CNM: 100230.2.0002543-98

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	2.543

MONTENEGRO, 30 de junho de 1977

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 404, do Edifício "JARDIM SÃO JOÃO", da rua Ramiro Barcelos nº 1.027, nesta cidade, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do bloco maior ou "B", dito de fundos e a esquerda ou ao Sul de quem de frente olha o Edifício pela rua Ramiro Barcelos, com a área global de 95,63m2, sendo 78,60m2de área privativa, correspondendo a fração ideal de 0,043839 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício, indivisíveis e inalienáveis, contendo living, dois dormitórios, banheiro, cozinha, dormitório e WC de empregada além de uma área coberta com tanque, confrontando-se ao NORTE, com o apartamento nº 406; ao SUL, com a área lateral de ar e luz; a LESTE, com o apartamento nº 403 e a OESTE, com a área de fundos de ar e luz. O TERRENO sobre o qual se assenta o Edifício está localizado no quarteirão formado pelas ruas - Ramiro Barcelos, Capitão Machado, João Pessoa e Julio de Castilhos e mede de frente a rua Ramiro Barcelos, onde faz frente ao LESTE, 26,40 metros e de frente a fundo 44,00 metros, sendo de forma retangular e limita-se ao SUL, com terreno que é ou foi de Emilio Caporal; ao NORTE, com terreno que é ou foi da viúva Helga Hartmann da Cruz e a OESTE, com terreno que são ou foram de Otaviano Bonatto e Delfino Schüller.- PROPRIETÁRIOS: KURT JAHN, CPF nº 000.374.000-53, comerciante e HAYDEE GOULART JAHN, funcionária pública estadual, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre, à - rua André Puente nº 185, apartamento nº 1102.- REGISTRO ANTERIOR:Livro 2 RG, fls. 1, nº R.1-143.-O Oficial _____.-
Narciso Aldana
Custas: Cr$.30,00

AV.1-2.543 - Montenegro, 30 de junho de 1977.O apartamento acima matriculado foi avaliado por Cr$.478.912,00.0 Oficial: _____
Narciso Aldana
Custas: Cr$.156,50

AV.2-2.543 - Montenegro, 30 de junho de 1977.O apartamento acima matriculado acha-se hipotecado à Caixa Econômica Federal pelo valor - de Cr$.600.076,40,conforme registro na matrícula nº 143, R.4-143,datado de 28 de junho de 1977.O Oficial: _____
Narciso Aldana
Custas: Cr$.8,00

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:17:52

CNM: 100230.2.0002543-98

AV.3-2.543 - Montenegro, 26 de julho de 1979.-Em virtude de autorização da credora, fica cancelada a hipoteca, conforme escritura pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade,sr. Antônio Luiz Kindel.-Custas: Nihil oficial.-

R.4-2.543 - Montenegro, 26 de julho de 1979.-TRANSMITENTES: KURT JAHN e sua mulher HAYDEE GOULART JAHN, já qualificados acima.-ADQUIRENTE: ALBARI GELSON PEDROSO, brasileiro, CPF nº 163 955 140-91,solteiro, maior, militar, residente e domiciliado à rua Menino Deus,nº 389, nesta cidade.-TÍTULO: Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade, sr. Antônio Luiz Kindel.-VALOR: No valor esta incluido o espaço para estacionamento cuja matrícula verifica-se no nº 2.558 deste ofício, no montante de Cr$.708.509,35. Custas: Cr$.362,10

O oficial:
Narciso Aldana

R.5-2.543 - Montenegro, 26 de julho de 1979.-TRANSMITENTES: KURT JAHN e sua mulher HAYDEE GOULART JAHN, já qualificados acima.-ADQUIRENTE: MARIA ELVIRA SILVEIRA, brasileira, CIC nº 161 123 850-15,professora, solteira, maior, residente e domiciliada à rua Menino Deus nº 389, nesta cidade.-TÍTULO: Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade, sr. Antônio Luiz Kindel.-VALOR: No valor esta incluido o espaço para estacionamento cuja matrícula verifica-se no nº 2.558 deste ofício, no montante de Cr$.708.509,35. Custas: Cr$.362,10

O oficial:
Narciso Aldana

AV.6-2.543 - Montenegro, 26 de julho de 1979. O imóvel acima matriculado fica pertencendo em partes iguais aos compradores Albari Gelson Pedroso e Maria Elvira Silveira. Custas: Nihil

O oficial:
Narciso Aldana

R.7-2.543 - Montenegro, 26 de julho de 1979.-DEVEDORES: ALBARI GELSON PEDROSO e MARIA ELVIRA SILVEIRA, já qualificados acima.-CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CGC/MF nº 00 360 305/0530, com sede em Brasília-DF, filial neste Estado e agência nesta cidade.-TÍTULO:Hipoteca.-FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade, sr. Antônio Luiz Kindel.- VALOR:Cr$.643.665,00. O saldo devedor, as prestações de resgate do mú

