito mil, setecentos e setenta reais). GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca. (Protocolo nº 132.925 em 20.08.97).

*Selit.: A. Gaulley* Emol. R\$902,00 - 100UREs - MC

Av.9/2.358 em 07 de agosto de 2003. Conforme instrumento particular de liberação de imóvel dado em garantia hipotecária, firmado em 01 de julho de 2003, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, pela Siemens Aktiengesellschaft, fica cancelada a hipoteca constante do R.8 desta matrícula. (Protocolo n.º 168.098 em 01.08.2003).

*Registrador Saldy Jr.* Emol. R\$29,50 - 200UREs - VP

CONTINUA A FICHA N.º

---

Continua na Próxima Página

---

Endereço: Rua Duque de Caxias, 574 - CEP: 96.700-070 - Fone: (51) 3717.7411

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

3-AV.PRES. VARGAS-334-352-356



Folhas 1/1

  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FELDÓ  
Registradores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriturantes Autorizados

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 2.358 do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **caução e penhora**, conforme **Av.10 e Av.11** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registador/Substituto/Escrevente Autorizado

*Antônio A. F. de Azambuja*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO

Emol.:  
Certidão Matrícula 2.358 - 1 página NIRE, (0488 82 1400001 60967 - NIRE)  
Busca em livros e arquivos NIRE, (0488 02 1400001 60946 - NIRE)  
**Total: nada**



A consulta estará disponível em até 24h  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
**099366 53 2021 00008760 55**



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

3-AV. PRES. VARGAS-334-352-356



Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
 Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento



**Certidão e Carta de Vistoria de Regularização 3,022/2011.**

Por solicitação da Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, e de acordo com o Plano Diretor e Código de Edificações do Município do Rio Grande vigentes, conforme Protocolo nº 3.022/2011 de 07/02/2011, expeço a presente CERTIDÃO E CARTA DE VISTORIA FINAL na qual certifico que a construção existente está de acordo com o projeto aprovado em 16/04/2010 sob o Protocolo 11.950 (onze mil e novecentos e cinquenta) de 09/07/2009, arquivado nesta Secretaria, o imóvel está situado na(o) AVENIDA PRESIDENTE VARGAS nº 340,350 e 352 esquina com a Rua Raul Barilém, nº 49, onde foi regularizado a ampliação em alvenaria dos prédios existente, também em alvenaria, conforme áreas averbada na matrícula 2.358, assim discriminadas: a) um prédio em alvenaria com dois pavimentos na Rua Presidente Vargas nº352; b) um complexo hospitalar denominado de Hospital Dr. Pedro Bertoni na Rua Presidente Vargas nº334, composto de um pavilhão São José, com área de 1.403,32m²; pavilhão Madre Batista, com área de 1.248,32m²; um pavilhão com sala de projeção, biblioteca, sala de Esterelização, depósitos e vestiários, com área de 364,82m²; um pavilhão destinado a garagens, com área de 420,20m²; um pavilhão onde se acha instalada uma bomba de cobalto, com área 469,41m²; um pavilhão destinado a residências, com área 469,41m²; um prédio de lavanderia, com área 194,75m², e foram demolidos os prédios: pavilhão de residências e pavilhão das antigas garagens (atual prédio das voluntárias), e foram regularizados as ampliações dos prédios do Complexo Hospitalar Dr. Pedro Bertoni, assim discriminados: pavilhão São José, pavilhão Madre Batista, Pavilhão da Oncologia/Radiologia, pavilhão Tomografia, pavilhão Hospitalar Cardiologia, pavilhão Ambulatório, prédio da Soran, prédio de Apartamentos, prédio de Auditório, prédio das voluntárias, prédio do Transformador BT, prédio do Morgue Antigo, prédio da Estação para Lixo, prédio da Carpintaria / Dependência (antiga Lavanderia), prédio das Capelas, prédio da Administração das capelas e área de Sepulturas, Matrícula nº 2.358 e recebeu nesta data o padrão construtivo Popular, uso Serviço, Coletivo, vistoriado em 16/04/2010, com as características informadas em planilha de áreas apresentada pelo responsável técnico:

- Área do terreno : 51.165,92 m².
- Área existente Alvenaria : 4.439,32 m².
- Área demolida Alvenaria : 731,03 m².
- Área construída/ampliada Alvenaria : 0,00 m².
- Área Total : 21.780,45 m².
- Área Equivalente de Construção Total : 0,00 m².
- Área a regularizar em alvenaria : 18.072,16 m².

- Responsável(is) Técnico(s) : Engº Civil Francisco Carlos Maciel, CREA RS 054.226-D. Certificamos assim que o imóvel acima descrito está em perfeitas condições de uso, conforme Laudo do Responsável Técnico e pode ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca. Eu, Nilceu Vargas Farias, expeço a presente CERTIDÃO E CARTA DE VISTORIA ao(s) vinte e dois (22) dias(s) do mês de Fevereiro(02) do ano de dois mil e onze (2011).

 Engº Carlos Augusto dos Santos Silva Diretor de Unidade de Controle Urbano	 Arqª Leticia Carneiro Estima Supervisora de Planejamento Urbano
---	--

Certidão emitida gratuitamente.  
 ATENÇÃO: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.  
 Este documento é válido por 180 dia(s).

Doe Órgãos, doe sangue: Salve Vidas!  
 Largo Engº João Fernandes Moreira S/Nº - Fone/Fax: (53) 3035-8339/ 3035-8443 - Centro  
 CEP 96209-010 - Rio Grande - RS

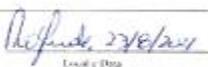
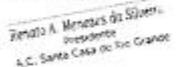
BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico



3-AV.PRES. VARGAS-334-352-356

**11-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977		CREA-RS Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul	ART Número <b>11428389</b>
Tipo PRESTAÇÃO DE SERVIÇO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL	
Constituinte: SÓCIO CONSULTA		Matriz: N/REMAT	
Identificação			
Carteira: RS676181	Profissional: OSVALDO CORRÊA FILHO	E-mail: osvaldo@vivalti.eng.br	
RNP: 220184185	Título: Engenheiro Civil	No. Reg.: 246383	
Empresa: GENÉDIA CORREIA CORRÊA			
Identificação			
Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE		E-mail:	
Endereço: GENERAL OSORIO AZS	Telefone:	CEP: 96204-000	42
Cidade: RIO GRANDE	Bairro: CENTRO	CEP: 96204-000	14: RS
Identificação da Obra/Serviço			
Proprietário: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE		C.P.M.F. N.º: 98802261000102	
Endereço da Obra/Serviço: GENERAL OSORIO AZS		C.P. 96204000	
Cidade: RIO GRANDE		Bairro: CENTRO	
Finalidade: OBRAS FINALEIDADES		Valor Contratado(R\$):	12.700,00
Data Início: 04/08/2021	Prev. Fim: 04/08/2022	Honorários(R\$):	
Atividade: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOVEIS		E.N.C. Base: N/REMAT	
Atividade: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOVEIS		Quantidade: 1,00	
Atividade: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOVEIS		Valor: 1,00	
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021			
 Local e Data:		De acordo:  Presidente A.C. Santa Casa do Rio Grande	
Local e Data:		Profissional:	
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA			

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Osvaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 7881-D

3-AV. PRES. VARGAS-334-352-358

**IMÓVEL-4-GENERAL OSÓRIO-625**

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653 NUM.004

**1-IDENTIFICAÇÃO**

cliente/proprietário  
Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande

endereço do imóvel  
Rua General Osório Número 625 complemento

outros complementos bairro Centro cidade/UF Rio Grande/RS

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel Atualização do Valor Patrimonial

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

(marcar com X o serviço previsto)

- USOS PREDOMINANTES**
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
  - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
  - COMERCIAL
  - INDUSTRIAL
  - SAÚDE

(marcar com X o serviço previsto)

- INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**
- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA             | <input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL | <input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO      | <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO    |
| <input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO | <input checked="" type="checkbox"/> ILLUM. PÚBLICA | <input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA | <input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO |
| <input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA | <input checked="" type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO | <input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA        | <input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA       |
| <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE         | <input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO | <input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE         | <input checked="" type="checkbox"/> LAZER           |

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma RETANGULAR	Topografia PLANA	Situação QUARTERÃO	Superfície SECA	Fração Ideal
Área 12.261,50 m <sup>2</sup>	Frete 89,50 m	Lado Direito 137m	Lado Esquerdo 137m	Fundes 89,50 m

**COMENTÁRIO**  
O imóvel ocupa o quarteirão formado pelas ruas General Osório, visconde de Paranaguá, General Canabarro e Praça São José do Norte.

**5-EDIFICAÇÃO**

Tipo **PRÉDIOS** Uso **HOSPITALAR** Núm. Pavimentos de 01 a 03 Núm.Elevador 4 Idade Aparente 100 anos

**Divisão interna**  
O imóvel é composto por um Complexo Hospitalar com área total de 15.945 m<sup>2</sup>.

**COMENTÁRIO:**  
OS PRÉDIOS FORAM SENDO CONSTRuíDOS AO LONGO DO TEMPO, TENDO SEU INÍCIO A APROXIMADAMENTE 100 ANOS. O ACABAMENTO SE ENQUADRA NO PADRÃO NORMAL. O ESTADO DE CONSERVAÇÃO É BOM.

Valor do Terreno : 12382 M2 X R\$ 965,00 = R\$ 11.832.347,00

**6-AVALIAÇÃO**

Valor dos Prédios:  
VALOR(m<sup>2</sup>)= CUBx(F1x F2x F3x F4)  
CUB(R 1-N) - R\$ 2.410,58  
ONDE: CUB = Custo Unitário Básico de Construção Civil (at. NBR 12.721)  
F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.  
F2 = Fator indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).  
F3 = Fator indicativo das Condições de Uso.  
F4 = Fator de mercado.

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil OCREA 7881-10

4-GEN. OSORIO-625

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m²	VALOR	OBSERVAÇÃO
1	Laboratório, Hemod e Tomografia	881,00	1,20	0,95	1,00	0,95	R\$ 2.810,66	R\$ 2.299.989,82	
2	Centro Cirúrgico e UTI	1.578,00	1,25	0,83	0,95	0,95	R\$ 2.257,13	R\$ 3.561.753,53	
3	Ala São Francisco	627,00	0,98	0,85	0,80	0,95	R\$ 1.626,98	R\$ 956.858,42	
4	Ala São Camilo	1.621,00	0,98	0,94	1,00	0,95	R\$ 2.169,59	R\$ 3.208.693,97	
5	Ala São Lucas	2.739,00	0,96	0,87	0,93	0,95	R\$ 1.815,82	R\$ 5.082.487,62	
6	Ala São Roque	1.038,00	0,98	0,72	0,80	0,95	R\$ 1.292,68	R\$ 1.341.810,13	
7	Pronto Socorro e Ambulatórios	644,00	1,15	0,85	1,00	0,95	R\$ 2.238,52	R\$ 1.441.610,01	
8	Anel Externo	1.278,00	0,75	0,71	0,90	0,95	R\$ 1.037,51	R\$ 1.409.418,98	
9	Codinha	317,00	1,15	0,75	1,00	0,95	R\$ 1.975,17	R\$ 626.128,57	
10	Lavanderia	353,00	1,05	0,98	1,00	0,95	R\$ 2.358,46	R\$ 831.831,26	
11	Hemodilise e São Pedro	895,00	0,9	0,95	0,92	0,95	R\$ 1.891,35	R\$ 1.504.139,69	
12	Demais Setores e circulações	4.076,00	0,7	0,85	0,90	0,95	R\$ 1.236,32	R\$ 4.998.489,74	
TOTAL		15.345,00						R\$ 27.254.202,00	

Valor de Avaliação: R\$ 39.086.549,00

(Trinta e nove milhões e oitenta e seis mil quinhentos e quarenta e nove reais).

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia

Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

**COMENTÁRIO:**

OS SETORES FORAM SEPARADOS OU AGRUPADOS OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS E ENQUADRAMENTO NAS FAIXAS DE AVALIAÇÃO.  
AS ÁREAS DOS SETORES OU GRUPOS SÃO APROXIMADAS.

**7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

**8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Matrícula no RGI 7.685      Ofício Matrícula do Registro de Imóveis      Comarca Rio Grande/RS

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?  
Em caso negativo, citar a divergência aparente:  
NÃO CONSTA ÁREA CONSTRUÍDA NA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

**9- OBSERVAÇÕES:**

Segue Fotos em Anexo.

23/08/2021  
Data

  
Responsável Técnico - CREA 78.381  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

4-GEN. OSORIO-625

10- FOTOS:

Mostrando vista da esquina e fachada.



Mostrando vista da esquina e fachada da administração.



Mostrando vista da esquina oposta.



Mostrando vista da esquina oposta.



Mostrando vista da esquina oposta.



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D

4-GEN. OSORIO-825

11-CERTIDÃO:

Folha 1


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE RIO GRANDE**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o 1.º 2 - Registro Geral, verificou constar na matrícula o teor seguinte:

7.685	 MATRÍCULA	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO GRANDE</b> <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	Fls.	7.685
RIO GRANDE,		24 de julho	de 1978	1

**Imóvel:** Um terreno foreiro, sito na zona urbana desta cidade, medindo 89,90m de frente ao norte, a rua General Osório, lado ímper; 137,00m pela rua General Canabarro, lado ímper; 89,50m, ao sul, pela Praça Barão de São José do Norte, lado par e 137,00m a leste, pela rua Visconde de Paranaguá, lado par, confrontando-se, a oeste, com a rua General Canabarro, dito terreno, parte de maior área, a outorgante doadora houve por força do Decreto Imperial de 9 de dezembro de 1830 e Aviso Ministerial de 28 de maio de 1878.

**Proprietária:** Prefeitura Municipal do Rio Grande, CGC.nº88.981.691/0001-00.

**Registro anterior:** Decreto Imperial de 9/12/1830.

Oficial designado *Leônicio Pereira da Cruz Filho*  
( Leônicio Pereira da Cruz Filho )

---

R.1/7.685 em 24 de julho de 1978.

**Título:** Doação.

**Imóvel:** Supra descrito.

**Transmitente:** Prefeitura Municipal do Rio Grande.

**Adquirente:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, CGC.nº 94.862.265/0001-42.

**Forma do título:** Escritura de doação, lavrada em 19 de julho de 1978 nas notas do Cart. Extra Judicial, desta cidade.

**Valor:** cr\$ 4.000.000,00

**Condições:** Para que possa usar, gozar e livremente dispor, sem registro alguns, como seu que é e fica sendo, de hoje em diante.

Oficial designado *Leônicio Pereira da Cruz Filho*  
( Leônicio Pereira da Cruz Filho )  
custas nihil.

---

R.2/7.685 em 24 de julho de 1978.

**Título:** Domínio Direto.

**Imóvel:** Supra descrito.

**Transmitente:** Prefeitura Municipal do Rio Grande, CGC.88.981.691/0001-00.

**Adquirente:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, CGC.nº94.862.265/0001-42.

**Forma do título:** Escritura de venda de domínio direto, lavrada em 19 de julho de 1978, nas notas do Cert. Extra Judicial, desta cidade.

**Valor:** cr\$47.953,30

Oficial designado *Leônicio Pereira da Cruz Filho*  
( Leônicio Pereira da Cruz Filho )  
custas nihil.

Continua na Próxima Página ->

Endereço: Rua Doutor de Castro, 576 - CEP: 96.700-000 - Fone: (51) 3733.7433

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil - CREA 7881-0

4-GEN. OSORIO-625


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 2

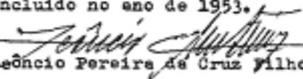
Continuação da Página Anterior -----

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO GRANDE**

**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

	FILS.	MATRÍCULA
	1	7.685

AV.3/7.685 em 24 de julho de 1978.  
 A requerimento de 20 de julho de 1978, instruído com certidão de Prefeitura Municipal, desta cidade, fica averbado no R.1/7.685, que no terreno supra descrito foi construído um prédio de alvenaria, com dois pavimentos, próprio para instalação de hospital, tendo pela face da rua Gen.Osorio, vinte e duas janelas no andar térreo e tres portas e vinte e duas janelas e uma porta no andar superior; pelo fundo, pela Praça Barão de São José do Norte, tem vinte e cinco janelas, tres portas e um portão no andar térreo e vinte e oito janelas no andar superior; pela rua Visç. de Paranaguá, tem trinta e nove janelas, uma porta e dois portões no andar térreo, quarenta e seis janelas no primeiro andar, doze janelas no segundo andar e pela rua Gen.Canabarro, tem quarenta e tres janelas e um portão no andar térreo e quarenta e cinco janelas no andar superior, perfazendo a área de 15.945,00m2 de área construída e cujo prédio tomou o nº625, pela rua General Osorio, concluído no ano de 1953.

Oficial designado   
 ( Leônicio Pereira de Cruz Filho )

R. 4/7.685 em 10 de fevereiro de 1981.  
Ônus: Hipoteca.  
Imóvel: Descrito nesta matrícula.  
Devedor: Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, com sede de nesta cidade, CGCMF nº 94.862.265/0001-42.  
Credora: Caixa Economica Federal, com sede em Brasília, CGCMF CO. 360.305/0001-04.  
Forma do título: Escritura pública de reatificação de outra, com substituição e liberação parcial de garantia, lavrada em 9 de fevereiro de 1981, nas notas do 2º Tabelionato desta cidade, em primeira e especial hipoteca.  
Valor: Prazo: Juros e Condições: Os constantes dos R. 1/2.578, AV. 3/2.578, R. 2/2.578, Av. 4/2.578, R.3/2.358, Av. 5/2.358, R.4/2.358, Av. 6/2.358, R. 3/2.384, Av. 5/2.384, R. 4/2.384 Av. 6/2.384.

continua na ficha 7.685/2  
 ----- CONTINUA A FICHA Nº -----

Continua na Próxima Página -----

Endereço: Rua Duarte de Caxias 574 - CEP - 96.200-270 - Fone: (51) 3715.3431

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil - CREA 7881-D  


4-GEN. OSORIO-825


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE RIO GRANDE**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha 3

Continuação da Página Anterior

---

**7.685/2** MATRÍCULA  
**7.685/2** MATRÍCULA

**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

RIO GRANDE, 10 de fevereiro de 19 81

FOLHA 2

continuação da matrícula 7.685.

**Avaliação:** R\$312.077,455,00, inclusive as matrículas 2.578, 2.358, e 2.384.

*Assinado: Osvaldo Corrêa Filho* Custas: Nihil

Av 5/7.685 em 04 de maio de 1993. Conforme Termo de cancelamento// de registro hipotecário, passado em 13 de agosto de 1992, na// cidade de Porto Alegre, RS, pela Caixa Econômica Federal, fica cancelada a hipoteca constante do R.A desta matrícula.

Av. 5/7.685 em 04 de março de 1997. CEDENTE: UNIÃO FEDERAL, representada neste ato, de acordo com o art. 14, inciso V do Decreto-Lei nº 147, de 03 de fevereiro de 1967, por Simone Anacleto Lopes, Procuradora da Fazenda Nacional. CESSIONÁRIO: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, neste ato representada por seu Presidente, Enio Duarte Fernandes, brasileiro, casado, portador da CI. nº 7008551017, domiciliado e residente nesta cidade. TÍTULO: Aforamento. FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 31 de outubro de 1996, assinada por Armando Schraus, Delegado do Patrimônio da União no Estado do Rio Grande do Sul, extraída do CONTRATO DE CESSÃO, SOB REGIME DE AFORAMENTO, conforme Processo nº 11080.009418/88-71. VALOR: Não consta. IMÓVEL: Um terreno de marinha com a área 2.325,00m² (dois mil e trezentos e vinte e cinco metros quadrados), localizado na rua General Osório nº 625 (seiscentos e vinte e cinco), onde encontra-se instalado o HOSPITAL-GERAL DA SANTA CASA DO RIO GRANDE, medindo dito terreno de marinha, de frente, ao norte, confrontando com a rua General Osório, lado ímpar, 89,50m (oitenta e nove metros e cinquenta centímetros); a leste, confrontando com a rua Visconde de Paranaguá, 100,00m (cem metros); a oeste, confrontando com a rua General Canabarro, 4,00m (quatro metros) e, ao sul, confrontando pela Linha Limite dos Terrenos de Marinha (LLM) com terreno próprio, por uma linha quebrada de três segmentos, 67,00m (sessenta e sete metros), 90,50m (noventa metros e cinquenta centímetros) e 15,50m (quinze metros e cinquenta centímetros). (Protocolo nº 130.098 em 04.03.97)

*Assinado: Osvaldo Corrêa Filho* emol.: Nihil. - R

R.77.685 em 27 de junho de 2003. DEVEDOR: Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, CNPJ nº 94.862.265/0001-42, neste ato representada pelo seu diretor, Aureo Pereira da Silva, pensionista, CI nº 1001489788-SSP/RS, domiciliado e residente nesta cidade, e Enio Duarte Fernandes, administrador, CPF nº 003.598.820-72, ambos brasileiros, casados, domiciliados e residentes nesta cidade. CREDOR: Banco do Brasil S.A., com sede na

Continua no verso.

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Doutor de Castro, 574, CEP - 96.204-900, Fone: (51) 3333.2411

**BLUETEK ENGENHARIA**  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D

4-GEN. OSORIO-825


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

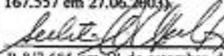
Folha 4

Continuação da Página Anterior -----

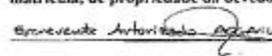

**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

	FOLHA	MATRÍCULA
	2	7.655/2

cidade de Brasília, DF, por sua agência nesta cidade, CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, neste ato representado por Ari César Tamazzoni, CPF n.º 284.379.189-87 e Nestor Scheid, CPF n.º 217.125.060-72, ambos brasileiros, casados, bancários, domiciliados e residentes nesta cidade. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de abertura de crédito em conta corrente com garantia hipotecária e fidejussória, lavrada em 24 de junho de 2003, e escritura pública de re-ratificação lavrada em 25 de junho de 2003, nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). **JUROS:** 3% a.m. nominal, equivalente a 42,576% a.a. efetiva. **PRAZO:** Não consta prazo de pagamento. O contrato se vencerá em 14.08.2003. **AVALIÇÃO:** Não consta. **GARANTIA:** Em primeira e especial hipoteca o imóvel descrito nesta matrícula. **OBS:** Consta na escritura a apresentação da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, expedida pelo Ministério da Fazenda sob n.º 527A 3DC5 78D7 CC44, em data de 09 de junho de 2003, e da Certidão Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa n.º 014382003-19026050, emitida pelo INSS, em data de 25 de junho de 2003. (Protocolo n.º 167.557 em 27.06.2003).


Emol. R\$1.487,00 – 100UREs – LP

R.8/7.683 em 18 de setembro de 2007 **DEVEDORA:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, CNPJ n.º 94.862.265/0001-42, representada pelo seus dirigentes Enio Duarte Fernandez, casado, pensionista, CPF n.º 003.598.820-72, Aureo Pereira da Silva, casado, pensionista, CPF n.º 010.197.160-53, e Walter Albrecht, viúvo, agropecuarista, CPF n.º 004.801.000-63, todos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade. **CREDOR:** Banco do Brasil S.A., com sede na cidade de Brasília, DF, por sua agência nesta cidade, CNPJ n.º 00.000.000/0084-19, representado por Gustavo Henriques da Rosa, casado, CPF n.º 442.491.520-49, e Marcia Eliza Soares Suanes, separada, CPF n.º 484.499.970-20, ambos brasileiros, bancários e economiários, domiciliados e residentes nesta cidade. **INTERVENIENTES ANUENTES (Na qualidade de fiadores):** Aureo Pereira da Silva, já qualificado, e sua mulher Ema Santos da Silva do lar, CPF n.º 002.122.200-20, domiciliada e residente nesta cidade, Enio Duarte Fernandez, já qualificado, e sua mulher Neusa Martins Fernandez, pensionista, CPF n.º 386.145.960-49, domiciliada e residente nesta cidade, e Walter Albrecht, já qualificado, todos brasileiros. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de abertura de crédito fixo com garantia hipotecária e fidejussória, lavrada em 18 de setembro de 2007, nas notas do 2º Tabelionato desta Comarca. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais). **JUROS:** Taxa mensal de 0,98%, equivalente a taxa efetiva anual de 12,415%. **PRAZO:** Não consta prazo de pagamento. O contrato se vencerá em 07.09.2008. **AVALIÇÃO:** R\$9.706.200,00 (nove milhões, setecentos e seis mil e duzentos reais). **GARANTIA:** Em segunda e especial hipoteca o imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da devedora. (Protocolo n.º 194.777 em 18.09.2007).