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:17:52

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 100230.2.0002543-98

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2	2.543

MONTENEGRO, 26 de julho de 1979

resgate do mútuo, a avaliação e todos os demais valores constantes - da escritura estão sujeitos à correção monetária anual, em 1º de julho de cada ano, em função do índice de variação das Unidades Padrão de Capital, ou segundo critério que vier a ser fixado para esse efeito.-PRAZO: A dívida será paga em 240 prestações mensais, sucessivas e vencidas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (Price), nelas incluidos principal, correção monetária e juros, sendo de Cr$. 6.731,58, equivalente a 17,25602 UPC, o valor da primeira prestação, que vencerá 30 dias a contar da data do título.-JUROS: 10% ao ano.- Custas: Cr$.497,80

O oficial: Narciso Aldana

AV.8-2.543 - Montenegro, 10 de setembro de 1997.-Conforme instrumento particular datado de 08 de agosto de 1997 fornecido pela Caixa Econômica Federal, fica CANCELADA a hipoteca R.7-2.543.-

PROTOCOLO:Lº 1-F, nº 75.936.-

O Oficial: Narciso Aldana

Av.9-2.543 - Montenegro, 03 de novembro de 1997.-O Adquirente Albari Gelson Pedroso, contraiu matrimônio em 28 de julho de 1979, pelo regime da Separação de Bens, com Maria Elvira Silveira, passando a assinar-se Maria Elvira Pedroso, conforme certidão de casamento nº1114 fls. 183, Lº B-4, fornecida pelo registro Civil desta cidade, datada de 28 de julho de 1979.-Pacto registrado no Lº 3-RA, nº 1308, deste Cartório.-

Título Protocolado no Lº 1-F, nº 76.658 do dia 17 de outubro de 1997

O Substituto do Registrador Roberto Schoellkopf

R.10-2.543 - Montenegro, 03 de novembro de 1997.-TRANSMITENTE:ALBARI GELSON PEDROSO, CIC 163.955.140-91, casado com Maria Elvira Pedroso pelo regime da separação total de bens na vigência da Lei nº 6515/77 ADQUIRENTE:MARIA ELVIRA PEDROSO, CIC 161.123.850-15, brasileira, professora, casada com Albari Gelson Pedroso pelo regime da separação - total de bens na vigência da Lei nº 6515/77, residente e domiciliado

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:17:52

na rua Ramiro Barcelos nº 1027, apartamento 404, nesta cidade.-TÍTULO:Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO:Escritura pública lavrada em 16 de outubro de 1997, pelo tabelionato desta cidade.-(Lº nº 81-A,fls. 013, nº 5.085-010).-VALOR:R$10.000,00 tanto para compra e venda como para efeitos fiscais, correspondente a metade do imóvel, referente ao R.4-2.543.-

Título Protocolado no Lº 1-F, nº 76.657 do tia 17 de outubro de 1997.-

O Substituto do Registrador

Roberto Schoellkopf

R.11-2.543 - Montenegro, 09 de julho de 2001.- TRANSMITENTE: MARIA ELVIRA PEDROSO, CIC 161.123.850-15, portadora da carteira de identidade nº 1017930965 expedida pela SSP/RS, brasileira, professora, casada com **ALBARI GELSON PEDROSO** pelo regime da separação total na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliada na Rua Ramiro Barcelos, nº 1027, aptº 404, nesta cidade. ANUENTE: ALBARI GELSON PEDROSO. **ADQUIRENTE: ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA**, CIC 715.107.880-34, portador da carteira de identidade nº 8053149962 expedida pela SSP/RS, brasileiro, professor, solteiro, residente e domiciliado na Rua Assis Brasil, nº 593, Casa, Centro, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura particular com caráter de escritura pública de 06 de julho de 2001.- **VALOR:** R$ 22.000,00 para Compra e Venda com Utilização do FGTS e R$ 32.000,00 para efeitos fiscais.- A transação total envolve a importância de R$25.000,00, sendo R$10.000,00 de recursos próprios já pagos em moeda corrente nacional; recursos pelo FGTS na forma de desconto: R$369,83 e R$14.630,17 mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal, incluindo o estacionamento nº 13 do Edifício Jardim São João Emols, matriculado sob o nº 2.558. R$ 53,70.-

Título Protocolado no Lº 1-G, nº 95.298 em 06-07-2001.-

O Registrador-Substituto:

Luiz Américo Alves Aldana

R.12-2.543- Montenegro, 09 de julho de 2001.- CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF. **DEVEDOR: ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA. TÍTULO:** Hipoteca.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura particular com caráter de escritura pública datada em 06 de julho de 2001.- **VALOR:** R$ 14.630,17. No valor está incluído o estacionamento nº 13 do Edifício Jardim São João matriculado sob o nº 2.558.-Recursos FGTS. **PRAZO:** 120 meses, vencendo-se a primeira prestação em 06 de agosto de 2001.- **JUROS:** Taxa Anual de Juros Nominal de 6,0000%,

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:17:52

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03	2.543

MONTENEGRO, 09 de julho de 2001.-

correspondente à Taxa Efetiva de 6,1677%.- Emol: R$ 14,70.- Protocolo nº 95.298 do Livro 1-G.-

O Registrador-Substituto:

Luiz Américo Alves Aldana

Av.13-2.543 - Montenegro, 10 de julho de 2001. No registro R.11-2.543 onde se lê Edifício Jardim São João. Emols, matriculado sob o nº 2.558. R$53,70, leia-se: "Edifício Jardim São João matriculado sob o nº 2.558. Emol. R$140,10"; ficando sanado o erro verificado. Emols: Nihil.

O Registrador-Substituto:

Luiz Américo Alves Aldana

Av.14-2.543 - Montenegro, 17 de outubro de 2007. Conforme certidão de casamento fornecida pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade (L° B-19, fl. 18, n° 7.890), o adquirente no R.11-2.543, ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA contraiu matrimônio com PATRÍCIA OLIVEIRA DA SILVEIRA, no dia 11 de novembro de 2005, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, os nubentes em virtude do casamento continuam a usar os nomes de solteiro. Emols.: R$ 16,90. Selo Digital n° 0370.03.0700001.02678, no valor de R$ 0,40. Título Protocolado no L° 1-J, n° 127.817 em 11 de outubro de 2007. TE

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

Av.15-2.543 - Montenegro, 17 de outubro de 2007. Fica cancelada, em virtude de autorização dada pela credora, a Hipoteca R.12-2.543, conforme Instrumento Particular datado em 09 de outubro de 2007 e devidamente assinado por Paulo Cesar Maier. Emol.: R$ 44,70. Selo Digital n° 0370.06.0700009.00357, no valor de R$ 4,00. Título Protocolado no L° 1-J, n° 127.815 em 11 de outubro de 2007.

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

AV.16-2.543 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - Conforme Instrumento Particular com caráter de escritura pública datado em 12 de dezembro de 2007, a esposa do adquirente no registro R.11-2.543 possui a seguinte qualificação pessoal: PATRÍCIA OLIVEIRA DA SILVEIRA, CPF n° 006.644.310-54, portadora da

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:17:52

CNM: 100230.2.0002543-98

MONTENEGRO, 19 de Dezembro de X 2007.-

carteira de identidade nº 9071592175, expedida pela SJS/RS em 13/08/1996, brasileira, estudante, residente e domiciliada na Rua Ramiro Barcelos, nº 1.027, apartamento 404, nesta cidade. Emol: R$ 37,30. Selo Digital nº 0370.04.0700014.00117, no valor de R$ 0,50. Título Protocolado no Lº 1-K, nº 128.851 em 12 de Dezembro de 2007. RA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

R.17-2.543 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - **TRANSMITENTE: ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA,** CPF nº 715.107.880-34, e sua mulher **PATRÍCIA OLIVEIRA DA SILVEIRA,** CPF nº 006.644.310-54. **ADQUIRENTE: FABIANA LOPES ZAMPIERI,** CPF nº 574.617.160-34, portadora da carteira de identidade nº 2042358321, expedida pela SSP/RS em 02/10/1985, brasileira, coordenadora pedagógica, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Fernando Ferrari, nº 1.530, apartamento 105, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 12 de dezembro de 2007. **VALOR:** R$ 85.000,00 para compra e venda e R$ 88.000,00 para efeitos fiscais. Emols: R$ 326,80. Selo Digital nº 0370.07.0700004.00094, no valor de R$ 6,00. Título Protocolado no Lº 1-K, nº 128.851 em 12 de Dezembro de 2007. RA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

R.18-2.543 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,** inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF. **DEVEDORA FIDUCIANTE: FABIANA LOPES ZAMPIERI,** CPF nº 574.617.160-34. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 12 de dezembro de 2007. **VALOR:** R$ 55.700,00, **incluindo o imóvel matriculado sob**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:17:52