Emol. R\$1.684,00 – VI

cont. Continuação Matrícula 7.685/3

Continua na Próxima Página -----

Endereço: Rua Duarte de Castro, 574 - CEP: 96.300-000 - Fone: (51) 3715.7511

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-0



4-GEN. OSORIO-825


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 5

Continuação da Página Anterior -----

MATRÍCULA 7.685/3	 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	F1 3	Matrícula 7.685
Rio Grande 27 de novembro de 2015			

Continuação da matrícula 0007685/2

R. 9/7.685 em 27 de novembro de 2015. **DEVEDOR: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE**, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **CREDOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO:** Cópia autenticada do Mandado Penhora, Intimação e Avaliação, passado em 13 de novembro de 2015, assinado digitalmente por Henrique Leivas Pozzer, Diretor de Secretaria, por ordem do Juízo Substituto da 1ª Vara Federal desta comarca e Auto de Penhora de 13 de novembro de 2015, ambos extraídos dos autos da Execução Fiscal n.º 5006020-19.2014.4.04.7101 e apensos n.ºs 5002774-78.2015.404.7101, no valor de R\$ 1.646.927,20 (um milhão, seiscentos e quarenta e seis mil, novecentos e vinte e sete reais e vinte centavos) e n.º 5003086-54.2015.404.7101 no valor de R\$ 1.162.936,91 (um milhão, cento e sessenta e dois mil, novecentos e trinta e seis reais e noventa e um centavos). **VALOR: R\$2.560.735,03** (dois milhões, quinhentos e sessenta mil, setecentos e trinta e cinco reais e três centavos). **OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade do Devedor.** (Protocolo n.º 263269 em 13/11/2015)

*Mauro Saraiva Pinheiro* Emol. R\$ 2.723,00 - 0488.09.1000002.02500 = R\$ 16,80  
PED: 0488.01.1500002.16945 = R\$ 0,40 - MD

R. 10/7.685 em 27 de novembro de 2015. **DEVEDOR: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE**, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **CREDOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO:** Cópia autenticada do Mandado Penhora, Intimação e Avaliação, passado em 13 de novembro de 2015, assinado digitalmente por Henrique Leivas Pozzer, Diretor de Secretaria, por ordem do Juízo Substituto da 1ª Vara Federal desta comarca e Auto de Penhora de 13 de novembro de 2015, ambos extraídos dos autos da Execução Fiscal n.º 5004667-41.2014.4.04.7101 e apenso n.º 5004764-41.2014.404.7101, no valor de R\$ 4.785.082,88 (quatro milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, oitenta e dois reais e oitenta e oito centavos). **VALOR: R\$1.438.177,67** (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil, cento e setenta e sete reais e sessenta e sete centavos). **OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade do Devedor.** (Protocolo n.º 263270 em 13/11/2015)

*Mauro Saraiva Pinheiro* Emol. R\$ 2.723,00 - 0488.09.1000002.02501 = R\$ 16,80  
PED: 0488.01.1500002.16946 = R\$ 0,40 - MD

R. 11/7.685 em 11 de novembro de 2016. **DEVEDOR: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE**, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **CREDOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO:** Mandado Penhora, Intimação e Avaliação, assinado digitalmente, em 30 de setembro de 2016, por Mauro Saraiva Pinheiro, Diretor de Secretaria, por ordem do Juízo da 1ª Vara Federal desta

Continua no verso

Continua na Próxima Página -----

Endereço: Rua Euzébio de Freitas, 534 - CEP: 96.206-070 - Fone: (51) 3712.7411

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D



4-GEN. OSORIO-825



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE RIO GRANDE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 6

Continuação da Página Anterior

---



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FT	Matrícula
3v	7.685

Continuação da matrícula 0007685/3

comarca e Auto de Penhora de 26 de outubro de 2016, ambos extraídos dos autos da Execução Fiscal n.º 5002171-68.2016.4.04.7101. VALOR: R\$1.321.606,24 (um milhão, trezentos e vinte e um mil, seiscentos e seis reais e vinte e quatro centavos). OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade do Devedor. (Protocolo n.º 270952 em 27/10/2016)

*Emerson Antônio de Aguiar* Emol: R\$3.069,90 – 0488.09.1000002.03020 = R\$19,80  
PED: 0488.01.1500002.96114 = R\$0,45 – CR

R.12/7.685 em 06 de dezembro de 2016. DEVEDORA: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DE RIO GRANDE, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. CREDOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado Penhora, Intimação e Avaliação, de 11 de novembro de 2016, assinado digitalmente por Marcos Gonçalves Figueiredo, Diretor de Secretaria por ordem Juízo da 1ª Vara Federal desta Comarca e cópia autenticada do Auto de Penhora e Avaliação de 21 de novembro de 2016, ambos extraídos dos autos da Execução Fiscal nº 5003757-43.2016.4.04.7101. VALOR: R\$17.241.365,85 (dezesete milhões, duzentos e quarenta e um mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos). OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da Devedora. (Protocolo n.º 271645 em 22/11/2016)

*Emerson Antônio de Aguiar* Emol: R\$3.069,90 – 0488.09.1000002.03054 = R\$19,80  
PED: 0488.01.1600001.01307 = R\$0,45 – FE

Av.13/7.685 em 27 de julho de 2017. Conforme Ofício passado em 07 de julho de 2017, assinado digitalmente por Leonida Ceci da Costa Galvão, Diretora de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Adérito Martins Nogueira Júnior, MM. Juiz Federal da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da Execução Fiscal n.º 5003757-43.2016.4.04.7101, fica cancelado o R.12 desta matrícula, por ter sido determinado o cancelamento da penhora a que se refere. (Protocolo n.º 277442 em 14/07/2017)

*Reservador de Direito* Emol: NIHIL – 0488.09.1000002.05450 = NIHIL  
PED: NIHIL – IS

Av.14/7.685 em 13 de novembro de 2020. PENHORA. Conforme Ofício nº 710011889447, assinado digitalmente por Edson Fagundes Moreira, diretor de secretaria, por ordem do Exmº Srº Drº Claudio Gonsales Valério, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Federal da Comarca de Pelotas, RS, extraídos dos autos do Processo nº 5002466-03.2019.4.04.7101/RS, onde consta como

Continua na matrícula 0007685/4

Continua na Próxima Página

---

Endereço: Rua Doutor de Castro, 574 - CEP: 96.200.070 - Fone: (51) 3312.7433

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D



4-GEN. OSORIO-625


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha : 7

Continuação da Página Anterior

---

MTRÍCULA 7.685	 <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS</b> <b>LIVRO 2 - REGISTRO GERAL</b>	F1 4	Matricula 7.685
Rio Grande, 13 de novembro de 2020			

Continuação da matrícula 00076853

**DEVEDORA:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42 e como **CREADOR:** FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO- FGTS; o imóvel descrito nesta matrícula e os imóveis descritos nas matrículas 2.358, 2.384, 38.013, 42.107, 59.136, 64.285, 77.176, 77.177, 77.178 e 77.179, todos de propriedade da devedora, foram penhorados para garantia da dívida de **R\$6.620.152,91** (seis milhões, seiscentos e vinte mil, cento e cinquenta e dois reais e noventa e um centavos). (Protocolo nº 304717 em 23/10/2020)

*Requisitado por Osvaldo Corrêa Filho*

E-mel: NIHIL - 0488.09.1000002.05147 - NIHIL  
PED. NIHIL - MP



NADA MAIS CONSTA VA. O REFERIDO É VERDADE E DOU-LE

**Rio Grande-RS, 05 de março de 2021, às 09:54:05**

Rua: 5088 - FIC  
Cidade: Santana 7191 - Telefone: 51 3033-1000 ou 3033-1002  
Rua: 49 Setor: 5088 - 5022 - 5048/50 - 5049/50 - 5050/50

Registador/Substituto Público e Autorizado

*Osvaldo Corrêa Filho*

Profissão: Rua Thales de Castro, 574 - CEP: 96.200-070 - Fone: (51) 3737.7412



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta: 099366 53 2021 00008777 11

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D



4-GEN. OSORIO-625



Folhas 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ  
Registradores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriventes Autorizados

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº **7.685** do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **hipoteca e penhora**, conforme **R.7, R.8, R.9, R.10, R.11 e Av.14** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registrador/Substituto/Escrivente Autorizado





Emol.:  
Certidão Matrícula 7.685 - 1 página NIREL 0488.02 1400001 60982 - NIREL 3  
Busca em livros e arquivos NIREL 0488.02 1400001 60982 - NIREL 3  
**Total: Nihil.**



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
**099366 53 2021 00008778 84**

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil (CREA/RS 7881-D)



4-GEN. OSORIO-625

12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

 <b>Anotação de Responsabilidade Técnica - ART</b> Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		 <b>CREA-RS</b> Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul	ART Número <b>11428389</b>
<b>Tipo: PRESTACAO DE SERVIÇO</b> Correlação: NÃO CONVÊNIO		<b>Participação Técnica: INDIVIDUAL-PRINCIPAL</b> Motivo: NORMAL	
4. Dados do profissional			
Carteira: RS078041 RNP: 220942486	Profissional: OSVALDO CORREIA FILHO Título: Engenheiro Civil Empresa: GENEUCOELHO PENHA CORREIA	E-mail: osvaldocorreafilho@gmail.com No.Reg.: 220943	
5. Dados da obra			
Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço: GENEUCAL OSORIO 625 Cidade: RIO GRANDE		Telefone: Bairro: CENTRO	E-mail: CPF/CNPJ: 94862269000142 CEP: 96200400 UF: RS
6. Identificação da Obra e Serviço			
Proprietário: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço da Obra/Serviço: GENEUCAL OSORIO 625 Cidade: RIO GRANDE		Bairro: CENTRO Vlr Contratado(R\$): 12.700,00	CPF/CNPJ: 94862269000142 CEP: 96200400 UF: RS Honorários(R\$): Est. Classe: SL-ART
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Data Início: 05/08/2021 Prev. Fim: 16/08/2022		Descrição da Obra/Serviço: LAUDO TECNICO DE AVALIACAO DE BENS IMOVEIS	
Modalidade Técnica: Avaliação		Quantidade: 1,00	Unidade: UN
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021			
Local e Data: Rio Grande, 23/08/2021		Profissional: Osvaldo Corrêa Filho	Contribuinte: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.			
Renato A. Meneses dos Sôzere Presidente A.C. Santa Casa do Rio Grande			

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D

4-GEN. OSORIO-625

**IMÓVEL-5-AV. PORTUGAL-352**

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653 NUM.005

**1-IDENTIFICAÇÃO**

cliente/proprietário  
 Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande

endereço do imóvel  
 Av. Portugal número 352 complemento

outros complementos  
 Hospital Psiquiátrico bairro Cidade Nova cidade/UF Rio Grande/RS

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel Atualização do Valor Patrimonial

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**  
 (marcar com X o serviço previsto)

<p><b>USOS PREDOMINANTES</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <p><input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</p> <p><input type="checkbox"/> COMERCIAL</p> <p><input type="checkbox"/> INDUSTRIAL</p> <p><input type="checkbox"/> SAÚDE</p>	<p><b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b></p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA</td> <td><input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL</td> <td><input type="checkbox"/> COMÉRCIO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO</td> <td><input type="checkbox"/> ILUM. PÚBLICA</td> <td><input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> TRANSP. COLETIVO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA</td> <td><input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA</td> <td><input type="checkbox"/> SEGURANÇA</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE</td> <td><input type="checkbox"/> COLETA DE LIXO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> LAZER</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	<input type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input type="checkbox"/> ILUM. PÚBLICA	<input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP. COLETIVO	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input type="checkbox"/> SEGURANÇA	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER
<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	<input type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO														
<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input type="checkbox"/> ILUM. PÚBLICA	<input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP. COLETIVO														
<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input type="checkbox"/> SEGURANÇA														
<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER														

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma RETANGULAR	Topografia PLANA	Situação QUARTERÃO	Superfície SECA	Fração Ideal
Área 9.980 m <sup>2</sup>	Frente 99,80m	Lado Direito 100 m	Lado Esquerdo 100 m	Fundos 99,80m

Comentário  
 O TERRENO É FORMADO POR PARTE DE UM QUARTERÃO DELIMITADO PELOS SEGUINTES LOGRADOUROS:  
 AV. PORTUGAL,  
 RUA PEDRO I  
 RUA MARCÍLIO DIAS.

**5-EDIFICAÇÕES**

Tipo PRÉDIOS	Uso HOSPITALAR	Posição REQUADROS	Num. Pavimentos 01	Num. Elevador 0	Num. Unidades 0
-----------------	-------------------	----------------------	-----------------------	--------------------	--------------------

DIVISÃO INTERNA  
 ALAS 105, 200,300 HOSPITAL DA LAVANDERIA, PRÉDIOS DE APOIO, RECREAÇÃO, CASAS DE FUNCIONÁRIOS E DEPÓSITO DEPÓSITO

Comentário

<p><b>Padrão de Acabamento</b></p> <p><input type="checkbox"/> Alto</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Normal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Baixo</p> <p><input type="checkbox"/> Mínimo</p>	<p><b>Estado de Conservação</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bom</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Regular</p> <p><input type="checkbox"/> Ruim</p>	<p><b>Fechamento das paredes</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria</p> <p><input type="checkbox"/> Madeira</p> <p><input type="checkbox"/> Mito</p>	<p>Idade Aparente do Imóvel : 60</p>
---	--	--	--------------------------------------

<p><b>Tipos de Piso</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Taco</p> <p><input type="checkbox"/> Vinílico</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica</p> <p><input type="checkbox"/> Forração</p> <p><input type="checkbox"/> Cimentado</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lajota</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica Vermelha</p>	<p><b>Tipos de Revestimentos</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reboco fibrado</p> <p><input type="checkbox"/> Azulejo até teto</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Azul 1,5</p> <p><input type="checkbox"/> Chapisco</p> <p><input type="checkbox"/> Sem Revestimento</p> <p><input type="checkbox"/> Outros</p>	<p><b>Tipo de Pintura</b></p> <p><input type="checkbox"/> Epóxi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> PVA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Esmalte</p> <p><input type="checkbox"/> A óleo</p> <p><input type="checkbox"/> Cal</p> <p><input type="checkbox"/> Sem pintura</p>	<p><b>Outros Materiais</b></p> <p>Telhado: Cimento amianto</p> <p>Esquadrias: Madeira</p> <p>Portas int.: Madeira</p> <p>Ferro: Laje</p>
--	--	--	--

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico



5-AV.PORTUGAL-352

**6-AVALIAÇÃO**

Valor do Terreno : 5990 M2 X R\$ 972,00 = R\$ 9.701.592,00  
(Nove milhões setecentos mil quinhentos e sessenta reais)

Valor dos Prédios:

$$\text{VALORim}^2 = \text{CUBe}(\text{F1} \times \text{F2} \times \text{F3} \times \text{F4})$$

$$\text{CUB}(\text{R 1-D}) = \text{R\$ 1.689,84}$$

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.  
F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.  
F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).  
F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso.  
F4 = Fator do mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALORim <sup>2</sup>	VALOR%im <sup>2</sup>
1	UNIDADE 100	891,33	0,93	0,85	0,95	0,90	R\$ 1.276,62	R\$ 1.127.893,66
2	UNIDADE 200	864,29	0,91	0,81	0,95	0,90	R\$ 1.190,39	R\$ 1.028.838,45
3	UNIDADE 300	725,29	0,93	0,80	0,95	0,90	R\$ 1.201,83	R\$ 871.456,50
4	HOSPITAL DIA	324,40	0,91	0,83	0,90	0,90	R\$ 1.155,58	R\$ 374.962,30
5	LAVANDERIA	118,06	0,94	0,78	0,89	0,90	R\$ 1.096,84	R\$ 129.614,73
6	OFICINAS E MANUTENÇÃO	174,35	0,65	0,82	0,80	0,90	R\$ 734,66	R\$ 128.379,56
7	RECREAÇÃO	126,00	0,71	0,80	0,82	0,90	R\$ 791,77	R\$ 99.763,21
8	CASAS PARA FUNCIONÁRIOS	110,00	0,82	0,68	0,79	0,90	R\$ 748,84	R\$ 82.372,12
9	DEPÓSITO	30,60	0,64	0,85	0,85	0,90	R\$ 663,24	R\$ 19.897,14
TOTAL		3363,82						R\$ 3.871.076,00

Valor de Avaliação: R\$ 13.571.638,00  
( Treze milhões, quinhentos e setenta e um mil seiscentos e trinta e oito reais)

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

COMENTÁRIO:  
OS PRÉDIOS ESTÃO ADEQUADOS AO USO A QUE SE DESTINAM.

**7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

**8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Matrícula no RGI 2.384 Ofício 1 Comarca Rio Grande/RS

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?  
Em caso negativo, citar a divergência aparente.

**9- OBSERVAÇÕES:**

Matricula, com penhora gravada.

23/08/2021

Data

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Responsável Técnico - CREA 78.181

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Engº Civil CREA 78181-D

S-AV PORTUGAL-352

**10-FOTOS:**

Mostrando a entrada de acesso.



Mostrando a lateral do prédio.



Mostrando a vista aérea.



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D  
  
S-AV PORTUGAL-352

11-CERTIDÃO:

Folha: 1


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o 1.º 2 - Registro Geral verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

2.384 MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	FOL.	MATERIA
	RIO GRANDE, 19 de novembro de 1976	1	2.384

**Imóvel:** Uma quadra de terreno próprio, situada na zona urbana desta cidade, medindo 99,80mts de frente à Avenida Portugal e igual largura no fundo, ao norte, por 100,00mts de comprimento pela rua Marcílio Dias, e 100,00mts de comprimento pela rua Pedro I., e confrontando-se ao sul, com a dita Avenida Portugal; a leste, com a rua Marcílio Dias; a oeste, com a rua Pedro I e pelo fundo, ao norte com terreno de marinha.

**Proprietária:** Prefeitura Municipal de Rio Grande.

**Registro anterior:** Havido por força de Decreto Imperial de 9 de dezembro de 1830 e Aviso Ministerial de 29 de maio de 1878.

Oficial ajudante *Elizabeth Z. dos Santos*  
( Elizabeth Z. dos Santos )

---

R.1/2.384 em 19 de novembro de 1976.

**Título:** Permuta.

**Transmitente:** Prefeitura Municipal de Rio Grande.

**Adquirente:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, inscrita no cgmcf.94.862.265/0001-42.

**Forma do título:** Escritura pública de permuta, lavrada em 12 de outubro de 1976, e escritura de re ratificação, lavrada em 10 de novembro de 1976, ambas nas notas do Cert.Extra Judicial, desta cidade.

**Valor:** cr\$100.000,00.

**Condições:** Cedem e transferem toda a posse e domínio, direitos e ações que sobre o imóvel permutado exerciam.

Oficial ajudante *Elizabeth Z. dos Santos*  
( Elizabeth Z. dos Santos )

---

AV.2/2.384 em 1º de dezembro de 1976.

A requerimento de 1º de dezembro de 1976, instruído com certidão da Prefeitura Municipal de Rio Grande, expedida em 30 de novembro de 1976, fica averbado que no imóvel supra descrito foi construído um complexo hospitalar, sob a denominação de Hospital Psiquiátrico, integrado por cinco pavilhões, o primeiro, com a área de 1.158,50m2., o segundo com a área de 925,16m2., o terceiro com a área de 1.001,27m2., o quarto com a área de 964,92m2 e o quinto com a área de 258,60m2; um prédio destinado a residência, com a área de 110,00m2; um depósito com a área de 30,00m2 e um reservatório e todas as suas dependências e benfeitorias, com acesso por um portão na esquina da Av. Portugal com a rua Marcílio Dias, e que tem o nº352, pela Avenida Portugal, concluído anteriormente ao ano de 1966. — CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Duque de Caxias, 424 - CEP: 96.706-070 - Fone: (51) 3737.2611

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

  
 Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil (CREA 7881-10)

5-AV.PORTUGAL-352


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2

Continuação da Página Anterior


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

	FOL.	MATRÍCULA
	1	2.384

Oficial *Sônia Alcemira de Mello Grelha*  
 ( Maria Alcemira de Mello Grelha )

R. 3/2.384, em 15 de dezembro de 1976.

Ônus: Hipoteca.

Devedora: Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, cgmf. nº94.862.265/0001-42.

Credora: Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, inscrita no cgmf. nº00.360.305.

Forma do título: Escritura pública de mútuo de dinheiro com garantia hipotecária, lavrada em 3 de setembro de 1976 e escritura de ratificação de 9 de dezembro de 1976, ambas nas notas do Cart. Extra Judicial, desta cidade, em 1ª e especial hipoteca, sem concorrência.

Valor: cr\$ 26.000.000,00, inclusive as matrículas nºs 2.578 a 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.358, 2.588.

Prazo: 15 anos a contar desta data.

Juros: taxa efetiva 6% ao ano.

Avaliação: cr\$ 69.905.680,00, inclusive as matrículas 2.578 a 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.358, 2.588

Oficial *Sônia Alcemira de Mello Grelha*  
 ( Maria Alcemira de Mello Grelha )

R. 4/2.384 em 7 de junho de 1979

Ônus: Hipoteca.

Imóvel: Supra descrito.

Devedora: Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra-qualificada.

Credora: Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, CGCMF nº 00.306.305/0001-04.

Forma do título: Escritura de mútuo de dinheiro com garantia hipotecária, lavrada em 25 de maio de 1979, nas notas de 5ª Tab. de Porto Alegre, em segunda hipoteca sem concorrência de terceiros.

Valor: cr\$ 30.000.000,00, inclusive as matrículas 2.578, 2.579, 2.580 a 2.586, 2.355, 2.587, 2.356 a 2.358, 2.384, 2.588.

Prazo: Contado desta data até 30 de setembro de 1991, compreendendo um período de carência desta até 30 de setembro de 1981, e um período continua fls. 2

CONTINUA A FOLHA Nº

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Doutor de Carvalho, 474 - CEP: 96.700-070 - Fone: (51) 3315.7411

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D  
  
 S-AV PORTUGAL-352


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha: 3

Continuação da Página Anterior

---


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL**

RIO GRANDE, 7 de junho de 1979

FIL. 2 MATRÍCULA 2.384

---

continuação da matrícula 2.384

de amortização de 31 de dezembro de 1981, até 30 de setembro de - 1991.

Juros: 6 % a.a.

Avaliação: R\$124.238.445,00, inclusive as matrículas 2.578, 2.579, 2.581, a 2.586, 2.555, 2.587, 2.356, a 2.358, 2.385 e 2.588.

Oficial. *Antonio Franco de Azambuja*  
( Antonio Franco de Azambuja )

---

Vide matrícula nr. 10.330. (sem efeito a referência 10.330)

---

AV. 5/2.384 em 22 de agosto de 1979.

Por escritura de reatificação lavrada em 13 de agosto de 1979, nas notas do 2ª Tab. desta cidade, fica averbado no R. 3/2.384, a reatificação descrita no AV. 4/2.384.

Oficial. *Antonio Franco de Azambuja*  
( Antonio Franco de Azambuja ) Custas Nihil

---

AV. 6/2.384 em 22 de agosto de 1979.