CNM: 100230.2.0002543-98

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04	2.543

Montenegro, 19 de Dezembro de 2007

o n° 2.558 (R.17-2.558) do L° 2-RG deste Serviço. PRAZO: 240 meses, vencendo-se a primeira prestação em 12 de janeiro de 2008. **JUROS:** Taxa Anual de Juros Nominal de 9,5689%, correspondente à Taxa Efetiva de 9,9999%. Emol: R$ 143,00. Selo Digital n° 0370.06.0700012.00454, no valor de R$ 4,00. Título Protocolado no L° 1-K, n° 128.851 em 12 de Dezembro de 2007. RA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

AV.19-2.543 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - Relativamente aos registros R.17 e R.18-2.543, R$ 23.000,00 são de recursos próprios da adquirente; R$ 11.300,00 são de recursos da conta vinculada do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço da adquirente; e, R$ 55.700,00 são dos recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, **incluindo o imóvel matriculado sob o n° 2.558 (R.17-2.558) do L 2-RG deste Serviço.** Emol.: R$ 102,10. Selo Digital n° 0370.06.0700012.00452, no valor de R$ 4,00, no valor de R$ 4,00. Título Protocolado no L° 1-K, n° 128.851 em 12 de dezembro de 2007. RA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:17:52

CNM: 100230.2.0002558-53

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	2.558

MONTENEGRO, 30 de junho de 1977

IMÓVEL: ESPAÇO DE ESTACIONAMENTO nº 13,do Edifício "JARDIM SÃO JOÃO", da rua Ramiro Barcelos nº 1.027,nesta cidade, localizado sob a projeção do Edifício o oitavo a contar da divisa lateral da direita de quem olha o Edifício de frente, afastado 29,50 metros do alinhamento de frente pela rua Ramiro Barcelos, com área de construção de 6,53m2, sendo 5,50m2 de área privativa correspondendo a fração de 0,003418 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício, indivisíveis e inalienáveis, confrontando-se ao OESTE,onde faz frente, com o espaço livre; ao LESTE, onde faz fundo, com uma parede; ao NORTE, com o estacionamento nº 12 e ao SUL, com o estacionamento nº 14. O TERRENO sobre o qual se assenta o Edifício está localizado no quarteirão formado pelas ruas Ramiro Barcelos, Capitão Machado, João Pessoa e Julio de Castilhos e mede de frente a rua Ramiro Barcelos, onde faz frente ao LESTE, 26,40 metros e de frente a fundos 44,00 metros, sendo de forma retangular e limita-se ao SUL, com terreno que é ou foi de Emilio Caporal; ao NORTE, com terreno que é ou foi da viúva Helga Hartmann da Cruz e ao OESTE,com terreno que são ou foram de Otaviano Bonatto e Delfino Schüller.- - PROPRIETÁRIOS: KURT JAHN, CPF nº 000.374.000-53, comerciante e HAYDEE GOULART JAHN, funcionária pública estadual, brasileiros, residentes e domiciliados em Porto Alegre, à rua André Puente nº 185,apartamento nº 1102.- REGISTRO ANTERIOR: Livro 2RG, fls. 1, nº 1-143. O Oficial _____.-Custas: Cr$.30,00
Narciso Aldana

AV.1-2.558 - Montenegro, 30 de junho de 1977.O estacionamento acima matriculado foi avaliado por Cr$.59.864,00.O Oficial: _____
Custas: Cr$.51,70 Narciso Aldana

AV.2-2.558 - Montenegro, 30 de junho de 1977.O estacionamento acima matriculado acha-se hipotecado à Caixa Econômica Federal pelo valor de Cr$.600.076,40,conforme registro na matrícula nº 143, R.4-143,datado de 28 de junho de 1977.O Oficial: _____
Custas: Cr$.8,00 Narciso Aldana

AV.3-2.558 - Montenegro, 26 de julho de 1979.-Em virtude de autorização da credora, fica cancelada a hipoteca, conforme esceitura públi

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:19:34

CNM: 100230.2.0002558-53

pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade, sr. Antônio Luiz Kindel.- Custas: Nihil
O oficial:
Narciso Aldana

R.4-2.558 - Montenegro, 26 dejjulho de 1979.-TRANSMITENTES: KURT JAHN e sua mulher HAYDEE GOULART JAHN, já qualificados acima.-ADQUIRENTE: ALBARI GELSON PEDROSO, brasileiro, CPF nº 163 955 140-91,solteiro, maior, militar, residente e domiciliado à rua Menino Deus nº 389, nesta cidade.-TÍTULO: Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade, sr. Antônio Luiz Kindel.-VALOR: No valor esta incluído a compra do apartamento nº 404, cujo registro encontra-se no R.4-2.543 deste ofício, no montante de Cr$.708.509,35.- Custas: Cr$.184,20
O oficial:
Narciso Aldana

R.5-2.558 - Montenegro, 26 de julho de 1979.-TRANSMITENTES: KURT JAHN e sua mulher HAYDEE GOULART JAHN, já qualificados acima.-ADQUIRENTE: MARIA ELVIRA SILVEIRA, brasileira, CIC nº 161 123 850-15,professora, solteira, maior, residente e domiciliada à rua Menino Deus nº 389, nesta cidade.-TÍTULO: Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO:Escritura pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade, sr. Antônio Luiz Kindel.-VALOR: No valor esta incluído a compra do apartamento nº 404, cujo registro encontra-se no R.5-2.543 deste ofício, no montante de Cr$.708.509,35.- Custas: Cr$.184,20
O oficial:
Narciso Aldana

AV.6-2.558 - Montenegro, 26 de julho de 1979.- O imóvel acima matriculado fica pertencendo em partes iguais aos compradores Albari Gelson Pedroso e Maria Elvira Silveira.- Custas: Nihil.
O oficial:
Narciso Aldana

R.7-2.543 - Montenegro, 26 de julho de 1979.-DEVEDORES: ALBARI GELSON PEDROSO e MARIA ELVIRA SILVEIRA, já qualificados acima.-CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CGC/MF nº 00 360 305/0530, com sede em Brasília-DF, filial neste Estado e agência nesta cidade.-TÍTULO: Hipoteca.-FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 26 de julho de 1979, pelo tabelião desta cidade, sr. Antônio Luiz Kindel.-VALOR: Cr$.643.665,00. O saldo devedor, as prestações de resgate do mútuo,

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:19:34

CNM: 100230.2.0002558-53

mútuo, a avaliação e todos os demais valores constantes da escritura estão sujeitos à correção monetária anual, em 1º de julho de cada ano, em função do índice de variação das Unidades Padrão de Capital, ou segundo critério que vier a ser fixado para esse efeito.-PRAZO: A dívida será paga em 240 prestações mensais, sucessivas e vencidas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (Price), nelas incluídos principal, correção monetária e juros, sendo de Cr$.6.731,58, equivalente a 17,25602 UPC, o valor da primeira prestação, que vencerá 30 dias a contar da data do título.-JUROS: 10% ao ano.- Custas: Cr$.184,20

O oficial: Narciso Aldana

AV.8-2.558 - Montenegro, 10 de setembro de 1997.-Conforme instrumento particular datado de 08 de agosto de 1997 fornecido pela Caixa Econômica Federal, fica CANCELADA a hipoteca R.7-2.558.-

PROTOCOLO:Lº 1-F, nº 75.930.-

O Oficial: Narciso Aldana

Av.9-2.558 - Montenegro, 03 de novembro de 1997.-O adquirente Albari Gelson Pedroso, contraiu matrimônio em 28 de julho de 1979, pelo regime da Separação de Bens, com Maria Elvira Silveira, passando a assinar-se Maria Elvira Pedroso, conforme certidão de casamento nº1114 fls. 183, Lº B-4, fornecida pelo Registro Civil desta cidade, datada de 28 de julho de 1979.-(Pacto registrado no Lº 3-RA, nº 1308, deste Cartório).-

Título Protocolado no Lº 1-F, nº 76.658 do dia 17 de outubro de 1997

O Substituto do Registrador Roberto Schoellkopf

R.10-2.558 - Montenegro, 03 de novembro de 1997.-TRANSMITENTE:ALBARI GELSON PEDROSO, CIC 163.955.140-91, casado com Maria Elvira Pedroso pelo regime da separação total de bens na vigência da Lei nº 6515/77 ADQUIRENTE:MARIA ELVIRA PEDROSO, CIC 161.123.850-15, brasileira, professora, casada com Albari Gelson Pedroso pelo regime da separação total de bens na vigência da Lei nº 6515/77, residente e domiciliada

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:19:34

na rua Ramiro Barcelos nº 1027, apartamento 404, nesta cidade.-TÍTULO:Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO:Escritura pública lavrada em 16 de outubro de 1997, pelo tabelionato desta cidade.-(Lº nº 81-A, fls. 013, nº 5.085-010).-VALOR:R$1.500,00 tanto para compra e venda como para efeitos fiscais, correspondente a metade do imóvel,referente ao R.4-2.558.-