Por escritura de reatificação lavrada em 13 de agosto de 1979, nas notas do 2ª Tab. desta cidade, fica averbado no R. 4/2.384, a reatificação descrita no AV. 5/2.384.

Oficial. *Antonio Franco de Azambuja*  
( Antonio Franco de Azambuja ) Custas Nihil.

---

AV. 7/2.384 em 04 de maio de 1993. Conforme termo de cancelamento de registro hipotecário, passado em 13 de agosto de 1992, na cidade de Porto Alegre, RS, pela Caixa Econômica Federal, ficam canceladas as hipotecas constantes do R.3 e do R.4 desta matrícula.

*cre. a. t. O.S.*

MC

CONTINUA NO VERSO

---

Continua na Próxima Página

---

Endereço: Rua Duque de Caxias, 924 - CEP - 96.204-000 - Fone: (51) 3715.7411

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 78181-D



5-AV.PORTUGAL-352


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4

Continuação da Página Anterior <----->


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

Rio Grande  
 FIS. 1  
 MATRÍCULA  
 2 2.384/2

R.8/2.384 em 04 de março de 1999. DEVEDOR: Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 94.862.265/0001-43. CREDOR: Instituto Nacional do Seguro Social. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Cópia autenticada do mandado de penhora e avaliação passado em 11 de julho de 1996, assinado por Sandra Ferreira Silva, diretora de secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Eduardo Vandré Oliveira Lema Garcia, MM. Juiz Federal da 1ª vara desta comarca, extraído dos autos da ação de execução fiscal nº 96.1000663-9. VALOR: Não consta. OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, avaliado em R\$2.000.000,00(dois milhões de reais). OBS: O presente registro foi feito em cumprimento ao despacho exarado pelo Exmo. Sr. Dr. Paulo Ivan Alves Medeiros, MM. Juiz de Direito Diretor do FORO desta comarca, em 22 de fevereiro de 1999, dos autos do Processo de Dívida nº 074/96. (Protocolo nº 126.990 em 19.07.96).

*Sel. O. O. O.* Emol. R\$935,00 – 100UREs – MC

R.9/2.384 em 22 de maio de 2000. DEVEDOR: Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, com sede nesta cidade, CGC/MF n.º 94.862.265/0001-42. CREDOR: Instituto Nacional do Seguro Social. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Cópia autenticada do mandado de penhora e avaliação, passado em 11 de julho de 1996, nesta cidade, assinado por Sandra Ferreira Silva, Diretora de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Eduardo Vandré Oliveira Lema Garcia, MM. Juiz Federal da 1ª Vara desta Comarca, extraído dos autos da execução fiscal nº 96.1000672-8. VALOR: R\$43.806,31(quarenta e três mil, oitocentos e seis reais e trinta e um centavos). OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula. OBS: O presente registro foi feito em cumprimento ao despacho exarado em 09 de maio de 2000, pelo Exmo. Sr. Dr. Gérson Martins, Mm. Juiz de Direito Diretor do Foro, em Processo de Dívida. (Protocolo n.º 126.989 em 19.07.96).

*Sel. O. O. O.* Emol. R\$172,70 – 16,42UREs – LP

AV.10/2.384 em 24 de março de 2003. Conforme Ofício n.º 055/03/DRF/RGE/Gab, firmado em 19 de março de 2003, nesta cidade, assinado por José Carlos Resende Barbosa, Delegado da Receita Federal nesta cidade, em cumprimento ao que dispõe o Parágrafo 5º do Art. 64 da Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, o imóvel descrito nesta matrícula integra o Arrolamento de Bens indicado pela Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, à Receita Federal. (Protocolo n.º 166.088 em 24.03.2003).

*Sel. O. O. O.* Emol. R\$14,40 – 1,00URE – LP

AV.11/2.384 em 18 de maio de 2005. Conforme Ofício n.º 0106/05/DRF/RGE/Gab, firmado em 13 de maio de 2005, nesta cidade, assinado por João Carlos Gonçalves Coutinho, Delegado Substituto da Receita Federal nesta cidade, em cumprimento ao que dispõe o Parágrafo 5º do Art. 64 da Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, o imóvel descrito nesta matrícula integra

**2.384/3**

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na Próxima Página <----->

Endereço: Rua Dâmas de Castro, 574 - CEP: 96.200-070 - Fone: (51) 333.3433

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 78181-D



S-AV PORTUGAL-352


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha - 5

Continuação da Página Anterior


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
 LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Rio Grande, 18 de maio de 2005.

Matrícula: 2.384/3  
 PI: 3

continuação da matrícula 2.384.

**o Arrolamento de Bens indicado pela Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, CNPJ n.º 94.862.265/0004-42, à Receita Federal. (Protocolo n.º 179.699 em 18.05.2005).**

*Escrevente Autorizado* *Agência* Emol. R\$16,60 - 1.00URE - VP

Av 12/2 384 em 24 de janeiro de 2007. Conforme Ofício n.º 0030/2007/DRP/POA, firmado em 15 de janeiro de 2007, em Porto Alegre, RS, assinado por Claudio Roberto Dornelles Macedo, Delegado-Substituto da Delegacia da Receita Previdenciária em Porto Alegre, RS, em cumprimento no que dispõe o Parágrafo 5º do Art. 64 da Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, o imóvel descrito nesta matrícula integra o Arrolamento de Bens indicado por Santa Casa de Caridade de Rio Grande, CNPJ n.º 94.862.265/0001-42, à Receita Federal. (Protocolo n.º 190.343 em 19.01.2007).

*Escrevente Autorizado* *Agência* Emol. R\$17,20 - 1.00URE - VP

R. 13/2 384 em 01 de agosto de 2007. **DEVEDORA:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, CNPJ n.º 94.862.265/0001-42. **CREDOR:** Instituto Nacional do Seguro Social - INSS. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Cópia autenticada do Mandado de Penhora e Avaliação - n.º 70005633, passado em 02 de julho de 2007, assinado por Leonida Ceci da Costa Galvão, Diretora de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Caio Roberto Souto de Moura, MM. Juiz da 1ª Vara Federal desta cidade, extraído dos autos do Processo (Execução Fiscal) n.º 2007.71.01.001001-3/RS. **VALOR:** R\$2.581.555,16 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e dezesseis centavos). **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade do devedora. (Protocolo n.º 193.751 em 01.08.2007).

*Escrevente Autorizado* *Agência* Emol. R\$24,00 - VP

R. 14/2 384 em 12 de setembro de 2007. **DEVEDORA:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, CNPJ n.º 94.862.265/0001-42. **CREDOR:** União - Fazenda Nacional. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Cópia autenticada do Mandado de Penhora e Avaliação - n.º 70006894, passado em 17 de agosto de 2007, assinado por Celson Canulo de Souza Borella, Diretor de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Rafael Martins Costa Moreira, MM. Juiz Substituto da 2ª Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal desta cidade, extraído dos autos do Processo (Execução Fiscal) n.º 2007.71.01.000546-7/RS. **VALOR:** R\$301.523,60 (trezentos e um mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta centavos). **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade do devedora. (Protocolo n.º 194.503 em 04.09.2007).

*Registador Subst.* Emol. R\$1.062,10 - VP

continua no verso.

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D  
  
 5-AV. PORTUGAL-352





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE RIO GRANDE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 7

Continuação da Página Anterior ->.....

MATRÍCULA  
2.384/4.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Rio Grande, 07 de junho de 2013

F1 2384

Continuação da matrícula 0002384/3

Av.19/2.384 em 07 de junho de 2013 Conforme Ofício n° 111/2013/ALF-RGE/SRRF10/RFB/MF-RS, passado em 22 de maio de 2013, nesta cidade, assinado pelo Inspetor-Chefe, Marco Antonio Almeida Medeiros da Secretaria da Receita Federal do Brasil, fica cancelado o Av.10 desta matrícula, por ter sido determinado o cancelamento do arrolamento de bens a que se refere. (Protocolo n° 240574 em 27/05/2013)

*Rogério Mendes Silva* Emol. R\$23.60 – 0488.03.1000002.28144 = R\$0,55 – PF

Av.20/2.384 em 20 de outubro de 2014. Conforme Ofício n° 423/14, passado em 13 de outubro de 2014, assinado pela Diretora de Secretaria Substituta Mariane Oliveira por ordem da Exma. Sra. Dra. Rachel de Souza Carneiro, M.Ma. Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca, extraído dos autos da Ação Trabalhista - Rito Ordinário n° 0000900-62.2006.5.04.0122, fica cancelado o R.17 desta matrícula, por ter sido determinado o cancelamento da penhora a que se refere. Valor da Ação R\$199.235,53 (cento e noventa e nove mil, duzentos e trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos). (Protocolo n° 253631 em 15/10/2014)

*Mauro Saraiva Pinheiro* Emol. R\$573,40 – 0488.08.1000002.03562 = R\$10,85 – PF

R.21/2.384 em 22 de abril de 2015 **DEVEDOR: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE**, inscrita no CNPJ sob n° 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **CREDORES: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado Penhora, Intimação e Avaliação**, passado em 25 de março de 2015, assinado digitalmente por Henrique Leivas Pozzer, Diretor de Secretaria por ordem do Exmo. Sr. Dr. Juiz Federal da 1ª Vara desta Comarca e Auto de Penhora e Avaliação, passado em 09 de abril de 2015, assinado pelo oficial de justiça avaliador Rejane Rodrigues Serafim, ambos extraídos dos autos da Execução de Título Extrajudicial n° 5000983-79.2012.4.04.7101. **VALOR: R\$956.613,10 (novecentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e treze reais e dez centavos). OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande.** (Protocolo n° 258216 em 09/04/2015)

*Mauro Saraiva Pinheiro* Emol. R\$2.723,00 – 0488.09.1000002.02183 = R\$13,55  
PED: 0488.01.1400001.65792 = R\$0,30 – FF

Av.22/2.384 em 16 de março de 2016. Conforme Ofício, passado em 22 de fevereiro de 2016, assinado digitalmente por Mauro Saraiva Pinheiro, por ordem do Exmo. Juiz Federal da 1ª Vara Federal desta Comarca, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença n° 5000983-79.2012.4.04.7101, fica cancelado o R.21 desta matrícula, por ter sido determinado o cancelamento da penhora a que se refere. Valor da Ação: R\$956.613,10 (novecentos e

Continua no verso

Continua na Próxima Página ->.....

Endereço: Rua Externa de Curitiba, 475 - CEP: 96.700.070 - Fone: (51) 3275.5413

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-10



S-AV.P. TUGAL-352




 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 9

Continuação da Página Anterior

---

MATRÍCULA  
2.384


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Rio Grande, 29 de outubro de 2018

F1  
5 Matrícula  
2.384

Continuação da matrícula 0002384/4

*Exm. Ant. Olga V. de Aguiar*  
 Emol. NIHL - 0488.07.1000002.23420 = NIHL  
 PED: NIHL - MP

Av.26/2.384 em 14 de janeiro de 2019. Conforme Mandado-Ofício de Substituição de Penhora, de 28 de novembro de 2018, assinado por Clarissa Venske de Almeida Gouveia, Diretora de Secretaria da 2ª Vara Federal desta Comarca, extraído dos autos da Execução Fiscal n.º 5001595-41.2017.4.04.7101, fica cancelado o R.14 desta matrícula, por ter sido determinado o cancelamento da penhora a que se refere. (Protocolo n.º 290605 em 19/12/2018)

*Registador Sebastião*  
 Emol. NIHL - 0488.08.1000002.08393 = NIHL  
 PED: NIHL - EM

Av.27/2.384 em 13 de novembro de 2020. **PENHORA**. Conforme Ofício n.º 710011889447, assinado digitalmente por Edson Fagundes Moreira, diretor de secretaria, por ordem do Exm. Sr. Dr. Claudio Gonsales Valério, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Federal da Comarca de Pelotas, RS, extraídos dos autos do Processo n.º 5002466-03.2019.4.04.7101/RS, onde consta como **DEVEDORA: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE**, inscrito no CNPJ sob n.º 94.862.265/0001-42 e como **CREDOR: FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO- FGTS**; o imóvel descrito nesta matrícula e os imóveis descritos nas matrículas 2.358, 7.685, 38.013, 42.107, 59.136, 64.285, 77.176, 77.177, 77.178 e 77.179, todos de propriedade da devedora, foram penhorados para garantia da dívida de **R\$6.620.152,91** (seis milhões, seiscentos e vinte mil, cento e cinquenta e dois reais e noventa e um centavos). (Protocolo n.º 304717 em 23/10/2020)

*Registador Sebastião*  
 Emol. NIHL - 0488.09.1000002.05348 = NIHL  
 PED: NIHL - MP



NADA MAIS CONSTA VA O REFERIDO VERDADE E DOUET

Rio Grande-RS, 05 de março de 2021, às 09:20:03

TITUL. NIHL - 07C  
 Livro Matrícula 2.384 - Página 30/36, matrícula 00002384/4 - NIHL  
 Nota de matrícula 00002384/4 - NIHL 00002384/4 - NIHL

Registrador Substituto Autorizado  
*Sebastião*

Endereço: Rua Doutor de Castro, 576 - CEP: 96.200-000 - Fone: (51) 3733.7815



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.gov.br/seledigital/consulta>  
 Chave de autenticação para consulta  
 0993665520210000876314

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D



5-AV.PORTUGAL-352



Folhas 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE

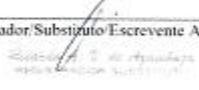
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ  
Registradores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriventes Autorizados

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 2.384 do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **arrolamento de bens, penhora**, conforme **Av.11, Av.12, R.13, R.18, R.24, R.25, Av.27** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

\_\_\_\_\_  
Registrador/Substituto/Escrivente Autorizado




Emol:  
Certidão Matrícula 2.384 - 1 página Nº 01.3048/02 1498001 50970 - NIREL;  
Busca em livros e arquivos NIREL 0488/02 1498991 40969 - NIREL;  
**Total:** nada.



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>  
Chave de autoridade para consulta  
**099366 53 2021 00008766 40**

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D  
  
5-AV.PORTUGAL-352

12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART		Lei nº 5.086, de 7 de dezembro de 1977		Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		ART Número	
				<b>CREA-RS</b>		<b>11428389</b>	
<b>Tipo PRESTACÃO DE SERVIÇO</b>		<b>Participação Técnica</b>		<b>PROFESSOR PRINCIPAL</b>			
<b>Conteúdo:</b> NAVE CONVENIO		<b>Motivo:</b> NORMAL					
<b>Contratado</b>							
<b>Carteira:</b> 8907815	<b>Profissão:</b> OSVALDO CORRÊA FILHO	<b>E-mail:</b> osvaldocorrea@bluetek.com.br					
<b>RG:</b> 229541485	<b>Título:</b> Engenheiro Civil						
<b>Empresa:</b> GENIUS COLHEITIMOS CORREA		<b>Nº Reg.:</b> 246383					
<b>Contratante</b>							
<b>Nome:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE		<b>Telefone:</b>	<b>E-mail:</b>				
<b>Endereço:</b> GERALSONOBS0425		<b>Bairro:</b> CENTRO	<b>CEP/CNPJ:</b> 9186226500012				
<b>Cidade:</b> RIO GRANDE			<b>CEP:</b> 96200-000	<b>UF:</b> RS			
<b>Proprietário:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE							
<b>Endereço da Obra/Serviço:</b> GERALSONOBS0425		<b>Cidade:</b> RIO GRANDE		<b>Bairro:</b> CENTRO	<b>CEP/CNPJ:</b> 9186226500012	<b>UF:</b> RS	<b>UF:</b> RS
<b>Finalidade:</b> OBRAS FINALIZADAS		<b>Via Contratação:</b> 17.700,00	<b>Honorários/R\$:</b>	<b>Valor Base:</b> R\$ 1.425,00			
<b>Data Início:</b> 06/08/2021	<b>Preç.Fim:</b> 06/08/2022	<b>Valor do Serviço:</b> 1.425,00		<b>Valor da Taxa de Avaliação de Responsabilidade:</b> 1,00			
<b>Assinatura:</b>		<b>Assinatura:</b>		<b>Assinatura:</b>			
<b>Local e Data:</b>		<b>Local e Data:</b>		<b>Local e Data:</b>			
<p>ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021</p> <p>A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA</p>							

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil (CREA-RS 7881-D)

5-AV. PORTUGAL-352

# IMÓVEL-6-CARREIROS (NOVO CEMITÉRIO)

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653 NUM.006

**1-IDENTIFICAÇÃO**

cliente/proprietário  
**Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande**

endereço do imóvel número complemento  
**Área -C**

outros complementos bairro estado/UF  
**Carreiros** **Rio Grande/RS**

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel Atualização do Valor Patrimonial

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

(marcar com X o serviço previsto)

**USOS PREDOMINANTES**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR  
 COMERCIAL  
 INDUSTRIAL  
 SAÚDE

(marcar com X o serviço previsto)

**INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	<input type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO
<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> ILLUM. PÚBLICA	<input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO
<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA
<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input type="checkbox"/> LAZER

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma <b>REGULAR</b>	Topografia <b>PLANA</b>	Situação <b>QUADRA</b>	Superfície <b>---</b>	Fração Ideal
Área <b>58.500 m<sup>2</sup></b>	Fronte <b>290 m</b>	Lado Direito <b>220m</b>	Lado Esquerdo <b>220m</b>	Fundo <b>250m</b>

Comentário

**5-EDIFICAÇÃO**

Tipo <b>COMÉRCIO</b>	Uso <b>CEMITÉRIO</b>	Posição <b>LIMITES</b>	Num. Pavimentos <b>01</b>	Num.Elevador <b>0</b>	Num. Unidades <b>1</b>
-------------------------	-------------------------	---------------------------	------------------------------	--------------------------	---------------------------

**DIVISÃO INTERNA**

COMENTÁRIO:  
**Terrão com alamo, e muro de concreto armado.**

<b>Padrão de Acabamento</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Fechamento das paredes</b>	<b>Idade Aparente do Imóvel :</b>
<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Mínimo	<input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Madeira <input checked="" type="checkbox"/> Muro de concreto	

<b>Tipos de Piso</b>	<b>Tipos de Revestimentos</b>	<b>Tipo de Pintura</b>	<b>Doutos Materiais</b>
<input type="checkbox"/> Taco <input type="checkbox"/> Assafio <input type="checkbox"/> Vinílico <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Formação <input checked="" type="checkbox"/> Orientado <input type="checkbox"/> Ardósia	<input type="checkbox"/> Reboco lizoado <input checked="" type="checkbox"/> Entb. E Reboco <input type="checkbox"/> Azulejo até teto <input type="checkbox"/> Azul 1,5 <input checked="" type="checkbox"/> Chapisco <input type="checkbox"/> Sem Revestimento <input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Epóxi <input checked="" type="checkbox"/> Acrílica <input type="checkbox"/> PVA <input type="checkbox"/> Esmalte <input type="checkbox"/> A óleo <input type="checkbox"/> Col <input type="checkbox"/> Sem pintura	<b>MURO EM CONCRETO ARMADO</b> <b>CATATUMBAS INICIADAS</b>

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
 Eng. Civil CREA 7881-0

6-CARREIROS-C

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno : 56500 M2 X R\$ 362,00 = R\$ 20.463.000,00

### Valor dos Prédios:

$$\text{VALOR/m}^2 = \text{CUB} \times (\text{F1} \times \text{F2} \times \text{F3} \times \text{F4})$$

CUB(R 1-B) -

R\$ 1.188,84

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	BENEFICÍCIAS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m2	VALOR/m2	VALOR/m2	OBSERVAÇÃO
1	MURO, ATERRO, PAVIMENTAÇÃO	56500	0,036	0,8	0,8	0,98	R\$ 26,84	R\$ 1.516.632,00		VALORES EQUIV.
2	PRÉDIOS	1176,71	1	0,8	0,8	0,98	R\$ 745,64	R\$ 866.447,00		ADS SERVIÇOS
3	CATATUMBAS INICIADAS	502	0,45	0,95	0,8	0,98	R\$ 366,60	R\$ 199.795,00		EXECUTADOS
TOTAL		57578						R\$ 2.402.875,00		

Valor de Avaliação: R\$ 23.055.875,00  
( Vinte e três milhões e cinquenta e cinco mil oitocentos e setenta e cinco reais).

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Beneficências: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

### COMENTÁRIO:

O imóvel está localizado junto ao Aeroporto. Num ponto com boa valorização.

### 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

### 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI 59.136 | Ofício 1 | Comarca Rio Grande/RS

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?

Em caso negativo, citar a divergência aparente:

Não constam as áreas dos prédios na documentação apresentada.

### 9- OBSERVAÇÕES:

- Terreno com Projeto de Construção de um Cemitério Aprovado.
- Terreno murado em concreto armado, aterrado, pavimentado com beifeitorias de prédios e algumas catatumbas. Matrícula, com penhora gravada.

23/08/2021

Data

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

  
Responsável Técnico - CREA 78.181

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico



6-GARREIROS-C

## 10-FOTO

Mostrando vista da entrada do portico e muro.



Idem a anterior, vista pelo interior.



Mostrando vista da entrada do portico e muro.



Mostrando vislada construção de catalumbas.



Mostrando patologias no muro devido ao vento.



Mostrando pavimentação periférica.



Mostrando prédios existentes.



Idem a anterior, em detalhe.



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil - CREA 78181-D

8-CARREIROS-C

11-CERTIDÃO:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE RIO GRANDE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verificou constar na matrícula o teor seguinte:

MATRÍCULA

59.136



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Rio Grande, 13 de julho de 2007, 01 Matrícula 59.136

**IMÓVEL:** Um terreno próprio, sem benfeitorias, designado como Área-C, situado na localidade denominada Carreiros, zona urbana desta cidade, medindo 250,00m(duzentos e cinquenta metros) de frente a nordeste, na direção NO-SE, onde confronta-se com a passagem de servidão, daí 226,00m(duzentos e vinte e seis metros) a sudeste na direção NE-SO, onde confronta-se com a Área-A, ora desdobrada, daí 250,00m(duzentos e cinquenta metros) a sudoeste, na direção SE-NO, onde confronta-se com a Área-A, ora desdobrada; daí 226,00m(duzentos e vinte e seis metros) a noroeste na direção SO-NE, onde confronta-se com a Área-A, ora desdobrada, fechando o perímetro, distante 639,60m(seiscentos e trinta e nove metros e sessenta centímetros) da Rua Avelino dos Santos Martins do Loteamento Castelo Branco I e II. **PROPRIETÁRIO:** Município de Rio Grande, CGC/MF sob n.º 88.566.872/0001-62. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 53.484 do livro 2 de Registro Geral (Desmembramento)

*Oficial Osvaldo Corrêa Filho* Emol. R\$9,40 – VP  
R 1/59.136 em 05 de dezembro de 2007. **TRANSMITENTE:** Município do Rio Grande, CGC/MF sob n.º 88.566.872/0001-62, representado por Janir Souza Branco, brasileiro, solteiro, maior, servidor público, CPF n.º 732.840.680-15, domiciliado e residente nesta cidade. **ADQUIRENTE:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, com sede nesta cidade, CNPJ n.º 94.862.265/0001-42, representada por seu presidente, Enio Duarte Fernandez, brasileiro, casado, industrial aposentado, CPF n.º 003.598.820-72, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO:** Permuta. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 29 de novembro de 2007 nas notas do 2º Tabelionato desta Comarca. **VALOR:** não consta. **Avaliação Fiscal de R\$500.000,00**(quinhentos mil reais). **IMÓVEL:** Descrito nesta matrícula. (Protocolo n.º 196.351 em 30.11.2007).