Título Protocolado no Lº 1-F, nº 76.657 do dia 17 de outubro de 1997.-

O Substituto do Registrador

Roberto Schoellkopf

R.11-2.558 - Montenegro, 09 de julho de 2001.- TRANSMITENTE: MARIA ELVIRA PEDROSO, CIC 161.123.850-15, portadora da carteira de identidade nº 1017930965 expedida pela SSP/RS, brasileira, professora, casada com **ALBARI GELSON PEDROSO** pelo regime da separação total na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliada na Rua Ramiro Barcelos, nº 1027, aptº 404, nesta cidade. ANUENTE: ALBARI GELSON PEDROSO. **ADQUIRENTE: ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA**, CIC 715.107.880-34, portador da carteira de identidade nº 8053149962 expedida pela SSP/RS, brasileiro, professor, solteiro, residente e domiciliado na Rua Assis Brasil, nº 593, Casa, Centro, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura particular com caráter de escritura pública de 06 de julho de 2001.- **VALOR:** R$ 3.000,00 para Compra e Venda com Utilização do FGTS e R$ 3.000,00 para efeitos fiscais.- A transação total envolve a importância de R$25.000,00, sendo R$10.000,00 de recursos próprios já pagos em moeda corrente nacional, recursos pelo FGTS na forma de desconto: R$369,83 e R$14.630,17 mediante financiamento pela Caixa Ecoômica Federal, incluindo o apartamento 404 do Edifício Jardim São João Emols, matriculado sob o nº 2.543: R$ 53,70.-

Título Protocolado no Lº 1-G, nº 95.298 em 06-07-2001.-

O Registrador-Substituto:

Luiz Américo Alves Aldana

R.12-2.558- Montenegro, 09 de julho de 2001.- CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF. **DEVEDOR: ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA. TÍTULO:** Hipoteca.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura particular com caráter de escritura pública datada em 06 de julho de 2001.- **VALOR:** R$ 14.630,17. No valor está incluído o apartamento 404 do Edifício Jardim São João matriculado sob o nº 2.543.-Recursos FGTS. **PRAZO:** 120 meses, vencendo-se a primeira prestação em 06 de agosto de 2001.- **JUROS:** Taxa Anual de Juros Nominal de 6,0000%,

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:19:34

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03	2.558

Montenegro, 09 de julho de 2001

correspondente à Taxa Efetiva de 6,1677%.- Emol: R$ 14,70.- Protocolo nº 95.298 do Livro 1-G.-

O Registrador-Substituto:

Luiz Américo Alves Aldana

Av.13-2.558 - Montenegro, 09 de julho de 2001. No registro R.11-2.558, onde se lê: R$3.000,00 para efeitos fiscais e Jardim São João Emols, matriculado sob o nº 2.543: R$53,70, leia-se: "R$4.000,00 para efeitos fiscais e Jardim São João, matriculado sob o nº 2.543 Emols.: R$56,10". Emols: Nihil.

O Registrador-Substituto:

Luiz Américo Alves Aldana

Av.14-2.558 - Montenegro, 17 de outubro de 2007. Conforme certidão de casamento fornecida pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade (Lº B-19, fl. 18, nº 7.890), o adquirente no R.11-2.558, ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA contraiu matrimônio com PATRÍCIA OLIVEIRA DA SILVEIRA, no dia 11 de novembro de 2005, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, os nubentes em virtude do casamento continuam a usar os nomes de solteiro. Emols.: R$ 16,90. Selo Digital nº 0370.03.0700001.02679, no valor de R$ 0,40. Título Protocolado no Lº 1-J, nº 127.817 em 11 de outubro de 2007. TE

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

Av.15-2.558 - Montenegro, 17 de outubro de 2007. Fica cancelada, em virtude de autorização dada pela credora, a Hipoteca R.12-2.558, conforme Instrumento Particular datado em 09 de outubro de 2007 e devidamente assinado por Paulo Cesar Maier. Emol.: R$ 44,70. Selo Digital nº 0370.06.0700009.00358, no valor de R$ 4,00. Título Protocolado no Lº 1-J, nº 127.816 em 11 de outubro de 2007.

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

AV.16-2.558 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - Conforme Instrumento Particular com caráter de escritura pública datado em 12 de dezembro de 2007, a esposa do adquirente no registro R.11-2.558 possui a seguinte qualificação

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:19:34

CNM: 100230.2.0002558-53

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	2.558

Montenegro, 19 de Dezembro de 2007

pessoal: PATRÍCIA OLIVEIRA DA SILVEIRA, CPF n° 006.644.310-54, portadora da carteira de identidade n° 9071592175, expedida pela SJS/RS em 13/08/1996, brasileira, estudante, residente e domiciliada na Rua Ramiro Barcelos, n° 1.027, apartamento 404, nesta cidade. Emol: R$ 37,30. Selo Digital n° 0370.04.0700014.00116, no valor de R$ 0,50. Título Protocolado no L° 1-K, n° 128.851 em 12 de Dezembro de 2007. RA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

R.17-2.558 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - **TRANSMITENTE: ULISSES RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA,** CPF n° 715.107.880-34 e sua mulher **PATRÍCIA OLIVEIRA DA SILVEIRA,** CPF n° 006.644.310-54. **ADQUIRENTE: FABIANA LOPES ZAMPIERI,** CPF n° 574.617.160-34, portadora da carteira de identidade n° 2042358321, expedida pela SSP/RS em 02/10/1985, brasileira, coordenadora pedagógica, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Fernando Ferrari, n° 1.530, apartamento 105, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 12 de dezembro de 2007. **VALOR:** R$ 5.000,00 tanto para compra e venda como para efeitos fiscais. Emols: R$ 80,20. Selo Digital n° 0370.06.0700012.00445 R$ 4,00. Título Protocolado no L° 1-K, n° 128.851 em 12 de Dezembro de 2007.

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

R.18-2.558 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,** inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF. **DEVEDORA FIDUCIANTE: FABIANA LOPES ZAMPIERI,** CPF n° 574.617.160-34. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 12 de dezembro de 2007. **VALOR:** R$ 55.700,00, **incluindo o imóvel matriculado sob**

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:19:34

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04	2.558

Montenegro, 19 de Dezembro de 2007

o n° 2.543 (R.17-2.543) do L° 2-RG deste Serviço. PRAZO: 240 meses, vencendo-se a primeira prestação em 12 de janeiro de 2008. **JUROS:** Taxa Anual de Juros Nominal de 9,5689%, correspondente à Taxa Efetiva de 9,9999%. Emol: R$ 143,00. Selo Digital n° 0370.06.0700012.00453, no valor de R$ 4,00. Título Protocolado no L° 1-K, n° 128.851 em 12 de Dezembro de 2007. RA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

AV.19-2.558 - Montenegro, 19 de Dezembro de 2007 - Relativamente aos registros R.17 e R.18-2.558, R$ 23.000,00 são de recursos próprios da adquirente; R$ 11.300,00 são de recursos da conta vinculada do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço da adquirente; e, R$ 55.700,00 são dos recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, **incluindo o imóvel matriculado sob o n° 2.543 (R.17-2.543) do L 2-RG deste Serviço.** Emol.: R$ 102,10. Selo Digital n° 0370.06.0700012.00451, no valor de R$ 4,00. Título Protocolado no L° 1-K, n° 128.851 em 12 de dezembro de 2007. RA

O Oficial Designado:

Luiz Américo Alves Aldana

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 04/08/2026 18:19:34

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

LAUDO AVALIATIVO

PROCESSO Nº 5004230-76.2026.8.21.0018

Análise e avaliação do apartamento nº 404 e vaga de estacionamento n° 13, do Edifício denominado "JARDIM SÃO JOÃO", inscritos sob nº de matrícula 2.543 e 2.558 do CRI de MONTENEGRO/RS.

DO IMÓVEL

Se trata do apartamento nº 404, com área privativa de 78,60 m², integrante do edifício denominado "JARDIM SÃO JOÃO". O referido prédio é composto por múltiplos pavimentos residenciais, com fachada em alvenaria revestida e com detalhes aparentes em tijolo cerâmico, esquadrias metálicas, sacadas frontais, jardim frontal junto ao acesso principal, garagem privativa destinada para os condôminos, passeio de acesso ao edifício revestido com piso cerâmico com a seguinte descrição: *"IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 404, do Edifício "JARDIM SÃO JOÃO", da rus Ramiro Barcelos nº 1.027, nesta cidade, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do bloco maior ou "B", dito de fundos e a esquerda ou ao Sul de quem de frente olha o Edifício pela rua Ramiro Barcelos, com a área global de 95,63m2, sendo 78,60m2de área privativa, correspondendo a fração ideal de 0,0434839 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício, indivisíveis e inalienáveis, contendo living, dois dormitórios, banheiro, cozinha dormitório e WC de empregada além de uma área coberta com tanque confrontando-se ao NORTE, com o apartamento nº 406; ao SUL, com área lateral de ar e luz; a LESTE, com o apartamento nº 403 e a OES TE, com a área de fundos de ar e luz. O TERRENO sobre o qual se assenta o Edifício está localizado no quarteirão formado pelas ruas Ramiro Barcelos, Capitão Machado, Joao Pessoa e Júlio de Castilhos e mede de frente a rua Ramiro Barcelos, onde faz frente ao LESTE 26,40 metros e de frente a fundo 44,00 metros, sendo de forma retangular e limita-se ao SUL, com terreno que é ou foi de Emilio Caporal; ao NORTE, com terreno que é ou foi da viúva Helga Hartmann Cruz e a OESTE, com terreno que são ou foram de Otaviano Bonatto Delfino Schüller."* **E vaga de estacionamento n° 13, com área privativa de 5,50m², integrante do edifício denominado "JARDIM SÃO JOÃO com a seguinte descrição:** *"IMÓVEL:ESPAÇO DE ESTACIONAMENTO nº 13, do Edifício "JARDIM SÃO JOÃO da rua Ramiro Barcelos nº 1.027, nesta cidade, localizado sob a projeção do Edifício o oitavo a contar da divisa lateral da direita de quem olha o Edifício de frente, afastado 29,50 metros do alinhamento de frente pela rua Ramiro*