*Escriturante Autorizada Osvaldo* Emol. R\$1.521,50 – VP  
Av 2/59.136 em 05 de dezembro de 2007. O imóvel descrito nesta matrícula encontra-se beneficiado pela servidão de passagem descrita na Matrícula 59.139 do livro 2 de Registro Geral. (Protocolo n.º 196.351 em 30.11.2007)

*Escriturante Autorizada Osvaldo* Emol. R\$16,90 – A  
Av.3/59.136 em 19 de junho de 2018. **NOTÍCIA DE PENHORA.** Conforme cópia autenticada do Mandado de Penhora, Intimação e Avaliação, firmado digitalmente em 27 de abril de 2018, pela diretora de secretaria em exercício, Cristina Roll Redies, da 1ª Vara Federal desta Comarca, extraído dos autos da Execução Fiscal n.º 5003757-43.2016.4.04.7101, onde consta como exequente, União-Fazenda Nacional, e como executada, Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, devolvido para complementação de diligências, *fica noticiada a existência de penhora no imóvel descrito nesta matrícula*, nos termos do Provimento n.º 18/96CGJ. (Protocolo n.º 284771 em 29/05/2018)

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Eduardo de Moraes, 424 - CEP - 96.200-000 - Fone: (51) 3715.7533

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-10

6-CARREIROS-C



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE RIO GRANDE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2

Continuação da Página Anterior



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

P1	Matrícula
14	59.136

Continuação da matrícula 0059136/1

*Osvaldo Corrêa Filho* Emol.: NIHL - 0488.04.1000002.22590 - NIHL -  
PED: NIHL - MP

R.4/59.136 em 26 de julho de 2018. **DEVEDOR:** Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **CREDOR:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora, Intimação e Avaliação, de 27 de abril de 2018, assinado digitalmente pela Diretora de Secretaria Cristina Roll Redies, por ordem do Excm. Sr. Dr. Adérito Martins Nogueira Júnior, MM. Juiz Federal da 1ª Vara desta Comarca e Auto de Penhora de 28 de maio de 2018, todos extraídos dos autos do Processo (Execução Fiscal) n.º 5003757-43.2016.4.04.7101. **VALOR:** R\$17.241.365,85 (dezesete milhões, duzentos e quarenta e um mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos). **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel descrito nesta matrícula e o imóvel descrito na Matrícula 38.013, de propriedade da devedora. (Protocolo n.º 286245 em 25/07/2018)

*Osvaldo Corrêa Filho* Emol.: NIHL - 0488.09.1000002.03970 - NIHL  
PED: NIHL - CG

R.5/59.136 em 26 de novembro de 2018. **DEVEDOR:** Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **CREDOR:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora e Avaliação, assinado digitalmente pelo Diretor de Secretaria Marcos Gonçalves Figueiredo, em 29 de outubro de 2018, por ordem do Juízo Substituto da 1ª Vara Federal desta Comarca e Auto de Penhora e Avaliação de 05 de novembro de 2018, todos extraídos dos autos do Processo (Execução Fiscal) n.º 5004733-50.2016.4.04.7101. **VALOR:** R\$2.972.012,70 (dois milhões, novecentos e setenta e dois mil, doze reais e setenta centavos). **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da devedora. (Protocolo n.º 289321 em 09/11/2018)

*Osvaldo Corrêa Filho* Emol.: NIHL - 0488.09.1000002.04156 - NIHL  
PED: NIHL - CR

R.6/59.136 em 14 de janeiro de 2019. **DEVEDOR:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **CREDOR:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado-Ofício de Substituição de Penhora, de 28 de novembro de 2018, assinado por Cláudia

Continua na matrícula 0059136/2

Continua na Próxima Página

---

Endereço: Rua Dom João de Gusmão, 532 - CEP: 96.200-000 - Fone: (51) 3735.5411

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246363

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D



B-CARREIROS-C


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 3

Continuação da Página Anterior

MTRÍCULA  
59.136


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Rio Grande, 14 de janeiro de 2019

P1: 2      Matrícula: 59.136

Continuação da matrícula 0059136/1

Venske de Almeida Gouveia, Diretora de Secretaria da 2ª Vara Federal desta Comarca, extraído dos autos da Execução Fiscal n.º 5001595-41.2017.4.04.7101. VALOR: R\$293.311,85 (duzentos e noventa e três mil, trezentos e onze reais e oitenta e cinco centavos). OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da devedora. (Protocolo n.º 290605 em 19/12/2018)

*Respostas de S. de S.*  
Emol.:NIHIL - 0488.08.1000002.08394 - NIHIL  
PED: NIHIL - EM

R.7/59.136 em 31 de maio de 2019. DEVEDOR: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrito no CNPJ sob n.º 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. CREDOR: UNLÃO - FAZENDA NACIONAL. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora e Avaliação e Intimação, assinado digitalmente em 29 de abril de 2019, pelo Sr. Marcos Gonçalves Figueiredo (MGU), Diretor de Secretaria, da 1ª Vara Federal desta Comarca e Auto de Penhora e Avaliação, de 22 de maio de 2019, assinado pelo Oficial de Justiça Sr. Marcelo G. Gouvea, ambos extraídos dos autos da Execução Fiscal de n.º 5004667-41.2014.4.04.7101. VALOR: R\$39.542.620,00 (trinta e nove milhões, quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos e vinte reais). OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade de Associação De Caridade Santa Casa Do Rio Grande. (Protocolo n.º 293989 em 22/05/2019)

*Respostas de S. de S.*  
Emol.:NIHIL - 0488.09.1000002.04433 - NIHIL  
PED: NIHIL - EM

Av.8/59.136 em 09 de outubro de 2019. **PENHORA**, Conforme Mandado de Penhora e Avaliação, assinado digitalmente pelo Sr. Luiz Soares Lucardo, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Edensilson Ordoque Amaral, MM. Juiz do Trabalho da 4ª Vara desta Comarca e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 26.09.2019, extraídos dos autos do Processo n.º 0020588-18.2017.5.04.0124, onde consta como devedor ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrito no CNPJ sob n.º 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade, e como credor UNLÃO FEDERAL (PGFN), o imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade do devedor foi penhorado. Avaliação do imóvel: R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais). (Protocolo n.º 297116 em 26/09/2019)

*Respostas de S. de S.*  
Emol.:NIHIL - 0488.09.1000002.04719 - NIHIL  
PED: NIHIL - EM

Av.9/59.136 em 17 de outubro de 2019. **PENHORA**, Conforme mandado n.º 710009404594, firmado digitalmente pelo diretor de secretaria, Edson Fagundes Moreira, por ordem do Exm. Sr.

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Doutor de Castro, 576 - CEP: 96.706-070 - Fone: (51) 3737.7433

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

  
 Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil - CREA 7881-1  
 B-CARREIROS-C



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE RIO GRANDE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 4

Continuação da Página Anterior ~~~~~



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

F1	Matrícula
2v	59.136

Continuação da matrícula 0059136/2

Drº Lucas Fernandes Calixto, Mmº juiz federal substituto da 1ª Vara Federal da Comarca de Pelotas, RS, extraídos dos autos da Execução Fiscal nº 5004550-11.2018.04.7101/RS, onde consta como devedor: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade e como credor: UNIÃO FAZENDA NACIONAL, o imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da devedora, foi penhorado para garantia da dívida de R\$1.308.669,48 (um milhão, trezentos e oito mil, seiscentos e sessenta e nove reais e quarenta e oito centavos). (Protocolo nº 297317 em 04/10/2019)

*Edson Fagundes Moreira* Emol. NIHL - 0488.09.1000002.04731 - NIHL.  
PED: NIHL - MP

Av.10/59.136 em 17 de outubro de 2019 **PENHORA**. Conforme mandado nº 710009415760, firmado digitalmente pelo diretor de secretaria, Edson Fagundes Moreira, por ordem do Exmº Srº Drº Lucas Fernandes Calixto, Mmº juiz federal substituto da 1ª Vara Federal da Comarca de Pelotas, RS, extraídos dos autos da Execução Fiscal nº 5004816-95.2018.04.7101/RS, onde consta como devedor: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade e como credor: UNIÃO FAZENDA NACIONAL, o imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da devedora, foi penhorado para garantia da dívida de R\$2.637.369,07 (dois milhões, seiscentos e trinta e sete mil, trezentos e sessenta e nove reais e sete centavos). (Protocolo nº 297318 em 04/10/2019)

*Edson Fagundes Moreira* Emol.:NIHL - 0488.09.1000002.04732 - NIHL.  
PED: NIHL - MP

Av.11/59.136 em 02 de janeiro de 2020 **PENHORA**. Conforme Ofício nº 710010025597, assinado digitalmente pelo Diretor de Secretaria, Edson Fagundes Moreira, por ordem do Exmo Sr. Dr. Lucas Fernandes Calixto, MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara da Comarca de Pelotas, RS, extraídos dos autos da Execução Fiscal nº 5006749-06.2018.4.04.7101/RS, onde consta como exequente a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e como executada ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade, o imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado para garantia da dívida de R\$2.635.715,08 (dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, setecentos e quinze reais e oito centavos). (Protocolo nº 299181 em 13/12/2019)

*Registadora Luis Freije* Emol.:NIHL - 0488.09.1000002.04873 - NIHL.  
PED: NIHL - MP

Av.12/59.136 em 13 de novembro de 2020 **PENHORA**. Conforme Ofício nº 710011889447,

~~~~~  
Continua na matrícula 0059136/3

~~~~~  
Continua na Próxima Página ~~~~~

Endereço: Rua Duque de Caxias, 572 - CEP - 96.206-000 - Fone: (51) 3333-7411

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Engº Civil CREA 7881-D  
  
6-CARREIROS-C





Folhas 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FELIÓ  
Registradores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escrivães Autorizados

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 59.136 do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **servidão de passagem, notícia de penhora e penhora**, conforme A.2, Av.3, R.4, R.5, R.6, R.7, Av.8, Av.9, Av.10, Av.11 e Av.12 da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado

*Escrevente A. F. de Azambuja*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO



Emol:  
Certidão Matrícula 59.136 - 1 página: NRE: 10488 02 1400001 80995 = 50100;  
Busca em livros e arquivos: NRE: 10488 02 1400001 80994 = NRE);  
**Total: NRE.**

R:



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go-tjrs.jus.br/setodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
**099366 53 2021 00008786 94**

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

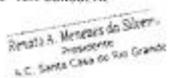
Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Engº Civil CREA 78181-D



6-CARREIROS-C

12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		ART Número: <b>11428389</b>			
Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Causa: SAÚDE E BEM-ESTAR		Participação Técnica: INDIVIDUAL PRINCIPAL Motivo: SOFOMAI			
1. Identificação do Profissional					
Categoria: 85078003    Profissional: OSVALDO CORREIA FILHO RNP: 229164186    Título: Engenharia Civil    E-mail: osvaldocorreiafilho@gmail.com		Empresa: OSVALDO CORRÊA FILHO CORREIA    Nr.Reg.: 2403037			
2. Identificação do Contratante					
Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço: GENERAL OSORIO 625 Cidade: RIO GRANDE		Telefone: Bateria: CENTRO    C.F.P.A. Nº2: 9406226000042 CEP: 96200-000    UF: RS			
3. Identificação da Obra/Serviço					
Proprietário: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço da Obra/Serviço: GENERAL OSORIO 625 Cidade: RIO GRANDE    Bateria: CENTRO		C.F.P.A. Nº1: 9406226000042 C.F.P.: 96200000    UF: RS			
Finalidade: OBRAS FINANCEIRAS    Vlt Contratada(R\$): 12.700,00 Data Início: 16/08/2021    Prazo (dias): 16/08/2022		Honorários(R\$): Est. Classe: 90 - A(1)			
4. Identificação da Obra/Serviço					
Descrição da Obra/Serviço: Atividade: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE RISCO SÍSMICO		Ocorrências: 1 vez 1 dia    1 dia			
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021					
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">                       Local e Data                 </td> <td style="width: 33%; text-align: center;">                       Profissional                 </td> <td style="width: 33%; text-align: center;">                       Verificador                 </td> </tr> </table>			 Local e Data	 Profissional	 Verificador
 Local e Data	 Profissional	 Verificador			
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS. LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA					
 Renato A. Menezes do Silveira Presidente C.R. Santa Casa do Rio Grande					

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng Civil CREA 7811-D

6-CARREIROS-C

# IMÓVEL-7-MARECHAL FLORIANO- 288-290

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653		NUM.007			
<b>1-IDENTIFICAÇÃO</b>					
cliente/proprietário Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande					
endereço do imóvel Rua Marechal Floriano	número 288-A e 290	complemento			
outros complementos	bairro Centro	estado/UF Rio Grande/RS			
<b>2-OBJETIVO/FINALIDADE</b>					
Avaliação do Imóvel		Atualização do Valor Patrimonial			
<b>3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>					
<small>(marcar com X o serviço previsto)</small>					
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	<b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>				
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL			
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> LUM. PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO			
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO			
<input type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA			
	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE			
	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO			
	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER			
<b>4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>					
Forma RETANGULAR	Topografia PLANA	Situação MEIO QUADRA	Superfície SECA	Fração ideal	
Área 329,40 m <sup>2</sup>	Frente 6,10 m	Lado Direito 54 m	Lado Esquerdo 54 m	Fundo 6,1	
Comentário Apresenta uma certa desproporção entre a largura e a profundidade.					
<b>5-EDIFICAÇÃO</b>					
Tipo PRÉDIO	Uso MISTO	Posição ALINHAMENTO	Num. Pavimentos 02	Num.Elevador 0	Num. Unidades 3
DIVISÃO INTERNA TÉRREO: Um salão comercial, gabinete, banheiro e depósito. PAVIMENTO 2: Dois apartamentos residenciais compostos por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. COMENTÁRIO:					
Padrão de Acabamento <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	Estado de Conservação <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim	Fechamento das paredes <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Misto	Idade aparente do imóvel: 40 anos		
Tipos de Piso <input checked="" type="checkbox"/> Taco <input type="checkbox"/> Assolado <input checked="" type="checkbox"/> Vinílico <input type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Forração <input type="checkbox"/> cimentado <input type="checkbox"/> Outros	Tipos de Revestimentos <input checked="" type="checkbox"/> Reboco lizo <input type="checkbox"/> Emb. E Reboco <input type="checkbox"/> Azulejo até teto <input checked="" type="checkbox"/> Azul 1,5 <input type="checkbox"/> Chapisco <input type="checkbox"/> Sem Revestimento <input type="checkbox"/> Outros	Tipos de Pintura <input type="checkbox"/> Epóxi <input checked="" type="checkbox"/> Acrílica <input checked="" type="checkbox"/> PVA <input checked="" type="checkbox"/> Esmalte <input type="checkbox"/> A óleo <input type="checkbox"/> Cal <input type="checkbox"/> Sem pintura	Outros Materiais Telhado: Cimento amianto Esquadrias: Alumínio Portas Int.: Madeira Estrutura: Concreto armado		

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 245383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Crea: CREA-RS 7881-01

7-RUA MAL. FLORIANO-288-A-290

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno : 329,40 M2 X R\$ 1.246,00 = R\$ 410.432,00

Valor dos Prédios:

$$\text{VALOR/m}^2 = \text{CUB} \times (\text{F1} \times \text{F2} \times \text{F3} \times \text{F4})$$

CUB(R 1-B) -

R\$ 1.888,64

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m2	VALOR	OBSERVAÇÃO
1	TÉRREO	329,40	1	0,95	0,97	0,98	R\$ 1.705,75	R\$ 561.623,82	
2	PAVIMENTO 2	182,60	1	0,92	0,93	0,98	R\$ 1.583,77	R\$ 289.198,34	
TOTAL		503,00						R\$ 850.822,16	

Valor de Avaliação: R\$ 1.246.152,00  
(Um milhão duzentos e quarenta e seis mil cento e cinquenta e dois reais)

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

### COMENTÁRIO:

O imóvel está localizado no centro comercial da cidade.

### 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

### 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI 2.585 | Ofício 1 | Comarca Rio Grande/RS

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?  
 Em caso negativo, citar a divergência aparente:  
 Não consta a área na documentação apresentada.

### 9- OBSERVAÇÕES:

Os apartamentos estão em bom estado de conservação e estão sendo ocupados.  
 A loja possui uma sobreloja construída com entrepiso de madeira cuja a área não foi computada nos cálculos, pois o dimensionamento da estrutura está inadequado para os carregamentos previstos pela norma  
 Em anexo foto do imóvel.  
 Imóvel gravado em alienação fiduciária.

23/08/2021  
Data

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Responsável Técnico - CREA 78181

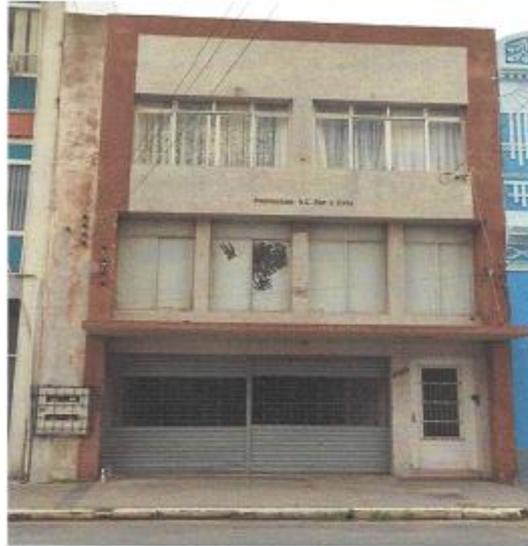
Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D



7-RUA MAL. FLORIANO-288-A-290

10-FOTO:



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone: (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D



7-RUA MAL FLORIANO-289-A-290

**11-CERTIDÃO:**


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

2.585 MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	FOLHA <b>1</b>	MATRÍCULA <b>2.585</b>
RIO GRANDE, 15 de dezembro de 1976			

**Imóvel:** Um prédio de alvenaria, com dois pavimentos, próprio para comércio e residência, edificado no alinhamento da rua, coberto com telhas de barro e separado por lage de concreto armado, tendo no pavimento térreo, loja e sobre-loja, com uma porta larga, duas janelões e uma porta de acesso ao pavimento superior, onde tem duas janelões e que tomou o nº288-A para o pavimento superior (apartamento residencial) e o nº290 para o pavimento térreo, sito a rua Mal. Floriano, na zona urbana desta cidade e seu terreno próprio, medindo 6,10m de frente por 54,00m de comprimento, confrontando-se, pela frente ao sul, com a dita rua; pelo fundo ao norte, com imóvel da Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande; a leste, com imóvel do Sindicato dos Despachantes Aduaneiros de Rio Grande e a oeste com imóvel do Banco do Estado do Rio Grande do Sul e outros.

**Propriedária:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, CGCMF nº94.862.265/0001-42.

**Registro anterior:** transcrição 7.610, fls.37, livro 3-J antigo.

Oficial *Maria Alcemira de Mello Galha*  
 ( Maria Alcemira de Mello Galha )

R.1/2.585 em 15 de dezembro de 1976.

**Ongem:** Hipoteca.

**Devedora:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra - qualificada.

**Credora:** Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, inscrita - no cgmf. nº00.360.305.

**Forma do título:** Escritura pública de mútuo de dinheiro com garantia hipotecária, lavrada em 3 de setembro de 1976 e escritura de ratificação de 9 de dezembro de 1976, ambas nas notas do Cart. Extra Judicial, desta cidade, em 1ª e especial hipoteca e sem concomância.

**Valor:** cr\$ 26.000.000,00, inclusive as matrículas nºs 2.578 a 2.584, 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.358, 2.384 e 2.588.

**Prazo:** 15 anos a contar desta data.

**Juros:** taxa efetiva 6% ao ano.

**Avaliação:** cr\$69.905.680,00, inclusive as matrículas sob nºs 2.578 a 2.584, 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.358, 2.384 e 2.588.

Oficial *Maria Alcemira de Mello Galha*  
 ( Maria Alcemira de Mello Galha )

R. 2/2.585 em 7 de junho de 1979

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Thome-de-Cavus, 532 - CEP: 96.204-000 - Fone: (51) 3313.7411

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D  


7-RUA MAL. FLORIANO-288-A-280






 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE MÓVEIS

Folha: 4

Continuação da Página Anterior

---


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

	RS	MATRÍCULA
	2v	2.585

*Exer. Aut. de Gen. e de Capim: 1*      Emol.: R\$ 2.555,40 – 0488.09.1000002.01979 – R\$ 13,55  
 PED: 0488.01.1400001.36155 – R\$ 0,30 – IS

Av.7/2.585 em 25 de abril de 2017. Conforme autorização expressa na Cédula de Crédito Bancário - CAIXA Hospitais nº 18.2515.610.0000026-78, firmada em 18 de abril de 2017, nesta cidade, pela Caixa Econômica Federal - CEF, fica cancelado o R.6 desta matrícula, por ter sido autorizado o cancelamento da alienação fiduciária a que se refere, no valor de R\$9.311.039,68 (nove milhões, trezentos e onze mil, trinta e nove reais e sessenta e oito centavos), inclusive para o Av.7 da Matrícula 2.583. (Protocolo n.º 275221 em 20/04/2017)

*Registrador Substituto*      Emol.: R\$ 1.677,90 – 0488.09.1000002.03273 – R\$ 61,40  
 PED: 0488.01.1600001.34339 – R\$ 1,40 – ZU

R.8/2.585 em 25 de abril de 2017. **DEVEDOR FIDUCIANTE: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA**, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.263/0001-42, com sede nesta cidade, representado por Maicon de Barros Lemos, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF sob nº 003.461.810-46 e por Alexandre Duarte Lindenmeyer, brasileiro, casado, chefe do poder executivo municipal deste município, inscrito no CPF Sob nº 472.824.280-34. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, representada por Silvana da Rosa Oliveira. **TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - CAIXA Hospitais nº 18.2515.610.0000026-78, Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, Termo de Constituição de Garantia - CAIXA Hospitais/ Caixa Giro SUS e anexos I e II, todas emitidas em 18 de abril de 2017, nesta cidade. Registrada sob n.º 15.193 do Livro 3. VALOR DA DÍVIDA: R\$60.660.000,00 (sessenta milhões e seiscentos e sessenta mil reais). JUROS: À taxa efetiva de 1,50% a.m equivalente à 18% a.a. PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO: Em 120 (cento e vinte) prestações mensais, sendo 6 meses de carência com pagamento mensal de encargos financeiros e 114 meses de amortização com pagamento de prestações mensais do principal mais encargos financeiros, com o valor da prestação de R\$1.113.950,16 (um milhão, cento e treze mil, novecentos e cinquenta reais e dezesseis centavos), com vencimento em 10 de maio de 2027, nesta cidade. AVALIAÇÃO: R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula e o imóvel descrito na matrícula 2.583, ambas de propriedade da Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande. (Protocolo n.º 275221 em 20/04/2017)**

*Registrador Substituto*      Emol.: R\$ 3.355,70 – 0488.09.1000002.03274 – R\$ 61,40  
 PED: 0488.01.1600001.34340 – R\$ 1,40 – ZU

CONTINUA A FICHA Nº \_\_\_\_\_

---

NADA MAIS CONSTA AQUI. O REFERIDO É VERDADEIRO E DOUTO.

Rio Grande-RS, 05 de março de 2021, às 09:28:14

IRENE NIBEL - PE  
 Cédula (Número 218) - Registro (Nº) 0488.01.1400001.36155 - NÚCLEO  
 Rua: Gen. Abreu, 211 - B. Cidade Nova - Rio Grande - CEP: 96.211-102

Registrador Substituto Escrevente Autorizado:  
*Oswaldo Corrêa Filho*

Fundação: Rua Doutor de Oliveira, 874 - CEP: 96.700-070 - Fone: (51) 3737-7411



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
 Chave de autenticação para consulta: 099366 53 2021 00008772 99

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

7-RUA MAL. FLORIANO-288-A-280



Folhas 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO-GRANDE

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FELD  
Registadores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriventes Autorizados

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº **2.585** do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **alienação fiduciária**, conforme **R.8** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registador Substituto/Escritor Autorizado

*Osvaldo Corrêa Filho*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO



**Emol.:**  
Certidão Matrícula 2.585 - 1 página. NHR 0248 02 140001 60979 - NHR 1  
Itens em Livro e Registro. NHR 0248 02 140001 60978 - NHR 1  
**Total:** NHR 1.

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/welodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
**099366 53 2021 00008773 71**

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D



7-RUA MAL. FLORIANO-268-A-290

**12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART		CREA-RS		ART Número
Lei nº 6.496, de 2 de dezembro de 1977		CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRÔNOMOS DO RIO GRANDE DO SUL		11428389
Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO		Participação Técnica: INDIVIDUAL PRINCIPAL		
Conteúdo: SAÚDE CONVÊNIO		Motivo: NORMA		
<p><b>Contratado</b></p> <p>Contratado: ENGENHARIA      Profissional: OSVALDO CORRÊA FILHO      E-mail: osvaldo@bluetekeng.com.br                  CNPJ: 22.004.120/01      Título: Engenheiro Civil                  Empresa: GENET COLÉGIO PENHA CORREA      Nr.Reg.: 246383</p>				
<p><b>Contratante</b></p> <p>Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE      Telefone:      E-mail:      C.F.P. Nº1: 9462265000112                  Endereço: GENERAL OSORIO 625      Cidade: RIO GRANDE      Bairro: CENTRO      CEP: 96200-000      UF: RS</p>				
<p><b>Proprietário</b></p> <p>Proprietário: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE      C.F.P. Nº1: 9462265000112                  Endereço da Ótica/Serviço: GENERAL OSORIO 625      Cidade: RIO GRANDE      Bairro: CENTRO      CEP: 96200-000      UF: RS                  Inscrição Estadual: 00000000000000000000000000000000      Vlt. Contratação: 12/2010      Honorários/R\$:                  Data Início: 16/08/2021      Pres.Fim: 16/08/2022      Inscrição Profissional: 78181-D      Inscrição Profissional: 246383</p>				
<p>ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021</p>				
<p><i>Osvaldo Corrêa Filho</i>                  Engenheiro Civil</p>		<p><i>Osvaldo Corrêa Filho</i>                  Engenheiro Civil</p>		<p><i>Osvaldo Corrêa Filho</i>                  Engenheiro Civil</p>
<p>A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS. LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA</p>				

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 78181-D

7-RUA MAL. FLORIANO-288-A-280

**IMÓVEL-8-EMBANK-19 E 21**

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653		NUM.008			
<b>1-IDENTIFICAÇÃO</b>					
cliente/proprietário Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande					
endereço do imóvel Rua Ewbank	número 19 e 21	complemento			
outros complementos	bairro Centro	estado/UF Rio Grande/RS			
<b>2-OBJETIVO/FINALIDADE</b>					
Avaliação do Imóvel		Atualização do Valor Patrimonial			
<b>3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>					
<small>(marcar com X o serviço previsto)</small>					
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	<b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>				
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL			
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> ILUM. PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO			
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO			
<input type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA			
		<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA			
		<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE			
		<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO			
		<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO			
		<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA			
		<input checked="" type="checkbox"/> LAZER			
<b>4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>					
Forma IRREGULAR	Topografia PLANA	Situação MEIO QUADRA	Superfície SECA	Fração ideal	
Área 370,50 m <sup>2</sup>	Frente 9,80 m	Lado Direito VAR.	Lado Esquerdo 25 m	Fundos 29,80 m	
Comentário O TERRENO APRESENTA FORMA APROXIMADA DE UM "L".					
<b>5-EDIFICAÇÃO</b>					
Tipo PRÉDIO	Uso MISTO	Posição ALINHAMENTO	Num. Pavimentos 02	Num. Elevador 0	Num. Unidades 7
<b>DIVISÃO INTERNA</b>					
TÉRREO: Salão, usado parte para garagem e parte como depósito					
PAVIMENTO 2: Seis apartamentos compostos de um dormitório, sala, cozinha e banheiro.					
COMENTÁRIO: O Térreo possui acabamento simples, em regular estado de conservação. O Pavimento 2 é constituído por apartamentos residenciais com acabamento simples em razoáveis estados de conservação.					
<b>Padrão de Acabamento</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Fechamento das paredes</b>	<b>Idade Aparente do Imóvel :</b>		
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria	60 anos		
<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Madeira			
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Misto			
<input type="checkbox"/> Mínimo					
<b>Tipos de Piso</b>	<b>Tipos de Revestimentos</b>	<b>Tipos de Pintura</b>	<b>Outros Materiais</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Tão	<input checked="" type="checkbox"/> Reboco fêrrado	<input type="checkbox"/> Epóxi	Telhado: Cimento amianto		
<input type="checkbox"/> Assobalho	<input type="checkbox"/> Emb. E Reboco	<input type="checkbox"/> Acrílico	Esquadras: Madeira		
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Azulejo até teto	<input checked="" type="checkbox"/> PVA	Portas int.: Madeira		
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Azul 1,5	<input checked="" type="checkbox"/> Esmalte	Estrutura: Concreto armado		
<input type="checkbox"/> Forração	<input type="checkbox"/> Chapisco	<input type="checkbox"/> A óleo			
<input type="checkbox"/> Cimentado	<input type="checkbox"/> Sem Revestimento	<input type="checkbox"/> Cal			
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem pintura			

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil - CREA 7881-D  


8-RUA EMBANK-19-21

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno :	380	M2	X	R\$	1.246,00	=	R\$	472.857,00
--------------------	-----	----	---	-----	----------	---	-----	------------

Valor dos Prédios:

$$\text{VALORim2} = \text{CUB} \times (\text{F1} \times \text{F2} \times \text{F3} \times \text{F4})$$

CUB(R 18) =

R\$ 1.988,94

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALORim2	VALORim2	OBSERVAÇÃO
1	TÉRREDO	379,5	1	0,85	0,9	0,98	R\$ 1.416,14	R\$ 537.426,00	
2	PAVIMENTO 2	256,5	1	0,85	0,9	0,98	R\$ 1.416,14	R\$ 363.239,00	
TOTAL		636						R\$ 900.665,00	

Valor de Avaliação: R\$ 1.373.520,00

(Um milhão trezentos e setenta e três mil quinhentos e vinte reais)

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

## COMENTÁRIO:

O imóvel está situado no entorno de prédio histórico, tombado pelo Patrimônio, tendo por isso limitações quanto a O Prédio 02. Sofreu reforma, com troca de telhado e melhorias gerais

## 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

Restrições ao aumento do índice de aproveitamento e a altura máxima permitida para o prédio, prejudicam a valorização do imóvel como investimento.

## 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
2.583	1	Rio Grande/RS

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?

Em caso negativo, citar a divergência aparente:

Não consta área construída na documentação apresentada.

## 9- OBSERVAÇÕES:

O imóvel está sendo ocupado.

Em anexo foto do imóvel.

Imóvel gravado em alienação fiduciária.

23/08/2021  
Data

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Resp. Técnico - CREA 78.681

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil - CREA 78.81-D

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

8-RUA EMBANK-19-21

10-FOTOS:

Mostrando a fachada do prédio.



Mostrando patologias de vazamento.

Mostrando patologias em concreto armado e vazamentos.



Mostrando patologia de vazamento.



Mostrando patologias de vazamento.



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

8-RUA EMBANK-19-21

11-CERTIDÃO:


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha: 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L<sup>o</sup> 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

MATRÍCULA 2.583	Rio Grande, 15 de dezembro de 1976	FLS. 1	MATRÍCULA 2.583
--------------------	------------------------------------	-----------	--------------------

**Imóvel:** Um prédio de sobrado, construído de alvenaria, coberto com telhas de barro, com tres aberturas no pavimento superior e tres di-  
tas no pavimento térreo, com todas as suas dependências e servidões  
edificado em terreno, parte próprio e parte de marinha, sito a rua-  
Ewbank gob n<sup>o</sup>s 19/21, na zona urbana desta cidade, medindo o terre-  
no de marinha, 9,80mts de largura na frente, a oeste; daí ao norte,  
na direção L-0, 25,00m; daí, a leste, na direção sul, 3,50m; daí a  
oeste, pelo limite do terreno próprio, na direção sul, 15,50m; daí,  
de sul a norte, na direção oeste, 6,10m e daí de leste a oeste, na  
direção sul, 18,00m onde fecha o perímetro, com a área superficial-  
de 245,00m<sup>2</sup>, tudo mais ou menos, medindo o terreno próprio, 3,50m -  
a oeste, na direção norte-sul; daí, na direção de oeste a leste, 8,50  
m; daí, de sul a norte, na direção leste, 16,50m; daí, de leste a  
oeste, na direção norte, na linha limitrofe do terreno de marinha,  
15,50m, onde fecha o perímetro, confrontando-se, todo o imóvel, a  
neste, com a dita rua Ewbank e outros, a leste, com sucessores de  
Cel. Francisco Antonio Lopes e outros; a norte, com João Pagundes de  
Mello e ao sul, com José Antonio Rossi e outros.

**Proprietária:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com  
sede nesta cidade, inscrita no CCMEF n<sup>o</sup>94.862.265/0001-42.

**Registro anterior:** transcrição 45.399, fls. 67/68, livro 3-AQ.

Oficial *Maria Alcemira de Mello Grelha*  
 ( Maria Alcemira de Mello Grelha )

R.1/2.583 em 15 de dezembro de 1976.

**Ônus:** Hipoteca.

**Devedora:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra-  
qualificada.

**Credora:** Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, inscrita no  
CGCMF n<sup>o</sup> 00.360.305.

**Forma do título:** Escritura pública de mútuo de dinheiro com garantia  
hipotecária, lavrada em 3 de setembro de 1976 e escritura de ratifi-  
cação de 9 de dezembro de 1976, ambas nas notas de Cart. Extra Ju-  
dicial, desta cidade, em primeira e especial hipoteca sem concorrên-  
cia.

**Valor:** cr\$ 26.000.000,00, inclusive as matrículas n<sup>o</sup>s 2.578, 2.579,  
2.580, 2.581, 2.582, 2.584, 2.585, 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357,  
2.577, 2.358, 2.384 e 2.588.

**Prazo:** 15 anos a contar desta data.

**Juros:** taxa efetiva 6% ao ano.

**Avaliação:** cr\$ 69.905.680,00, inclusive as matrículas n<sup>o</sup>s 2.578, -

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Doutor de Castro, 524, CEP: 96.206-000 - Fone: (51) 393.9411

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 78181-D

8-RUA EMBANK-19-21


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 2

Continuação da Página Anterior

---

**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

F.L.	MATRÍCULA
1	2.583

2.579, 2.580, 2.581, 2.582, 2.584, 2.585, 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.358, 2.384 e 2.588.

Oficial *Maria Alcemira de Mello Galha*  
( Maria Alcemira de Mello Galha )

---

R. 2/2.583 em 7 de junho de 1979  
Ônus: Hipoteca.  
Imóvel: Supra descrito.  
Devedora: Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra - qualificada.  
Credora: Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, CGCMF nº - 00.260.305/0001-04.  
Forma do título: Escritura de mutuo de dinheiro com garantia hipotecaria, lavrada em 25 de maio de 1979, nas notas do 5º Tab. de P. Alegre, em segunda hipoteca, sem concorrência de terceiros.  
Valor: R\$30.000.000,00, inclusive as matrículas 2.578, 2.579, 2.582 a 2.586, 2.355, 2.587, 2.356 a 2.358, 2.384 e 2.588.  
Prazo: Contado desta data até 30 de setembro de 1991, compreende um período de carencia desta data até 30 de setembro de 1981, e um período de amortização de 31 de dezembro de 1981, até 30 de setembro de 1991.  
Juros: 6 % a.a.  
Avaliação: R\$124.238.445,00, inclusive as matrículas 2.578, 2.579, 2.582 a 2.586, 2.355, 2.587, 2.356 a 2.358, 2.384 e 2.588.

Oficial. *Antonio Franco de Azambuja*  
( Antonio Franco de Azambuja )

Custas: Nihil.

---

AV. 3/2.583 em 22 de agosto de 1979.  
 Por escritura de reatificação lavrada em 15 de agosto de 1979, nas notas do 2º Tab. desta cidade, fica averbado no R. 1/2.583, a retificação continua na ficha 2.583/2

CONTINUA A FICHA N.º

---

Continua na Próxima Página

---

Prefeitura - Rua Eduardo Cavali, 574 - CEP - 96.200-070 - Fone: (41) 2715.7413

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng.º em CREA 7881-D



B-RUA EMBANK-19-21


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 3

Continuação da Página Anterior -----

2.583/2 MATRÍCULA	 Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL	FOL.	2	MATRÍCULA	2.583/2
RIO GRANDE, 22 de agosto de 1979					

continuação da matrícula 2.583  
 ficação descrita no AV. 4/2.555.

Oficial. *Antonio Franco de Azambuja*  
 ( Antonio Franco de Azambuja) Custas Nihil

---

AV. 4/2.583 em 22 de agosto de 1979.  
 Por escritura de reraficação lavrada em 22 de agosto de 1979, nas  
 notas de 2ª Tab. desta cidade, fica averbado no R. 2/2.583, a reti  
 ficação descrita no AV. 5/2.355.

Oficial. *Antonio Franco de Azambuja*  
 ( Antonio Franco de Azambuja) Custas Nihil

---

AV. 5/2.583 em 10 de fevereiro de 1981.  
 Pela escritura de reraficação de outra, com substituição e libe  
 ração parcial de garantia, lavrada em 9 de fevereiro de 1981, nas  
 notas do 2º Tabelionato desta cidade, fica cancelado o R. 1, R. 2  
 Av. 3 e Av. 4/2.583.

Oficial. *Antonio Franco de Azambuja*  
 Custas: Nihil

---

R.6/2.583 em 27 de novembro de 2014. DEVEDORA: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE  
 SANTA CASA DE RIO GRANDE, inscrita no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede  
 nesta cidade, representada por Enio Duarte Fernandez, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no  
 CPF sob o nº 003.598.820-72 e Aureo Pereira da Silva, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no  
 CPF sob o nº 010.197.160-53, comparecendo também na qualidade de interveniente fiduciante.  
 CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº  
 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF. TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO  
 TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Caixa Hospitais nº 18.0531.610.0000007 - 90, Termo  
 de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, ambos emitidos em 07 de  
 novembro de 2014, nesta cidade. VALOR DA DÍVIDA: R\$9.311.039,68 (nove milhões,  
 trezentos e onze mil, trinta e nove reais e sessenta e oito centavos). JUROS: À taxa efetiva de  
 1,711% a.m. equivalente a 19,071% a.a. PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO: Com

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -----

Endereço: Rua Duque de Caxas, 534 - CEP: 96.700-070 - Fone: (51) 3333.5411

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

  
 Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 78181-D

8-RUA EMBANK-19-21


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha: 4

Continuação da Página Anterior -----


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

	Folha	MATRÍCULA
	2v	2.583

carência, 84 meses, sendo 06 meses de carência com pagamento mensal de encargos financeiros e 78 meses de amortização com pagamento de prestações mensais do principal + encargos financeiros, a serem pagas nesta cidade. Prestação Inicial: R\$209.805,09 (duzentos e nove mil, oitocentos e cinco reais e nove centavos). AVALIAÇÃO: R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula e o imóvel descrito na Matrícula 2.585, ambas de propriedade da devedora. (Protocolo n.º 254487 em 14/11/2014)

*Caros Aut. Qly. vde. Cópia v.* Emol: R\$2.555,40 – 0488.09.1000002.01978 = R\$13,55  
 PED: 0488.01.1400001.36149 = R\$0,30 – IS

Av.7/2.583 em 25 de abril de 2017. Conforme autorização expressa na Cédula de Crédito Bancário - CAIXA Hospitais nº 18.2515.610.0000026-78, firmada em 18 de abril de 2017, nesta cidade, pela Caixa Econômica Federal - CEF, fica cancelado o R.6 desta matrícula, por ter sido autorizado o cancelamento da alienação fiduciária a que se refere, no valor de R\$9.311.039,68 (nove milhões, trezentos e onze mil, trinta e nove reais e sessenta e oito centavos), inclusive para o Av.7 da Matrícula 2.585. (Protocolo n.º 275221 em 26/04/2017)

*Reg. (Arquit. Silva)* Emol: R\$ 1.677,90 – 0488.09.1000002.03271 = R\$ 61,40  
 PED: 0488.01.1600001.34335 = R\$ 1,40 – ZU

R.8/2.583 em 25 de abril de 2017. DEVEDOR FIDUCIANTE: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade, representado por Maicon de Barros Lemos, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF sob nº 003.461.810-46 e por Alexandre Duarte Lindenmeyer, brasileiro, casado, chefe do poder executivo municipal deste município, inscrito no CPF Sob nº 472.824.280-34. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, representada por Silvana da Rosa Oliveira. TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - CAIXA Hospitais nº 18.2515.610.0000026-78, Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, Termo de Constituição de Garantia - CAIXA Hospitais/ Caixa Giro SUS e anexos I e II, todas emitidas em 18 de abril de 2017, nesta cidade. Registrada sob n.º 15.193 do Livro 3. VALOR DA DÍVIDA: R\$60.660.000,00 (sessenta milhões e seiscentos e sessenta mil reais). JUROS: À taxa efetiva de 1,50% a.m equivalente à 18% a.a. PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO: Em 120 (cento e vinte) prestações mensais, sendo 6 meses de carência com pagamento mensal de encargos financeiros e 114 meses de amortização com pagamento de prestações mensais do principal mais encargos financeiros, com o valor da prestação de R\$1.113.950,16 (um milhão, cento e treze mil, novecentos e cinquenta

2583/3

CONTINUA A FOLHA N.º

Continua na Próxima Página -----

Endereço: Rua Doutor de Castro, 474 - CEP: 96.200-00 - Fone: (51) 3323.7411

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil - CREA 78181-D

8-RUA EMBANK-18-21


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE RIO GRANDE**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**
Folha 5

Continuação da Página Anterior

MATRÍCULA  
2.583/3



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

F1  
3

Matrícula  
2.583

Rio Grande 25 de abril de 2017

Continuação da matrícula 0002583/2  
 reais e dezesseis centavos), com vencimento em 10 de maio de 2027, nesta cidade.  
**AVALIAÇÃO: R\$1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais) **GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula e o imóvel descrito na matrícula 2.585, ambas de propriedade da Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande. (Protocolo n.º 275221 em 20/04/2017)**

*Oswaldo Corrêa Filho*  
 Emol.: R\$ 3.355,70 – 0488.09.1000002.03272 = R\$ 61,40  
 PED: 0488.01.1600001.34336 = R\$ 1,40 – ZU



NADA MAIS CONSTA VA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.  
**Rio Grande-RS, 05 de março de 2021, às 09:25:28**  
 São: VIREL - JC  
 O. da S. M. de Jus. - Juiz de Direito - OSMAR VIREL - OSMAR VIREL  
 Rua Gen. Abreu, 211 - B. Cidade Nova - Rio Grande - RS - CEP: 96.211-102



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go-tjrs.jus.br/seledigital/consulta>  
 Chave de autenticação para consulta  
 099366 53 2021 00008770 27

Registrador Substituto por Previdência Autorizado  
*Oswaldo Corrêa Filho*  
 Profissão: Rua Doutor de Castilho, 578 - CEP - 96.206-070 - Fone: (51) 3355.7433

**BLUETEK ENGENHARIA**  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
 Eng. Civil CREA 78181-D

8-RUA EMBANK-19-21



Folhas 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FILHO  
Registradores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriturantes Autorizados

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 2.583 do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **alienação fiduciária**, conforme R.8 da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado

*Ricardo A. V. de Azambuja*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO



Emol.:  
Certidão Matrícula 2 583 - 1 página: NRE: (9488 62 1400001 60976 - NRE);  
Busca em livros e arquivos: NRE: (9488 62 1400001 60976 - NRE);  
**Total: NRE.**

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/seidigital/consulta> Chave de autenticação para consulta **099366 53 2021 00008771 08**

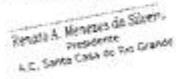
BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-10  


8-RUA EMBANK-19-21

**12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

Associação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		ART Número <b>11428389</b>			
<b>Tipo:</b> PRESTAÇÃO DE SERVIÇO		<b>Participação Técnica:</b> INDIVIDUAL PRINCIPAL			
<b>Condição:</b> NÃO CONVÊNIO		<b>Motivo:</b> NORMAL			
<b>Profissional</b>					
<b>Carreira:</b> ESE/7814	<b>Profissional:</b> OSVALDO CORRÊA FILHO	<b>E-mail:</b> osv@osvaldocorreafilho@gmail.com			
<b>RNP:</b> 220941480	<b>Título:</b> Engenheiro Civil	<b>Nº Reg.:</b> 246383			
<b>Emprego:</b> GENES COLÍLIO PENHA CORREIA					
<b>Empreitada</b>					
<b>Nome:</b> ASSOCIAÇÃO DE CIDADÃES SANTA CASA DO RIO GRANDE		<b>E-mail:</b>			
<b>Endereço:</b> GENERAL OSORIO 625	<b>Telefone:</b>	<b>CPF/CNPJ:</b> 94842295000142			
<b>Cidade:</b> RIO GRANDE	<b>Bairro:</b> CENTRO	<b>CEP:</b> 96200400 - RS			
<b>Proprietário:</b> ASSOCIAÇÃO DE CIDADÃES SANTA CASA DO RIO GRANDE					
<b>Endereço da Obra/Serviço:</b> GENERAL OSORIO 625	<b>CEP/CNPJ:</b> 94842295000142	<b>CEP:</b> 96200400 - RS			
<b>Cidade:</b> RIO GRANDE	<b>Bairro:</b> CENTRO	<b>Valor Contratado(R\$):</b> 12.789,00			
<b>Finalidade:</b> OBRAS ENVAZELHADAS	<b>Valor Contratado(R\$):</b> 12.789,00	<b>Honorários(%):</b>			
<b>Data Início:</b> 05/08/2021	<b>Preç. Base:</b> 1059,2622	<b>Ent. Classe:</b> 51.515			
<b>Valor em R\$:</b> 1.000,00					
<b>Valor em R\$:</b> 1,00					
<b>ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021</b>					
<table border="1"> <tr> <td> Local e Data</td> <td> Profissional</td> <td> Empreitada</td> </tr> </table>			 Local e Data	 Profissional	 Empreitada
 Local e Data	 Profissional	 Empreitada			
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS. LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA					
					

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7814-D  
  
8-RUA EMBANK-19-21

# IMÓVEL-9-CORONEL SAMPAIO-156

BLUETEK ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653 NUM.009

**1-IDENTIFICAÇÃO**

Proprietário/origem:  
**Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande**

Endereço do imóvel:  
**Rua Coronel Sampaio** número **156** complemento

Outros complementos bairro **Centro** cidade/UF **Rio Grande/RS**

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel **Atualização do Valor Patrimonial**

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

(marcar com X o serviço previsto)

**USOS PREDOMINANTES**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR  
 COMERCIAL  
 INDUSTRIAL  
 SAÚDE

(marcar com X o serviço previsto)

**INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input type="checkbox"/> ESGOTO FLUVIAL	<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input type="checkbox"/> LUM. PÚBLICA	<input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP. COLETIVO
<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA
<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma REGULAR	Topografia PLANA	Situação MÉDIA DA QUADRA	Superfície SECA	Fração Ideal
Área 230,85 M2	Frente 6,65	Lado Direito 41,8	Lado Esquerdo 41,8	Fundo 6,85

Comentário

**5-EDIFICAÇÃO**

Tipo **CASA** Uso **RESIDENCIAL** Posição **ALINHAMENTO** Num. Pavimentos **01** Num. Elevador **0** Num. Unidades **01**

DIVISÃO INTERNA

Padrão de Acabamento:  Alto  Normal  Baixo  Mínimo

Estado de Conservação:  Bom  Regular  Ruim

Fechamento das paredes:  Alvenaria  Mediana  Misto

Idade Aparente do Imóvel: **60**

Tipos de Piso:  Taco  Asfalto  Vitrífico  Cerâmica  Fôrçaço  Concreto  Ladrão

Tipos de Revestimentos:  Reboco lizo  Ent. E Reboco  Azulejo até teto  Azul 1,5  Chapisco  Sem Revestimento  Outros

Tipos de Pintura:  Espô  Acrílica  PVA  Esmalte  A óleo  Cal  Sem pintura

Outros Materiais:  Telhado: Telhas cerâmicas e de cimento amianto  Esquadras: Madeira  Portas Int.: Madeira  Outros Materiais

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 7881-D



9-CORONELSAMPAIO-156

BLUETEK ENGENHARIA

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno : 230,85 M2 X R\$ 965,00 = R\$ 221.020,00

Valor dos Prédios:

VALOR/m<sup>2</sup> = CUB( PADRÃO)(F1xF2xF3xF4)

CUB(R 1-B) - R\$ 1.880,84

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil-att. NBR 12.721

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR/m <sup>2</sup>
1	PRÉDIO	148	0,9	0,75	0,75	0,95	R\$ 908,41	R\$ 132.628,00

Valor de Avaliação: R\$ 403.648,00

(Quatrocentos e três mil seiscentos e quarenta e oito reais)

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benefícios: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

COMENTÁRIO:

## 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

## 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI 42.107 | Ofício Registro de Imóveis | Comarca Rio Grande/RS

Outros Documentos:

CERTIDÃO DO RGI

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?

Em caso negativo, citar a divergência aparente:

Não consta área construída na documentação apresentada.

## 9- OBSERVAÇÕES:

Segue Matrícula, com penhora gravada.

23/08/2021

Data

  
Responsável Técnico - CREA 7881-D

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil - CREA 7881-D

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil - CREA 7881-D  


9-CORONELSAMPAIO-158

# BLUETEK ENGENHARIA

BLUETEK ENGENHARIA

10-FOTO:

Mostrando a fachada.



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Oswaldo Corrêa Filho'.

9-CORONELSAMPAIO-156

BLUETEK ENGENHARIA

11-CERTIDÃO;

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE RIO GRANDE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

.02.107. MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	FLA	MATRÍCULA
	RIO GRANDE, 01 de março de 1994	1	42.107.

**IMÓVEL:** Um prédio de alvenaria, coberto de telhas, construída no alinhamento da rua, sito na rua Coronel Sampaio, nº 156 (cento e cinquenta e seis), nesta cidade, e seu terreno próprio, medindo 6,85m. (seis metros e oitenta e cinco centímetros) de frente a leste à rua Coronel Sampaio, lado par e 6,30m. (seis metros e trinta centímetros) de fundo a oeste, onde confronta com imóvel de Francisco Nicolé, por 41,00m. (quarenta e um metros) de comprimento pelo lado norte onde se confronta com o prédio nº 154 (cento e cinquenta e quatro) de propriedade da Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, e 41,80m. (quarenta e um metros e oitenta centímetros) pelo lado sul, onde se confronta com o prédio nº 158 (cento e cinquenta e oito) de propriedade de Francisco Nicolé.  
**PROPRIETÁRIO:** Não consta. **REGISTRO ANTERIOR:** Não consta.

Emol.: nihil - MC

R/162.107 em 01 de março de 1994. **TRANSMITENTE:** Sentença prolatada pelo Exmo. Sr. Dr. Romeu Marques Ribeiro Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, transitada em julgado a 29 de julho de 1992, nos autos da ação de usucapião nº 19.206/510. **ADQUIRENTE:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, entidade hospitalar de fins filantrópicos, inscrita no CGCMF nº 94862265/0001-42.  
**TÍTULO:** Usucapião. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de usucapião passado em 07 de setembro de 1992, por Teresa Domingues, escritvã, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Romeu Marques Ribeiro Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos do processo nº 19.206/510. **VALOR:** CR\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil cruzeiros reais). Avaliação fiscal de CR\$9.688.000,00 (nove milhões, seiscentos e oitenta e oito mil cruzeiros reais), conforme guia informativa nº 0494 de 28 de fevereiro de 1994.

Emol.: nihil - MC

Av. 2/42.107 em 13 de novembro de 2020. **PENHORA.** Conforme Ofício nº 710011889447, assinado digitalmente por Edson Fagundes Moreira, diretor de secretaria, por ordem do Exmº Srº Drº Claudio Gonçales Valério, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Federal da Comarca de Pelotas, RS, extraídos dos autos do Processo nº 5002466-03.2019.4.04.7101/RS, onde consta como **DEVEDORA:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, inscrito no CNPJ sob nº 94.862.265/0001-42 e como **CREADOR:** FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO- FGTS; o imóvel descrito nesta matrícula e os imóveis descritos nas matrículas 2.358, 2.384, 7.685, 38.013, 59.136, 64.285, 77.176, 77.177, 77.178 e 77.179, todos de propriedade da devedora, foram penhorados para garantia da dívida de R\$6.620.152,91 (seis milhões, seiscentos e vinte mil, cento e cinquenta e dois reais e noventa e um centavos). (Protocolo nº 304717 em 23/10/2020)

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Doutor de Castro, 454 - CEP: 96.200-000 - Fone: (51) 3213.4331

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-10  


9-CORONELSAMPAIO-158



4



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ  
Registadores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriturantes Autorizados

Folhas 1/1

**CERTIDÃO  
CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 42.107 do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **penhora**, conforme **Av.2** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registador/Substituto/Escrevente Autorizado

*Ricardo A. V. de Azambuja*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO



Emol.:  
Certidão Matrícula 42 107 - 1 página NIRE (0488 02 1408001 60996 - NIRE)  
Busca em livros e arquivos NIRE (0488 02 1408001 60996 - NIRE)

**Total:** NIRE

 A consulta estará disponível até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.rjrs.jus.br/seledigital/consulta> Chave de autenticação para consulta 099366 53 2021 00008780 15

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

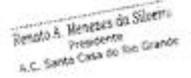
Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D  


9-CDRCNELSAMPAIO-156

# BLUETEK ENGENHARIA

BLUETEK ENGENHARIA

## 11-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		ART Número 11428389
Tipo PRESTACÃO DE SERVIÇO Conteúdo: NÃO É CONVÊNIO		Participação Técnica: INDIVIDUAL-PRINCIPAL Motivo: NORMAL
Identificação do Profissional Carteira: B5076181 Profissional: OSVALDO CORRÊA FILHO RNP: 2291841486 Função: Engenheiro Civil Empresa: GENÉCIO COELHO PENHA CORREIA		E-mail: osvaldocorreafilho@gmail.com Nr.Reg.: 246781
Identificação da Obra/Serviço Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço: GENERAL OSORDO 425 Cidade: RIO GRANDE		Telefone: 4774-1111 Bairro: CENTRO C.P.F./C.N.P.J: 9486226/000142 C.E.P.: 96200-00 UF:RS
Identificação da Obra/Serviço Proprietário: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço da Obra/Serviço: GENERAL OSORDO 425 Cidade: RIO GRANDE Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Data Início: 16/08/2021 Prev.Fim: 16/08/2022		Valor Contrato(R\$): 12.700,00 C.P.F./C.N.P.J: 9486226/000142 C.E.P.: 96200-00 UF:RS Inscrição/IDC: 50.5.014 Emp.Clasif: S.A.S.B.G.
Atividade Técnica: Avaliação Atividade: Avaliação		Descrição da Obra/Serviço: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS Quantidade: 1,00 Unidade: UN
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021		
 Local e Data: Rio Grande, 23/08/2021	 Oswaldo Corrêa Filho Profissional	 De acordo: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Contribuinte
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA		
		

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-20  


S-CORNELSAMPAIO-156

**IMÓVEL-10-RUA DOIS DE NOVEMBRO-SN**

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653		NUM.010			
<b>1-IDENTIFICAÇÃO</b>					
cliente/proprietário Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande					
endereço do imóvel Rua 2 de novembro	número S/N	complemento			
outros complementos	bairro Centro	estado/UF Rio Grande/RS			
<b>2-OBJETIVO/FINALIDADE</b>					
Avaliação do Imóvel		Atualização do Valor Patrimonial			
<b>3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>					
<small>(marcar com X o serviço previsto)</small>					
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	<b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL			
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input type="checkbox"/> LUM. PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO			
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO			
<input type="checkbox"/> SAÚDE	<input type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO			
	<input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP. COLETIVO			
	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA			
	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input type="checkbox"/> LAZER			
<b>4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>					
Forma REGULAR	Topografia PLANA	Situação ESQUINA	Superfície SECA	Fração Ideal	
Área 51.165,92 m <sup>2</sup> 4.843,84 m <sup>2</sup>	Frente 221 m 54,25 m	Lado Direito 231 m 88,15 m	Lado Esquerdo 231 m 88,15 m	Fundos 221 m 54,85 m	
Comentário O Terreno maior está sendo ocupado pelo cemitério católico e o terreno menor pelo cemitério acatólico.					
<b>5-EDIFICAÇÃO</b>					
Tipo PRÉDIOS	Uso CEMITÉRIO	Posição ALINHAMENTO	Num. Pavimentos 0	Num. Elevador 0	Num. Unidades 0
DIVISÃO INTERNA CAPELAS PRÉDIO DE APOIO  OS PRÉDIOS DE APOIO ABRIGAM OS ESCRITÓRIOS E SERVIÇOS TERCEIRIZADOS.					
<b>6-AVALIAÇÃO</b>					
Valor do Terreno :	51165,92 M2	X R\$	112,00 =	R\$	5.736.583,00 (CEMITÉRIO CATÓLICO)
Valor do Terreno :	4843,84 M2	X R\$	93,00 =	R\$	474.696,00 (CEMITÉRIO ACATÓLICO)
Total dos terrenos	56009,76 M2			R\$	6.205.279,00

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 7881

10-RUA DOIS DE NOVEMBRO

Valor dos Prédios:

$$\text{VALOR(m2)} = \text{CUB} \times (\text{F1} \times \text{F2} \times \text{F3} \times \text{F4})$$

CUB(R 1-B) -

R\$ 1.388,84

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR(m2)	VALOR(m2)	OBSERVAÇÃO
1	CAPELA	182,83	1,35	0,9	0,75	0,90	R\$ 1.721,21	R\$ 278.886,92	
2	PRÉDIO DE APOIO	135,86	0,85	0,85	0,95	0,90	R\$ 1.296,45	R\$ 178.265,69	
TOTAL		297,99						R\$ 455.152,00	

Valor de Avaliação: R\$ 6.660.431,00

(Seis milhões seiscentos e trinta e um mil quinhentos e oito reais).

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

COMENTÁRIO:

Prédio de cemitério.

#### 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não
- c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não
- d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

#### 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI | Ofício | Comarca  
Rio Grande/RS

Outros Documentos:

Certidão com base nos livros 8-C de Registro Especial. Folha 141. Nr.de ordem 819.

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?  
Em caso negativo, citar a divergência aparente:

A área do Cemitério Católico está de acordo com a documentação, mas a do Cemitério Acatólico apresenta divergência e não consta áreas construídas.

#### 9- OBSERVAÇÕES:

23/08/2012

Data

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D  
Responsável Técnico - CREA 78.181

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

10-RUA DOIS DE NOVEMBRO

10- FOTOS:



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D  


10-RUA DOIS DE NOVEMBRO

11- CERTIDÃO:


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

2.358	MATRÍCULA	Rio Grande, 17 de novembro de 1976	1	2.358
-------	-----------	------------------------------------	---	-------

**Imóvel:** Um terreno situado além do Cemitério, com a extensão e situação seguintes: 221,00mts de frente e 231,00mts de fundo, confrontando ao noroeste, com uma rua sem denominação que divide os Cemitérios Católico e Acatólico; a sueste, com a estrada que corre paralelamente a área de terrenos, dos herdeiros de José Augusto da Silva, tendo entre este e aquele terreno a estrada que segue para a Mangalra; a sudoeste, com terrenos da Câmara e a nordeste, com a rua que passa pelos fundos do Cemitério e que está ocupado pelos trilhos da estrada de ferro e que devem se-los pelas oficinas da mencionada estrada, apresentando todo o terreno concedido pela presente carta, uma área de 51.165m<sup>2</sup> 92dm<sup>2</sup>.

**Proprietária:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, cgmf. 94.862.265/0001-42.

**Registro anterior:** transcrição 818, fls. 141, livro 4-C.

Oficial *Maria Alcemira de Mello Gralha*  
 ( Maria Alcemira de Mello Gralha )

R.1/2.358 em 17 de novembro de 1976.

**Título:** Venda de domínio direto.

**Imóvel:** O domínio direto de um terreno foreiro, sito á Avenida Presidente Vargas, com benfeitorias de nr.340 e 352, na zona urbana desta cidade, medindo 231,00mts ao sul, pela dita avenida; 229,50mts ao norte, onde confronta com a rua 1ª de Maio; 220,75mts de comprimento pelo lado leste, onde confronta com terreno da compradora e 218,00mts de comprimento pelo lado oeste, onde confronta com a rua Reul Berlém.

**Transmitente:** Prefeitura Municipal de Rio Grande.

**Adquirente:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra-qualificada.

**Forma do título:** Escritura pública de venda de domínio direto, lavrada em 10 de novembro de 1976, nas notas do Cart. Extra Judicial, desta cidade.

**Valor:** cr\$ 30.580,00.

Oficial *Maria Alcemira de Mello Gralha*  
 ( Maria Alcemira de Mello Gralha )

AV.2/2.358 em 3 de dezembro de 1976.

A requerimento de 12 de dezembro de 1976, instruído com certidão da Prefeitura Municipal de Rio Grande, expedida em 30 de novembro de

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

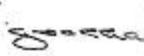
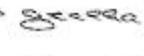
Endereço: Rua Duque de Caxias, 574 - CIP - 96.200-020 - Fone: (51) 3232-2531

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
 Eng.º CIV. CREA 7881-D  


10-RUA DOIS DE NOVEMBRO

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE RIO GRANDE REGISTRO DE IMÓVEIS	Folha: 2				
Continuação da Página Anterior						
	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th style="width: 30%;">FLS.</th> <th style="width: 70%;">I-MATRÍCULA</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2.358</td> </tr> </table>	FLS.	I-MATRÍCULA	1	2.358
FLS.	I-MATRÍCULA					
1	2.358					
de 1976, fica averbado que no terreno supra descrito foi construído: a) Um prédio de alvenaria, de dois pavimentos, coberto com telhas de barro, no alinhamento da rua, próprio para residência, tendo no pavimento térreo, porta, duas janelas e duas basculantes e no pavimento superior, tem quatro portas com sacada, duas basculantes e dois-óculos de luz e que tomou o nº352, pela Av. Presidente Vargas; b) Um complexo hospitalar sob a denominação de Hospital Dr. Pedro Bertoni sito a Avenida Presidente Vargas sob nº334, integrado pelo pavilhão São José, com a área de 1.403,32m <sup>2</sup> ; pavilhão Madre Baptista, com a área de 1.248,32m <sup>2</sup> ; um pavilhão com sala de projeção, biblioteca, sala de esterilização, depósito e vestiários, com a área de 364,82m <sup>2</sup> ; um pavilhão destinado a garagem, com a área de 420,20m <sup>2</sup> ; um pavilhão onde se acha instalada uma bomba de cobalto, com a área de 469,41m <sup>2</sup> ; um pavilhão destinado a residências, com a área de 469,41m <sup>2</sup> ; um prédio de lavanderia, com a área de 194,75m <sup>2</sup> , um reservatório elevado e casa de bombas, concluídos anteriormente no ano de 1966.						
Oficial  ( Maria Alcemira de Mello Galha )						
R.3./2.358 em 15 de dezembro de 1976. <u>Ora:</u> Hipoteca. <u>Devedora:</u> Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, cgmf. nº94.862.265/0001-42. <u>Credora:</u> Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, inscrita no cgmf. nº 00.360.305. <u>Forma do título:</u> Escritura pública de mútuo de dinheiro com garantia hipotecária, lavrada em 3 de setembro de 1976 e escritura de ratificação de 9 de dezembro de 1976, ambas nas notas do Cart. Extr. Judicial, 4/cidade, em 1º e especial hipoteca, sem concomância. <u>Valor:</u> cr\$26.000.000,00, inclusive as matrículas nº2.578 a 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.384, 2.588. <u>Prazo:</u> 15 anos a contar desta data. <u>Juros:</u> Taxa efetiva 6% ao ano. <u>Avaliação:</u> cr\$ 69.905.680,00, inclusive as matrículas nºs2.578 a 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.384 e 2.588.						
Oficial  ( Maria Alcemira de Mello Galha )						
continua nas fls. 2 <span style="float: right;">CONTINUA A FICHA Nº _____</span>						
Continua na Próxima Página						
Endereço: Rua Douze de Junho, 574 - CEP: 96.200-020 - Fone: (51) 3252-2533						

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

  
 Eng.º Civ. CREAS 7881-0

10-RUA DOIS DE NOVEMBRO




 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha: 4

Continuação da Página Anterior


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

RLS. MATRÍCULA  
 2 2.358

AV. 6/2.358 em 22 de agosto de 1979.  
 Por escritura de ratificação lavrada em 13 de agosto de 1979, nas  
 notas do 2ª Tab. desta cidade, fica averbado no R. 4/2.358, a reti-  
 ficação descrita no AV. 5/2.355.

Oficial: *Antonio Franco de Azevedo*  
 (Antonio Franco de Azevedo) Custas Nihil

Av. 7/2.358 em 04 de maio de 1993. Conforme Termo de cancelamento  
 de registro hipotecário, passado em 13 de agosto de 1992, na  
 cidade de Porto Alegre, RS, pela Caixa Econômica Federal, ficam  
 canceladas as hipotecas constantes do R.3 e do R.4 desta matrícula.

*Ex. a. f. 1103*

---

R. 8/2.358 em 20 de agosto de 1997. **DEVEDOR:** Associação de Caridade  
 Santa Casa de Rio Grande, com sede nesta cidade, inscrita no  
 CGC/MF nº 94.862.265/0001-42, neste ato representada por Enio  
 Duarte Fernandez, brasileiro, casado, aposentado, CPF nº  
 003.598.820-72, domiciliado e residente nesta cidade. **CREADOR:**  
 Siemens Aktiengesellschaft - Bereich Medizinische Technik, com  
 sede na cidade de Erlangen, Alemanha, neste ato representada por  
 Valmir M. Batista, brasileiro, casado, advogado, OAB/RJ nº 13.195,  
 domiciliado em Porto Alegre, RS. **ÔNUS:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:**  
 Escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária,  
 lavrada em 01 de agosto de 1997 nas notas do 1º tabelionato desta  
 cidade. **VALOR DA DÍVIDA:** US\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil  
 dólares americanos), correspondentes nesta data a  
 R\$510.420,00 (quinhentos e dez mil, quatrocentos e vinte reais),  
 equivalente a 56.587,50UREs. **PRAZO:** Em 10(dez) prestações  
 semestrais, iguais e sucessivas. **JUROS:** 7,5% a.a. **AVALIÇÃO:**  
 R\$958.770,00 (novecentos e cinquenta e oito mil, setecentos e  
 setenta reais). **GARANTIA:** Em primeira e especial hipoteca.  
 (Protocolo nº 142.925 em 20.08.97).

*Sol. A. Gaudiel* Emol. R\$902,00 - 100UREs - MC

Av. 9/2.358 em 07 de agosto de 2003. Conforme instrumento particular de liberação de imóvel  
 dado em garantia hipotecária, firmado em 01 de julho de 2003, na cidade do Rio de Janeiro, RJ,  
 pela Siemens Aktiengesellschaft, fica cancelada a hipoteca constante do R.8 desta matrícula.  
 (Protocolo nº 168.098 em 01.08.2003).

*Registrador Sol. J. J.* Emol. R\$529,50 - 200UREs - VP

CONTINUA A FICHA Nº

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Duarte de Caxias, 374 - CEP: 96.200-020 - Fone: (51) 3232-2531

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

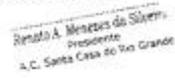
Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng.º Civil CREA 7881-0

10-RUA DOIS DE NOVEMBRO



12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

 <b>Anotação de Responsabilidade Técnica - ART</b> Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		 <b>CREA-RS</b>	ART Número <b>11428389</b>
<b>Tipo PRESTACÃO DE SERVIÇO</b> Causativo: NÃO É CUSVÊNIO		<b>Participação Técnica:</b> INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMA	
<b>Contratado:</b> Cédula: 8507003 Profissão: OSVALDO CORREIA FILHO E-mail: osvaidocorreafilho@gmail.com INSP: 229041486 TÍTULO: Engenheiro Civil Empresa: GENEL COLIBO PENHA CORREA Nr. Reg.: 286100			
<b>Contratante:</b> Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço: GENERAL OSÓRIO 623 Telefone: CEP: 96200000-42 Cidade: RIO GRANDE Bairro: CENTRO CEP: 96200000-42 UF: RS			
<b>Identificação da Obra/Serviço:</b> Proprietário: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço da Obra/Serviço: GENERAL OSÓRIO 623 CPF: 0482265000142 Cidade: RIO GRANDE Bairro: CENTRO CEP: 96200000-42 UF: RS Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vlr. Contratado(R\$): 12.700,00 Honorários(R\$): Data Início: 06/08/2021 Prev. Fim: 30/06/2022 Est. Classe: S-ARG		Quantidade: 1 und Unidade: Lm Ln	
Atividade Técnica: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS			
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021			
 Local e Data	Decido ser responsável por esta obra  OSVALDO CORREIA FILHO Profissional	De acordo  ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Contratado	
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA			
			

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 78181  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA/RN 78181-D

10-RUA DOIS DE NOVEMBRO

# IMÓVEL-11-RUA DONA ANA-BOLACHA

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653		NUM.011			
<b>1-IDENTIFICAÇÃO</b>					
Id Proprietário/Cliente Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande					
Endereço do imóvel Rua Dona Ana Pernigotti	Número	Complemento			
Outros complementos	Bairro Bolacha	Cidade/UF Rio Grande/RS			
<b>2-OBJETIVO/FINALIDADE</b>					
Avaliação do Imóvel		Atualização do Valor Patrimonial			
<b>3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>					
<i>(marcar com X o serviço previsto)</i>					
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	<b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>				
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL			
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> ILUM. PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO			
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO			
<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA			
	<input type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP. COLETIVO			
	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input type="checkbox"/> SEGURANÇA			
		<input checked="" type="checkbox"/> LAZER			
<b>4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>					
Forma IRREGULAR	Topografia PLANA	Situação ESQUINA	Superfície SECA	Fração Ideal	
Área 1.250 M <sup>2</sup>	Fronte 25m	Lado Direito 50m	Lado Esquerdo 50m	Fundos 25m	
Comentário O TERRENO ESTÁ A 165 m DA ESTRADA RIO GRANDE /CASSINO.					
<b>5-EDIFICAÇÃO</b>					
Tipo CASA	Uso ASSISTENCIAL	Posição RECLAMADA 25M	Num. Pavimentos 01	Num. Elevador 0	Num. Unidades 1
<b>DIVISÃO INTERNA</b>					
COMENTÁRIO: OS PRÉDIOS EXISTENTES SÃO DE UMA SEDE DA ASSOCIAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS DA SANTA CASA					
<b>Padrão de Acabamento</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Fechamento das paredes</b>	<b>Idade Aparente do Imóvel :</b>		
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Alvenaria	25		
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira			
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Mistó			
<input checked="" type="checkbox"/> Mínimo					
<b>Tipos de Piso</b>	<b>Tipos de Revestimentos</b>	<b>Tipo de Pintura</b>	<b>Outros Materiais:</b>		
<input type="checkbox"/> Teto	<input type="checkbox"/> Reboco fibrado	<input type="checkbox"/> Epóxi	Telhado: Telhas cerâmicas e de cimento		
<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Emb. E Reboco	<input type="checkbox"/> Acrílico	ambiente		
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Amulejo até teto	<input type="checkbox"/> PVA	<input checked="" type="checkbox"/> Esquadrias: Madeira		
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Azul 1,5	<input type="checkbox"/> Esmalte	<input checked="" type="checkbox"/> Portas Int.: Madeira		
<input type="checkbox"/> Formigão	<input checked="" type="checkbox"/> Chapisco	<input type="checkbox"/> A óleo	Outros Materiais		
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Sem Revestimento	<input checked="" type="checkbox"/> Cal			
<input type="checkbox"/> Ladrilho	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem pintura			
<b>6-AVALIAÇÃO</b>					
Valor do Terreno :	1250 M <sup>2</sup>	X R\$	296,00 =	R\$	368.750,00

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone: (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil - CREA 7881-0

11- DONA ANA

Valor dos Prédios:

$VALOR_{m2} = CUB(PADRÃO) \times (F1 \times F2 \times F3 \times F4)$

CUB(R 1-B) - R\$ 1.603,04

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil-att. NBR 12.721

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALORm2	VALORM2
1	PRÉDIOS	808	0,7	0,8	0,8	0,90	R\$ 764,66	R\$ 615.356,00
TOTAL		808						

Valor de Avaliação: R\$ 984.106,00  
(Novecentos e oitenta e quatro mil cento e seis reais)

Nível de Rigor Avaliação de Precisão	Metodologia Terreno: preço de mercado Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação. Adequação ao uso e comparativo
---	--

COMENTÁRIO:

**7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não

b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

**8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Matrícula no RGI 2.365	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Rio Grande/RS
---------------------------	-------------------------------	--------------------------

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?  
Em caso negativo, citar a divergência aparente:  
Não consta a edificação na documentação apresentada.

**9- OBSERVAÇÕES:**  
Matrícula, com penhora gravada.

23/08/2021  
Data

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D  
Responsável Técnico - CREA 78.181

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

11- DONA ANA

10-FOTOS:

Mostrando a fachada do prédio.



Mostrando interior do salão.



Mostrando lateral da casa do zelador.



Mostrando lateral de alpendre.



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng Civil CREA 7881



11- DONA ANA

11-CERTIDÃO;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE RIO GRANDE  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1



CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

2.385	MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	FOL.	MATRÍCULA
		RIO GRANDE, 19 de novembro de 1976	1	2.385

**Imóvel:** Um terreno próprio, sem benfeitorias, parte da denominada chácara da Santa Casa, situada no Bolaxa, distrito do Cassino, deste município, medindo 25,00mts de frente, ao sul, á rua Dona Anna, antigo Corredor do Bolaxa, a partir de um ponto distante 155,00mts da esquina da estrada de rodagem Rio Grande-Cassino, por 50,00mts de comprimento, confrontando-se ao norte e pelo lado leste, com terras da Associação de Caridade Santa Casa e a oeste, com terras de Manoel Henriques Soares.

**Proprietária:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, cgmcf. 94.862.265/0001-42.

**Registro anterior:** transcrição 11.549, fls.186/7, livro 3-L.

Oficial ajudante *Elizabeth Z. dos Santos*  
( Elizabeth Z. dos Santos )

---

R.1/2.385 em 19 de novembro de 1976.

**Título:** Permuta.

**Transmitente:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra qualificada.

**Adquirente:** Prefeitura Municipal do Rio Grande.

**Forma do título:** Escritura pública de permuta, lavrada em 12 de outubro de 1976, e escritura de ratificação, lavrada em 10 de novembro de 1976, nas notas do Cart. Extra Judicial, desta cidade.

**Valor:** cr\$ 20.000,00.

**Condições:** Cedem e transferem toda a posse e domínio, direitos e ações que sobre o imóvel permutado exerciam.

Oficial ajudante *Elizabeth Z. dos Santos*  
( Elizabeth Z. dos Santos )



CONTINUA NO VERSO

---

NADA MAIS CONSTA, O REFERIDO É VERDADE E DOUTE

Rio Grande-RS, 14 de setembro de 2021, às 14:22:48

Fone: (51) 3341-1111

Endereço: Rua Doutor de Caxdas, 574 - CEP: 96.209-020 - Fone: (51) 3273-2513

Carimbo do Registrador

Registrador: Substituto-Elizavete de Azevedo



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>

Chave de autentidade para consulta

099366 53 2021 00039268 86

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-10



11- DONA ANA

**12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		ART Número: <b>11428389</b>
<b>Tipo:</b> PRESTAÇÃO DE SERVIÇO <b>Participação Técnica:</b> INDIVIDUAL-PRINCIPAL <b>Condição:</b> NÃO É CONVÊNIO <b>Motivo:</b> NORMAL		
<b>Contratado(a)</b> <b>Carteira:</b> 85678181 <b>Profissional:</b> OSVALDO CORRÊA FILHO <b>E-mail:</b> osvaldocorrea@bluetek.com.br <b>RNP:</b> 2203941486 <b>Título:</b> Engenheiro Civil <b>Empresa:</b> GENÉCI COELHO PENHA CORREA <b>Nº Reg.:</b> 286381		
<b>Contratante</b> <b>Nome:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE <b>E-mail:</b> <b>Endereço:</b> GENERAL OSORIO 625 <b>Telefone:</b> <b>CPF/CNPJ:</b> 9486226900042 <b>Cidade:</b> RIO GRANDE <b>Bairro:</b> CENTRO <b>CEP:</b> 96200400 <b>UF:</b> RS		
<b>Identificação da Obra/Serviço</b> <b>Proprietário:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE <b>Endereço da Obra/Serviço:</b> GENERAL OSORIO 625 <b>CPF/CNPJ:</b> 9486226900042 <b>Cidade:</b> RIO GRANDE <b>Bairro:</b> CENTRO <b>CEP:</b> 96200400 <b>UF:</b> RS <b>Finalidade:</b> OUTRAS FINALIDADES <b>Valor Contratado(R\$):</b> 12.700,00 <b>Honorários(R\$):</b> <b>Data Início:</b> 06/08/2021 <b>Prez. Fim:</b> 16/08/2022 <b>Est. Classe:</b> S/A/RS/0		
<b>Atividade Técnica</b> <b>Descrição da Obra/Serviço</b> <b>Quantidade</b> <b>Unid.</b> Avaliação    LAMBDO TECNICO DE AVALIACAO DE BENS IMOVEIS    1,00    AN		
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021		
Local e Data Rio Grande, 23/08/2021	Profissional Osvaldo Corrêa Filho OSVALDO CORRÊA FILHO	Contratante ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Renato A. Meneses da Silveira Presidente A.C. Santa Casa do Rio Grande

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. CREA 78181-D

11- DDNA ANA

**IMÓVEL-12-LUIZ AFONSO-POA**

BLUETEK ENGENHARIA 1

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653 NUM.012

**1-IDENTIFICAÇÃO**

Proprietário/Cliente  
 Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande

Endereço do Imóvel: Rua Luiz Afonso      número: 406      complemento: apt. 21

Outros complementos:      bairro: Cidade Baixa      cidade/UF: Porto Alegre/RS

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel      Atualização do Valor Patrimonial

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**  
 (marcar com X o serviço previsto)

<b>USOS PREDOMINANTES</b>		<b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>			
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> ILLUM. PÚBLICA	<input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO
<input type="checkbox"/> SAÚDE		<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA
		<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma: IRREGULAR	Topografia: PLANA	Situação: ESQUINA	Superfície: SECA	Fração Ideal
Área: 314,48 M2	Frente: 12,43M	Lado Direito: 25,3M	Lado Esquerdo: 25,3M	Fundos: 12,43M

Comentário: Terreno pertencente a uma unidade multifamiliar.

**5-EDIFICAÇÃO**

Tipo: APARTAMENTO	Uso: RESIDENCIAL	Posição: ALINHAMENTO	Num. Pavimentos: 2	Num.Elevador: 2	Num. Unidades: 01
-------------------	------------------	----------------------	--------------------	-----------------	-------------------

**DIVISÃO INTERNA**

Hall, sala de estar, cozinha, banheiro Social, dois dormitórios, área de serviço, dependência e banheiro de serviço.

Padrão de Acabamento:  Alto,  Normal,  Baixo,  Mínimo

Estado de Conservação:  Bom,  Regular,  Ruim

Fechamento das paredes:  Alvenaria,  Madeira,  Mist

Idade Aparente do Imóvel: 30

BLUETEK ENGENHARIA      Osvaldo Corrêa Filho  
 Fone (53) 98473-0234      Engenheiro Civil - CREA 7881  
 CREA 246383      Resp. Técnico

12-APT. PORTO ALEGRE

<p><b>Tipos de Piso</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> Taco <input type="checkbox"/> Assoalho <input type="checkbox"/> Vinílico <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Porração <input type="checkbox"/> Cimentado <input type="checkbox"/> Ladrilho	<p><b>Tipos de Revestimentos</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> Reboco filtrado <input type="checkbox"/> Emb. E Reboco <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo até teto <input checked="" type="checkbox"/> Azul 1,5 <input type="checkbox"/> Chapisco <input type="checkbox"/> Sem Revestimento <input type="checkbox"/> Outros	<p><b>Tipo de Pintura</b></p> <input type="checkbox"/> Epóxi <input checked="" type="checkbox"/> Acrílica <input checked="" type="checkbox"/> PVA <input type="checkbox"/> Esmalte <input type="checkbox"/> A óleo <input type="checkbox"/> Cal <input type="checkbox"/> Sem pintura	<p><b>Outros Materiais</b></p> Telhado: Telhas cerâmicas e de cimento amianto <input checked="" type="checkbox"/> Esquadrias: Madeira Portas Int.: Madeira Outros Materiais
--	---	--	---

**6-AVALIAÇÃO**

Valor do Terreno :	10,2813	M2	X	R\$	22.000,00	=	R\$	226.188,00
--------------------	---------	----	---	-----	-----------	---	-----	------------

**Valor dos Prédios:**

$$\text{VALOR/m}^2 = \text{CUB}(\text{PADRÃO}) \times (\text{F1} \times \text{F2} \times \text{F3} \times \text{F4})$$

CUB(R 8-A) - R\$ 2.656,82

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil-att. NBR 12.721

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m2	VALOR/m2
1	PRÉDIO 01	96,051	2,05	0,98	1	1,00	R\$ 5.337,00	R\$ 512.625,00

Valor de Avaliação: **R\$ 738.813,00**

(Setecentos e trinta e oito mil oitocentos e sessenta e seis reais)

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

**COMENTÁRIO:**

**7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez? (x) Sim ( ) Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes? ( ) Sim (x) Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? (x) Sim ( ) Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: ( ) valorizantes ( ) desvalorizantes (x) nenhum

**8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Matrícula no RGI 78.511	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Porto Alegre/RS
----------------------------	-------------------------------	----------------------------

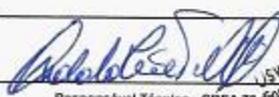
Outros Documentos:  
CERTIDÃO DO RGI

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóv do imóvel vistoriado?  
 Em caso negativo, citar a divergência aparente:  
 Não consta área construída na documentação apresentada.

**9- OBSERVAÇÕES:**

Segue Matrícula, com penhora gravada.

23/08/2021  
Data

  
 Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 78181-D  
 Responsável Técnico - CREA 78.181

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

  
 Osvaldo Corrêa Filho  
 Eng. Civil CREA 78181-D

12-APT. PORTO ALEGRE

10-FOTOS:

Mostrando fachada da edificação:



Mostrando sala de estar;



Mostrando sala de estar;



Mostran Cozinha



Mostrando banheiro;



BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Engº Civil CREA 78181-D  


12-APT. PORTO ALEGRE

11-MATRÍCULA:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA**  
*Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registradora

Página 01

## CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		FLR.	MATRÍCULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
76.511 MATRÍCULA	 S. PORTO ALEGRE, 18 de Fevereiro de 19 87	1	76.511
<p><b>IMÓVEL:</b> O apartamento nº 21 do edifício Dr. VICENTE DUTRA, à rua Luiz Afonso, nº 406, no segundo andar de esquina, formada pelas ruas José do Patrocínio e Luiz Afonso, com a área privativa de 80mq6689, área de uso comum de 15mq3824, perfazendo a área total de 96mq0513, correspondendo-lhe uma parte ideal de 10mq2813 no terreno, que sede 12m43 de frente, ao oeste, à rua José do Patrocínio, no lugar onde existiu o prédio nº 614, por 25m30, mais ou menos, de frente ao fundo, limitando-se, ao norte, com a rua Luiz Afonso, ao sul com imóvel de Arly de Souza Moura e ao leste, com dita de Francisco Gambino.</p> <p><b>QUANTIDADE:</b> Dtas Luiz Afonso, José do Patrocínio, Lima e Silva e Alberto Torres.</p> <p><b>BALIÇO:</b> Cidade Baixa.</p> <p><b>PROVENIÊNCIA:</b> 3-CV, fls. 60, nº 102.877, de 07.12.70.</p> <p><b>PROFLETÁRIOS:</b> Julieta Guardiola Velloso, brasileira, solteira, maior, comerciante, residente nesta Capital.</p> <p>Escr. <i>Elaine Koëbe Wolmeister</i> <i>Jacq</i></p>			
<p>Prot. 180.943 Formal de partilha passado pelo Cartório da Provedoria e Ausentes desta capital, em 10.09.80, com sentença de 05.07.80, extraído dos autos do inventário procedido por falecimento de Julieta Guardiola Velloso, onde houve os pagamentos de R.1 e R.2, do imóvel desta matrícula na avaliação de Cr\$528.280,00.</p> <p><b>R.1/76.511</b> PARTILHA NA PROPRIEDADE</p> <p><b>ADQUIRENTE:</b> Associação de Caridade Santa Casa de Misericórdia do Rio Grande c/sede em Rio Grande-SCGC 94.862.365/0001-42.</p> <p><b>PAGAMENTO:</b> Cr\$ 528.280,00 com R.2.</p> <p><b>OBJETO:</b> A nua propriedade do imóvel.</p> <p><b>R.2/76.511</b> PARTILHA USUFRUTO</p> <p><b>ADQUIRENTE:</b> Lúcia Guardiola Velloso, brasileira, solteira, professora, CPF 010.216.640/49, residente e domiciliada em Rio Grande-RS.</p> <p><b>PAGAMENTO:</b> Cr\$ 528.280,00 com R.1.</p> <p><b>OBJETO:</b> O usufruto do imóvel.</p> <p>De 18.02.87, escr. <i>Elaine Koëbe Wolmeister</i> <i>Jacq</i></p>			
<p>Av. 3/76.511 <b>RETIFICAÇÃO NOME</b> Prot. 272.760</p> <p>Conforme certidão expedida pela 19 Cartório de Família e Sucessões desta Capital, em 15.06.94, o nome correto da usufrutuária é adquirente é LÍDIA GUARDIOLA VELLOSO, e ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE, e não como antes constou.</p> <p><b>EMOLS:</b> 1,00 UREs, equivalentes a R\$ 1,10 (para pagamento n/data).</p> <p>Em 29.06.1995. Escrev. <i>Marques</i></p>			
<p>Av. 4/76.511 <b>EXTINÇÃO USUFRUTO R.2</b> Prot. 272.758</p> <p>Conforme requerimento datado de 29.11.93, acompanhado de prova, em virtude do falecimento da usufrutuária Lídia Guardiola Velloso, fica extinto e cancelado o usufruto referido no R.2. CONTINUA NO VERSO</p>			

Continua no verso.

Rua Siqueira Campos, 1183, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risogundazonapoa.com

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

12-APT. PORTO ALEGRE

Página 02

...continuação

**REGISTRO DE IMOVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

	FLS.	MATRÍCULA
	1v.	76.511

EMOL: 1.000.000,00, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (para pagamento n/data).  
Em 29.06.1995. Escriv. *Abreu* *Marques*

**Av.5 - 76.511 - NOTÍCIA DE AÇÃO:**  
De acordo com requerimento, datado de 22/03/2019, instruído com a certidão para fins de averbação, expedida em 07/02/2019, assinada digitalmente pelo Exmo Sr. Dr. Daniel de Souza Fleury, Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Tapas/RS, procedo esta averbação para constar que, nos termos do art. 828 do CPC, foi admitida em juízo a Ação Ordinária nº 137/1.13.0000831-8, que Benjamin Ferreira Araujo e outros, movem contra a Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, CNPJ nº 94.862.265/0001-42. **Valor da Dívida: R\$ 215.150,09.**  
**Protocolo nº 575.287 do Livro 1, em 22/03/2019.**  
Em 25/03/2019  
*Dr. Raul Corrêa Neto*  
2º Registrador Substituto

Uso: 43  
Emolumentos: R\$ 495,00 - Selo: 0470.01.1800003.00477 - Juvenil

**Av.6 - 76.511 - PENHORA:**  
Conforme Termo de Penhora, datado de 01/10/2020, assinado eletronicamente pelo Exmo. Sr. Dr. Daniel de Souza Fleury, Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Tapas/RS, extraído dos autos do processo nº 5000011-08.2013.8.21.0137/RS, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de penhora, sendo exequentes Flávia da Silva Araujo, Benjamin Ferreira Araujo, Antonieta da Silva Araujo, Alexandra Silva Araujo e executados Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande, já qualificada e Germano Kruel. **Valor da Ação: R\$ 198.480,00.**  
**Protocolo nº 590.254 do Livro 1, em 06/10/2020.**  
Em 09/10/2020  
*Dr. Raul Corrêa Neto*  
2º Registrador Substituto

Uso: 43  
Emolumentos: R\$ 282,00 - Selo: 0470.01.1800004.00309 - R\$ 28,00 - Processamento Eletrônico - R\$5,00 Selo: 0470.01.2000003.43728 JDEI - 00

CONTINUA A FOLHAS Nº...



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
099242 53 2020 00590254 95

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**  
Porto Alegre, 14 de outubro de 2020.

**SERVIDO**  
Assinatura Eletrônica para  
OUI-REDES FERRACORR ELY

CPF/CNPJ: 0990926012 Assinado em: 14/10/2020  
Validar aqui: <http://www.cnpj.gov.br/validador-digital/>

Emolumentos: R\$ 17,19 Selo: 0470.01.2000002.01752 R\$ 2,70, 2020 - Banca R\$ 11,97 Selo: 0470.02.2000004.10215 R\$ 1,90, 2020 - Processamento eletrônico R\$ 5,00 Selo: 0470.01.2000003.44253 R\$ 1,40, Total: R\$ 35,71 09/04/21

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risregenda.com.br

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D

12-APT. PORTO ALEGRE

**11-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

 <p><b>Anotação de Responsabilidade Técnica - ART</b> Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 <b>Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul</b></p>		 <p><b>ART Número</b> <b>11428389</b></p>	
<p><b> Tipo: PRESTACÃO DE SERVIÇO</b>      <b> Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL</b></p> <p><b> Convênio: NÃO É CONVÊNIO</b>      <b> Motivo: NORMAL</b></p>			
<p><b> Contratado:</b></p> <p><b> Carteira: 8507813</b>      <b> Profissional: OSVALDO CORREIA FILHO</b>      <b> E-mail: osvaldocorreaifilho@gmail.com</b></p> <p><b> RNP: 2203841486</b>      <b> Título: Engenheiro Civil</b></p> <p><b> Empresa: GENECI COELHO PENHA CORREA</b>      <b> Nr.Reg.: 246383</b></p>			
<p><b> Contratado:</b></p> <p><b> Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE</b>      <b> E-mail:</b></p> <p><b> Endereço: GENERAL OSÓRIO 623</b>      <b> Telefone: C.P.F./CNPJ: 9486226000142</b></p> <p><b> Cidade: RIO GRANDE</b>      <b> Bairro: CENTRO</b>      <b> CEP: 96200400 UF:RS</b></p>			
<p><b> Identificação da Obra/Serviço:</b></p> <p><b> Proprietária: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE</b>      <b> C.P.F./CNPJ: 9486226000142</b></p> <p><b> Endereço da Obra/Serviço: GENERAL OSÓRIO 623</b>      <b> CEP: 96200400 UF:RS</b></p> <p><b> Cidade: RIO GRANDE</b>      <b> Bairro: CENTRO</b>      <b> Honorários(R\$):</b></p> <p><b> Finalidade: OTRAS.FINALIDADES</b>      <b> Vlr Contratado(R\$): 12.700,00</b>      <b> Ent.Classo: S5.A.RG</b></p> <p><b> Data Início: 16/08/2021</b>      <b> Prev.Fim: 16/08/2022</b></p>			
<p><b> Avaliação Técnica</b></p> <p><b> Avaliação:</b></p>		<p><b> Descrição da Obra/Serviço</b></p> <p><b> LAUDO TECNICO DE AVALIACAO DE BENS IMOVEIS</b></p> <p><b> Quantidade</b>      <b> Unidade</b></p> <p>1,00      UN</p>	
<p><b> ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021</b></p>			
<p><i>Osvaldo Corrêa Filho</i> Local e Data</p>		<p><i>Osvaldo Corrêa Filho</i> Profissional</p>	
<p><i>Renato A. Meneses da Silveira</i> Local e Data</p>		<p><i>Renato A. Meneses da Silveira</i> Contratado</p>	
<p><b>A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.</b></p>			
<p><i>Renato A. Meneses da Silveira</i> Presidente A.C. Santa Casa do Rio Grande</p>			

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA-RS 7881-D

12-APT. PORTO ALEGRE

# IMÓVEL-13-VISCONDE DE PARANAGUA

BLUETEK ENGENHARIA

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653 NUM.013

**1-IDENTIFICAÇÃO**

cliente/proprietário  
 Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande

endereço do imóvel  
 Rua Visconde de Paranaguá número complemento

outros complementos  
 ATUALMENTE HOSPITAL FURG bairro CENTRO cidade/UF Rio Grande/RS

**2-OBJETIVO/FINALIDADE**

Avaliação do Imóvel Atualização do Valor Patrimonial

**3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

(marcar com X o serviço previsto)

**USOS PREDOMINANTES**

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- SAÚDE

(marcar com X o serviço previsto)

**INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA             | <input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL | <input type="checkbox"/> COMÉRCIO      | <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO    |
| <input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO | <input type="checkbox"/> ILUM. PÚBLICA  | <input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA | <input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO |
| <input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA | <input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO | <input type="checkbox"/> ESCOLA        | <input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA       |
| <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE         | <input type="checkbox"/> COLETA DE LIXO | <input type="checkbox"/> SAÚDE         | <input checked="" type="checkbox"/> LAZER           |

**4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Forma RETANGULAR	Topografia PLANA	Situação QUARTEIRÃO	Superfície SECA	Fração Ideal
Área 10600	Frente 90,0m	Lado Direito 120m	Lado Esquerdo 120m	Fundos 90m

Comentário  
 O TERRENO É FORMADO POR PARTE DE UM QUARTEIRÃO DELIMITADO PELOS SEGUINTES LOGRADOUROS:  
 RUA VISCONDE DE PARANAGUÁ, COMENDADOR VASCO VIEIRA DA FONSECA, RUA GENERAL OSÓRIO

**5-EDIFICAÇÕES**

Tipo PRÉDIOS	Uso HOSPITALAR	Posição RECUADOS	Num. Pavimentos 01	Num.Elevador 0	Num. Unidades 0
-----------------	-------------------	---------------------	-----------------------	-------------------	--------------------

DIVISÃO INTERNA  
 O PRÉDIO É FRAÇÃO ACARADA DAS PARTES 4, 6 E 7 DA CONSTRUÇÃO.

Comentário  
 CONSIDERADOS PARA AVALIAÇÃO A CONSTRUÇÃO REGISTRADA NA MATRÍCULA 2.5762.

Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Fechamento das paredes	Idade Aparente do Imóvel :
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria	40
<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Madeira	
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Outro	
<input type="checkbox"/> Mínimo			

Tipo de Piso	Tipo de Revestimentos	Tipo de Pintura	Outros Materiais
<input checked="" type="checkbox"/> Tampo	<input checked="" type="checkbox"/> Reboco fivelado	<input type="checkbox"/> Epóxi	<input checked="" type="checkbox"/> Telhado: Cimento amarelo
<input checked="" type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Azulejo até teto	<input checked="" type="checkbox"/> PVA	<input type="checkbox"/> Esquadrias: alumínio
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Azul 1,5	<input checked="" type="checkbox"/> Esmalte	<input checked="" type="checkbox"/> Portas Int.: Madeira
<input type="checkbox"/> Forração	<input type="checkbox"/> Chapeado	<input type="checkbox"/> A. Moé	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro: Laje
<input type="checkbox"/> Cimentado	<input type="checkbox"/> Sem Revestimento	<input type="checkbox"/> Cal	
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem pintura	
<input type="checkbox"/> Cerâmica Vermelha			

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico



13-VISC. PARANAGUA

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno : 10800 M2 X R\$ 972,00 = R\$ 10.497.600,00  
 (Dez milhões setecentos e oitenta e seis mil e sessenta reais)

Valor dos Prédios:

$$\text{VALORIN2} = \text{CUB} \times (\text{F1} \times \text{F2} \times \text{F3} \times \text{F4})$$

CUB(R 1-B) -

R\$ 2.410,58

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil.

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator Indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator Indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALORIN2	VALORIN2
1	UNIDADES 4, 6 E 7	4895	1,15	0,95	1	1,00	R\$ 2.716,72	R\$ 13.298.362,00
TOTAL		4895						R\$ 13.298.362,00

Valor de Avaliação: **R\$ 23.795.962,00**

(Vinte e três milhões setecentos e noventa e cinco mil novecentos e sessenta e dois reais)

Nível de Rigor  
Avaliação de Precisão

Metodologia  
Terreno: preço de mercado  
Prédios e Benfeitorias: Custo de reprodução com depreciação.  
Adequação ao uso e comparativo

COMENTÁRIO:

OS PRÉDIOS ESTÃO SENDO USADOS PELO HOSPITAL DA FURG

## 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

## 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI 2.578 | Ofício 1 | Comarca Rio Grande/RS

Outros Documentos:

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?  
 Em caso negativo, citar a divergência aparente.

## 9- OBSERVAÇÕES:

Matrícula, com Promessa de compra e venda gravada.

23/08/2021

Data

Responsável Técnico - CREA 78.181

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA/RS 78181-D

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

  
Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA/RS 78181-D

13-VISC. PARANAGUA

## 10-FOTOS:

Mostrando o quadrilátero.



Hospital Universitário Dr. Miguel Rieth Corbela Jr. HU-FURG/Eberth  
Assessoria de Comunicação Social do HU-FURG-Eberth

Foto disponível em , acesso em 16/9/2021:

<https://www.furg.br/coronavirus-noticias/furg-e-hu-ebserh-recebem-doacao-da-empresa-yara-fertilizantes>

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 78181-D



13-VISC. PARANAGUA

11-CERTIDÃO:

Folha: 1


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, verificou constar na matrícula o teor seguinte:

2.578 MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande <b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b> RIO GRANDE, 15 de dezembro de 1976	FLS. 1	MATRÍCULA 2.578
--------------------	---	-----------	--------------------

**Imóvel:** Um terreno de marinha e acrescido, situado nesta cidade, com a área de 10.800,00m<sup>2</sup>, de forma retangular, confrontando-se ao norte, onde mede 90,00m, com a projetada Via Estrutural; ao sul, onde faz frente, também 90,00m e faz divisa com a rua General Osório; a leste, onde mede 120,00m, confrontando-se com a rua Visconde de Paranaguá; e a oeste, com igual comprimento, divide-se com a rua General Canabarro.

**Proprietária:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MP nº94.862.265/0001-42.

**Registro anterior:** livro 4-B, fls. 119; registro 5.946.

Oficial *Ramã Salsinha de Mello Gralha*  
( Maria Alcemira de Mello Gralha )

R.1/2.578 em 15 de dezembro de 1976.

**Onus:** Hipoteca.

**Imóvel:** O terreno supra descrito e o prédio de alvenaria em construção, próprio para hospital, com tres pavimentos e uma área total de 13.000,00m<sup>2</sup>.

**Devedora:** Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande, supra qualificada.

**Credora:** Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, inscrita no CGC/MP nº00.360.305.

**Forma do título:** Escritura pública de mútuo de dinheiro com garantia hipotecária, lavrada em 3 de setembro de 1976 e escritura de ratificação de 9 de dezembro de 1976, ambas lavradas nas notas do Cart. Extra Judicial, desta cidade, em primeira e especial hipoteca, sem concorrência.

**Valor:** cr\$ 26.000.000,00, inclusive as matrículas nºs 2.579, 2.580, 2.581, 2.582, 2.583, 2.584, 2.585, 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.358, 2.384 e 2.588.

**Prazo:** 15 anos, a contar desta data.

**Juros:** taxa efetiva 6% ao ano.

**Avaliação:** cr\$ 69.905.680,00, inclusive as matrículas nºs 2.579, 2.580, 2.581, 2.582, 2.583, 2.584, 2.585, 2.586, 2.355, 2.587, 2.356, 2.357, 2.577, 2.358, 2.384 e 2.588.

Oficial *Ramã Salsinha de Mello Gralha*  
( Maria Alcemira de Mello Gralha )

R. 2/2.578 em 7 de junho de 1979.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Passo da Pátria, 134 - CEP: 96.200-070 - Fone: (51) 3732.2411

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil CREA 7881-D

13-VISC. PARANAGUA




 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE RIO GRANDE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 3

Continuação da Página Anterior

---


**Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande**  
**LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL**

2.578/2 MATRÍCULA	RIO GRANDE, 22 de agosto de 1979	FOLHA 2	MATRÍCULA 2.578/2
----------------------	----------------------------------	------------	----------------------

continuação da matrícula 2.578  
 AV. 4/2.578 em 22 de agosto de 1979.  
 Por escritura de reatificação lavrada em 13 de agosto de 1979, -  
 nes notas do 2º Tab. desta cidade, fica averbado no R. 2/2.578, a  
 retificação descrita no AV. 5/2.355.

Oficial. *Antônio Franco de Asmboja*  
 ( Antônio Franco de Asmboja ) Custas Nihil

---

AV. 5/2.578 em 6 de agosto de 1980.  
 Por requerimento passado em 5 de agosto de 1980, nesta cidade, in-  
 truído com Certidão da Prefeitura Municipal, fica averbado que em  
 parte do terreno descrito nesta matrícula, foi construído um prédio  
 de alvenaria, com tres pavimentos, estrutura em concreto armado, -  
 cobertura com telhas de cimento amianto, recuado do alinhamento das  
 ruas Visconde de Paranaguá e Comendador Vasco Vieira da Fonseca, -  
 antiga Via Estrutural, com a área construída de 4.895,00m2, tendo  
 pela face da rua Visc. de Paranaguá, 18 janelas no pavimento térreo  
 e tres portas; no 2º pavimento tem 22 janelas de frente e no 3º -  
 pavimento 22 janelas de frente, pela face da rua Visc. de Parana-  
 guá; pela face da rua Comendador Vasco Vieira da Fonseca, tem no -  
 pavimento térreo, 15 janelas, e uma porta, no 2º pavimento tem 15  
 janelas e no 3º pavimento, tem 15 janelas, que tomou o nº 24 pela  
 rua Visc. de Paranaguá, cujo prédio é fração acabada, constituída  
 pelas partes 4 - 6- e 7, do projeto total do prédio destinado ao -  
 hospital maternidade.

Oficial. *Assistente Elizabeth L. dos Santos*  
 Custas: Nihil.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

---

Endereço: Rua Doutor de Caires, 434 - CEP: 96.206-070 - Fone: (53) 3237.2433

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 78181-D

13-MSC. PARANAGUA





Folhas 1/1

  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FELIÓ  
Registadores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriventes Autorizados

**CERTIDÃO**  
**CERTIDÃO CONJUNTA**

CERTIFICO a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 2.578 do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **promessa de compra e venda**, conforme R.7 da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

\_\_\_\_\_  
Registrador/Substituto-Escrivente Autorizado  
*Antônio A. F. de Azambuja*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO



Emol.:  
Certidão Matrícula 2.578 - 1 página: NREIL (6448 02 1400061 6097) - NREIL  
Busca em livros e arquivos: NREIL (6448 02 1400001 6097) - NREIL  
**Total: R\$ 0,00**

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS: <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta: **099366 53 2021.00008769 93**

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Oswaldo Corrêa Filho  
Eng. CREA 7881-D

13-VISC. PARANAGUA

12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Associação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul		ART Número <b>11428389</b>
<b>Tipo PRESTACAO DE SERVIÇO</b> <b>Condição NÃO CONVÊNIO</b>		<b>Participação Técnica:</b> INDIVIDUAL PRINCIPAL <b>Motivo:</b> NORMAL
<b>Identificação:</b> <b>Carreira:</b> 15073101 <b>Profissional:</b> OSVALDO CORREIA FILHO <b>E-mail:</b> osvaldocorreiafilho@gmail.com <b>RNP:</b> 220341406 <b>Título:</b> Engenheiro Civil <b>Empresa:</b> GENECI CORREIA PENHA CORREIA <b>Nº Reg.:</b> 246383		
<b>Contratante:</b> <b>Nome:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE <b>E-mail:</b> <b>Endereço:</b> GENERAL OSORIO 625 <b>Teléfono:</b> C/PCC N.º: 9082209000142 <b>Cidade:</b> RIO GRANDE <b>Bairro:</b> CENTRO <b>CEP:</b> 96200400 <b>UF:</b> RS		
<b>Identificação da Obra/Serviço:</b> <b>Proprietário:</b> ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE <b>E-mail:</b> <b>Endereço da Obra/Serviço:</b> GENERAL OSORIO 625 <b>Teléfono:</b> C/PCC N.º: 9082209000142 <b>Cidade:</b> RIO GRANDE <b>Bairro:</b> CENTRO <b>CEP:</b> 96200400 <b>UF:</b> RS <b>Finalidade:</b> OBRAS FINALIDADES <b>Valor Contratado(R\$):</b> 12.700,00 <b>Honorários(%):</b> <b>Data Início:</b> 16/08/2021 <b>Prev. Fim:</b> 16/08/2022 <b>Empl. Contratado:</b> 02/08/2021		
<b>Atividade Técnica:</b> <b>Disciplina da Obra/Serviço:</b> <b>Quantidade:</b> <b>Unid.:</b> <b>Atividade:</b> LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS <b>Quantidade:</b> 1,000 <b>Unid.:</b> UN		
<b>ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021</b>		
<b>A AUTENTIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS. LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA</b>		

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 78181-D

13-MISC. PARANAGUA

# IMÓVEL-14-VISCONDE DE MAUA-236

BLUETEK ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AT. NBR-14653		NUM.014			
<b>1-IDENTIFICAÇÃO</b>					
Proprietário/Cliente Associação de Caridade Santa Casa do Rio Grande					
Endereço do imóvel Rua Visconde de Maua	Número 236 e 238	Complemento			
Outros complementos	Bairro Cidade Nova	Cidade/UF Rio Grande/RS			
<b>2-OBJETIVO/FINALIDADE</b>					
Avaliação do Imóvel		Atualização do Valor Patrimonial			
<b>3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>					
<small>(marcar com X o serviço previsto)</small>					
<b>USOS PREDOMINANTES</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR					
<input type="checkbox"/> COMERCIAL					
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL					
<input type="checkbox"/> SAÚDE					
<b>INFRA ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO			
<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> ILLUM. PÚBLICA	<input checked="" type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA			
<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA			
<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSP.COLETIVO	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA			
<input checked="" type="checkbox"/> LAZER					
<b>4-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>					
Forma IRREGULAR	Topografia PLANA	Situação ESQUINA	Superfície SECA	Fração Ideal	
Área 204,6 M2	Frente 8,1m	Lado Direito 40 m	Lado Esquerdo 40, m	Fundo 8,1	
Comentário O IMÓVEL NÚMERO 238 PERTENCE A OUTRO PROPRIETÁRIO CONFORME MATRÍCULA 76.747.					
<b>5-EDIFICAÇÃO</b>					
Tipo TERRENO	Uso RESIDENCIAL	Posição ALINHAMENTO	Num. Pavimentos 01	Num. Elevador 0	Num. Unidades 1
Padrão de Acabamento <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo	Estado de Conservação <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim	Fechamento das paredes <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Visto	Idade Aparente do Imóvel : 30		
Tipo de Piso <input checked="" type="checkbox"/> Toco <input type="checkbox"/> Assobato <input type="checkbox"/> Vitílico <input type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Fundação <input type="checkbox"/> Cimentado <input type="checkbox"/> Ladrão	Tipo de Revestimentos <input checked="" type="checkbox"/> Rebooco fêrrado <input type="checkbox"/> Emb. E Rebooco <input type="checkbox"/> Azulejo até teto <input checked="" type="checkbox"/> Azul 1,5 <input type="checkbox"/> Chapisco <input type="checkbox"/> Sem Revestimento <input type="checkbox"/> Outros	Tipo de Pintura <input type="checkbox"/> Epóxi <input checked="" type="checkbox"/> Acrílica <input checked="" type="checkbox"/> PVA <input checked="" type="checkbox"/> Esmalte <input type="checkbox"/> A óleo <input type="checkbox"/> Cal <input type="checkbox"/> Sem pintura	Outros Materiais Telhado: Telhas cerâmicas e de cimento amianto Esquadrias: Madeira Portas Int.: Madeira Outros Materiais		
COMENTÁRIO:					

1

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA/RS 7881-D

14-VISCONDE DE MAUA, 236

## 6-AVALIAÇÃO

Valor do Terreno : 204,8 M2 X R\$ 875,00 = R\$ 179.260,00

Valor dos Prédios:

$$\text{VALOR/m}^2 = \text{CUB}(\text{PADRÃO})(F1 \times F2 \times F3 \times F4)$$

CUB(R 1-B) - R\$ 1.886,84

ONDE: CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil-est. NBR 12.721

F1 = Fator de enquadramento no padrão construtivo.

F2 = Fator indicativo do estado de Conservação (de 0 a 1).

F3 = Fator indicativo das Condições de Uso

F4 = Fator de mercado.

ITEM	PRÉDIOS	ÁREA	F1	F2	F3	F4	VALOR/m2	VALOR/m2
1	PRÉDIO 01-236	74	1	0,95	0,98	0,98	R\$ 1.723,34	R\$ 127.627,50
TOTAL		74						

Valor de Avaliação:

PRÉDIO-236 R\$ 306.727,00

Total

(Trezentos e seis mil setecentose vinte e sete reais)

Nível de Rigor

Avaliação de Precisão

Metodologia

Terreno: preço de mercado

Prédios e Beneficiarias: Custo de reprodução com depreciação.

Adequação ao uso e comparativo

COMENTÁRIO:

## 7- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O imóvel como um todo aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 b) O imóvel como um todo apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  valorizantes  desvalorizantes  nenhum

## 8- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI

64285 e 76.747 (ANEXO)

Ofício

Registro de Imóveis

Cornarca

Rio Grande/RS

Outros Documentos:

CERTIDÃO DO RGI 76747 onde evidencia a

As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área d do imóvel vistoriado?

Em caso negativo, citar a divergência aparente:

Não consta área construída na documentação apresentada.

## 9- OBSERVAÇÕES:

Segue Matrícula, com penhora gravada e Matrícula informando alteração do proprietário do imóvel 236.

23/08/2021

Data

  
 Osvaldo Corrêa Filho  
 Engº Civil CREA/RS 78181-D  
 Responsável Técnico - CREA 78.181

BLUETEK ENGENHARIA  
 Fone (53) 98473-0234  
 CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
 Engenheiro Civil - CREA 7881  
 Resp. Técnico

  
 Osvaldo Corrêa Filho  
 Engº Civil CREA/RS 78181-D

14-VISCONDE DE MAUA 236



  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ  
Registadores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriventes Autorizados

Folhas 1/1

**CERTIDÃO**  
**CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº **64.285** do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **penhora**, conforme **Av.2** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registador/Substituto/Escrivente Autorizado

*Osvaldo Corrêa Filho*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO



Emol.:  
Certidão Matrícula 64.285 - 1 página: NHR (5488/02 1400001 51002 = NHR/L)  
Busca em livros e arquivos: NHR (5488/02 1400001 61001 = NHR/L)  
**Total: nada.**



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
**099366 53 2021 00008790 70**

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Osvaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 78181-D

14-VISCONDE DE MAUA, 236

  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ  
Registadores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escriventes Autorizados

Folhas 1/1

**CERTIDÃO**  
**CERTIDÃO CONJUNTA**

**CERTIFICO** a pedido da parte interessada que, revendo os Livros deste Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, não encontramos até a presente data registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº **64.285** do Livro 2 de Registro Geral, estando porem, dito imóvel, gravado com **penhora**, conforme **Av.2** da referida Matrícula. Era o que me cumpria certificar relativamente ao que me foi requerido. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 05 de março de 2021.

Registador/Substituto/Escrivente Autorizado

*Osvaldo Corrêa Filho*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO



Emol.:  
Certidão Matrícula 64.285 - 1 página: Nihil (9488 02 1400001 61002 = Nihil)  
Busca em livros e arquivos: Nihil (5488 02 1400001 61001 = Nihil)  
**Total: nada.**



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
**099366 53 2021 00008790 70**

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

*Osvaldo Corrêa Filho*  
Eng. Civil CREA 78181-D

14-VISCONDE DE MAUA, 236

BLUETEK ENGENHARIA

11-CERTIDÃO 76.747:

 **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE RIO GRANDE**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Folha: 1 ✓

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o L<sup>o</sup> 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Rio Grande, 12 de janeiro de 2018

Folha: 1  
Matrícula: 76.747

**IMÓVEL:** Um terreno próprio com a área superficial correspondente a 119,20m<sup>2</sup> (cento e dezanove metros e vinte decímetros quadrados), sito à **Rua Visconde de Mauá** sob o n<sup>o</sup> 238 (duzentos e trinta e oito), nesta cidade, medindo 6,55m (seis metros e cinquenta e cinco centímetros) de frente a sudeste à Rua Visconde de Mauá, lado par e 6,40m (seis metros e quarenta centímetros) no fundo a noroeste, por 18,20m (dezoito metros e vinte centímetros) de comprimento por ambos os lados, confrontando-se a oeste-sudoeste com o prédio n<sup>o</sup> 240 (duzentos e quarenta) e a este-nordeste com o prédio n<sup>o</sup> 236 (duzentos e trinta e seis), ambos situados à Rua Visconde de Mauá, nesta cidade. **PROPRIETÁRIA:** ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA, inscrita no CNPJ sob n<sup>o</sup> 94.862.265/0001-42, com sede nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n<sup>o</sup> 64.285 Livro 2 de Registro Geral (Protocolo n<sup>o</sup> 281030 em 21/12/2017)

Emol. R\$18,70 - 0488.03.1400001.07995 = R\$2,70  
PED: 0488.01.1600001.95160 = R\$1,40 - MP

R.1/76.747 em 12 de janeiro de 2018. **TRANSMITENTE:** Sentença prolatada em 1<sup>o</sup> de julho de 2016, transitada em julgado em 16 de fevereiro de 2017, pela Exm<sup>a</sup>. Sr<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Carolina Granzotto, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 1<sup>a</sup> Vara Cível desta Comarca, nos autos do Processo(Usucapião) n<sup>o</sup> 023/1.04.0008282-6. **ADQUIRENTE:** Sucessão de **ELCIO JOÃO ROCHA**, inscrito no CPF sob n<sup>o</sup> 190.619.860-87, representado por sua esposa, com quem foi casado pelo regime da comunhão parcial de bens, **IRENE SOUZA PINTO ROCHA**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob n<sup>o</sup> 350.933.660-72, domiciliada e residente nesta cidade. **TÍTULO:** Usucapião. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Registro de Imóvel Usucapião, de 12 de maio de 2017, assinado digitalmente pela Exm<sup>a</sup>. Sr<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Carolina Granzotto, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 1<sup>a</sup> Vara Cível desta Comarca, nos autos do Processo(Usucapião) n<sup>o</sup> 023/1.04.0008282-6. **VALOR:** R\$8.000,00 (oito mil reais). **Avaliação Fiscal de R\$44.700,00** (quarenta e quatro mil e setecentos reais). **IMÓVEL:** Descrito nesta matrícula. **OBS:** Foi anexado ao Mandado a Guia Informativa do I.T.B.I. - Inter-Vivos n<sup>o</sup> 43759 de 17.11.2017, da Secretária Municipal da Fazenda. (Protocolo n<sup>o</sup> 281030 em 21/12/2017)

Emol. R\$285,10 - 0488.06.1000002.26032 = R\$24,50  
PED: 0488.01.1600001.95161 = R\$1,40 - MP



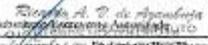
NADA MAIS CONSTA AVA. O REFERIDO É VERDADE E DOUTE.

**Rio Grande-RS, 15 de setembro de 2021, às 14:50:52**

Base: R0002P  
Cadastro Matrícula No. 747 - 1 página. 086/70/0488.02.1600001.07995 - 021.90  
Rua: Gen. Abreu, 211 - B. Cidade Nova - Rio Grande - CEP: 96.211-102 - Fone: (53) 98473-0234  
E-mail: bluetek.eng@gmail.com - bluetek@bluetek.eng.br

*Oswaldo Corrêa Filho*  
Engenheiro Civil - CREA 7881-D

Registrador Substituto Responsável Técnico

Assinatura:  [bluetek@bluetek.eng.br](mailto:bluetek@bluetek.eng.br) - Rua: Gen. Abreu, 211 - B. Cidade Nova - Rio Grande - CEP: 96.211-102 - Fone: (53) 98473-0234

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS: <http://gs.trjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta: 099366 53 2021 00038685 84

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone (53) 98473-0234  
CREA 246383

Oswaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

14-VISCONDE DE MAUÁ, 236

BLUETEK ENGENHARIA

**12-ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

7

Associação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977		CREA-RS CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL	ART Número 11428389
Tipo: PROFISSIONAL INDIVIDUAL Condição: NÃO É CONVÊNIO		Participação Econômica: INDIVIDUAL PRINCIPAL Motivo: NORMAL	
Categoria: RESERVA      Profissional: OSVALDO CORRÊA FILHO CNPJ: 270041486      Título: Engenheiro Civil      E-mail: osvaldo@bluetek.eng.br Empresa: GENECI EDILTON PENHA CORREA      No.Reg.: 246383			
Nome: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço: GENERAL OSÓRIO 425      Telefone:      CEP/CNPJ: 94922-900/042 Cidade: RIO GRANDE      Bairro: CENTRO      CEP: 96200-000      IBR: 05			
Identificação da Obra/Serviço: Proprietário: ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE Endereço da Obra/Serviço: GENERAL OSÓRIO 425      CEP/CNPJ: 94922-900/042 Cidade: RIO GRANDE      Bairro: CENTRO      CEP: 96200-000      IBR: 05 Finalidade: OBRAS FINANCEIRAS      Via Contratação: 12.500,00      Honorários/R\$: Data Início: 15/08/2021      Prev. Fim: 16/08/2022      Est. Classe: SL-05G      Est. Valor: 1.000,00			
Avaliação:      Descrição da Obra/Serviço: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS      Valor: 1,00 U.S.			
ART registrada (paga) no CREA-RS em 23/08/2021			
Local e Data: <i>Rio Grande, 23/08/2021</i>		Profissional: <i>Osvaldo Corrêa Filho</i> Assinatura: <i>Osvaldo Corrêa Filho</i> Nº de Registro: 246383	
		Assinatura: <i>[Assinatura]</i> Cargo: PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE CARIDADE SANTA CASA DO RIO GRANDE	
A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.			
Renato A. Mendes do Silveiro Presidente A.C. Santa Casa do Rio Grande			

BLUETEK ENGENHARIA  
Fone: (53) 98473-0234  
CREA 246383

Osvaldo Corrêa Filho  
Engenheiro Civil - CREA 7881  
Resp. Técnico

Osvaldo Corrêa Filho  
Eng. Civil, CREA/RN 1841-D



14-VISCONDE DE MAUA.236