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Barcelos, com área de construção 6,53m2, sendo 5,50m2 de área privativa correspondendo a fração 0,003418 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso Edifício, indivisíveis e inalienáveis, confrontando-se ao OESTE, onde faz frente, com o espaço livre; ao LESTE, onde faz fundo, com uma parede; ao NORTE, com o estacionamento nº 12 e ao SUL, com o estacionamento nº 14. O TERRENO sobre o qual se assenta o Edifício es tá localizado no quarteirão formado pelas ruas Ramiro Barcelos, Capitão Machado, João Pessoa e Júlio de Castilhos e mede de frente rua Ramiro Barcelos, onde faz frente ao LESTE, 26,40 metros e frente a fundos 44,00 metros, sendo de forma retangular e limita-se ao SUL, com terreno que é ou foi de Emilio Caporal; ao NORTE, terreno que é ou foi da viúva Helga Hartmann da Cruz e ao OESTE, com terreno que são ou foram de Otaviano Bonatto e Delfino Schiller."

DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi realizada *usando o método comparativo de mercado,* com base em imóveis localizados na cidade de Montenegro/RS, e em especial no valor do metro quadrado de imóveis na região, topografia, características singulares e intrínsecas do imóvel e onde ele se encontra.

Foi utilizado como referência imóveis à venda localizados na região e em bairros próximos.

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de um terreno com edificação residencial em alvenaria datada de 1977, denominado edifício "JARDIM SÃO JOÃO", fazendo frente com a rua Ramiro Barcelos, asfaltada, adquirido em 12 de dezembro de 2007 por R$ 90.000,00 (noventa mil reais).

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

O prédio possui 4 (quatro) apartamentos por andar, com 3 (três) andares, em regular estado de conservação considerando seu ano de construção, aparentemente não possui elevador e apresenta desgaste em face do tempo.

O prazo médio de vida de uma edificação de alvenaria depende de seu tipo construtivo, tratando-se de um edifício residencial multifamiliar de alvenaria (estrutura convencional em concreto armado com vedação em tijolo cerâmico aparente e reboco), padrão construtivo normal/médio, típico das construções urbanas brasileiras dos anos 1970.

Para esse tipo construtivo, a referência mais usada em avaliações de imóveis é a tabela de Ross-Heidecke, amplamente adotada em laudos de avaliação no Brasil e referenciada pela NBR 14653 (Avaliação de Bens).

Para uma edificação de alvenaria/concreto armado de padrão residencial, a vida útil média (vida de referência da benfeitoria) costuma ser estimada em 60 a 70 anos — sendo 70 anos o valor mais comumente adotado para construções de alvenaria estrutural/concreto de boa qualidade, e 60 anos para padrões mais simples.

Aplicando ao caso em tela:

- Ano de construção: 1977
- Ano atual: 2026
- Idade aparente/real: 49 anos

Se adotarmos vida útil de 70 anos, o prédio já consumiu cerca de 70% de sua vida de referência, restando aproximadamente 21 anos de vida útil teórica. Vale lembrar que a vida útil é apenas um parâmetro para cálculo de depreciação — com manutenção adequada, edificações de concreto armado frequentemente ultrapassam bastante esse prazo.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Além da idade, o estado de conservação observável aparenta sinais de desgaste na fachada, pintura e esquadrias entra no cálculo de Ross-Heidecke como um fator separado, combinando idade e estado de conservação para chegar ao percentual de depreciação final.

Em análise a imóveis semelhantes e a apartamentos a venda no mesmo edifício, o apartamento possui provavelmente 3 Dormitórios, 2 banheiros, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviços e garagem coberta.

Quanto as características da cidade, Montenegro possui economia predominante no setor industrial, agrícola e de serviços, com população média, sendo cerca de 64.322 (sessenta e quatro mil e trezentos e vinte e dois) moradores de área urbana conforme censo demográfico de 2022.

Destaca-se que a cidade teve um acréscimo populacional de 7,08% em 12 (doze) anos, ou seja, a demanda habitacional aumentou, ou seja, liquidez e expansão urbana/comercial devem apresentar consequente aumento.

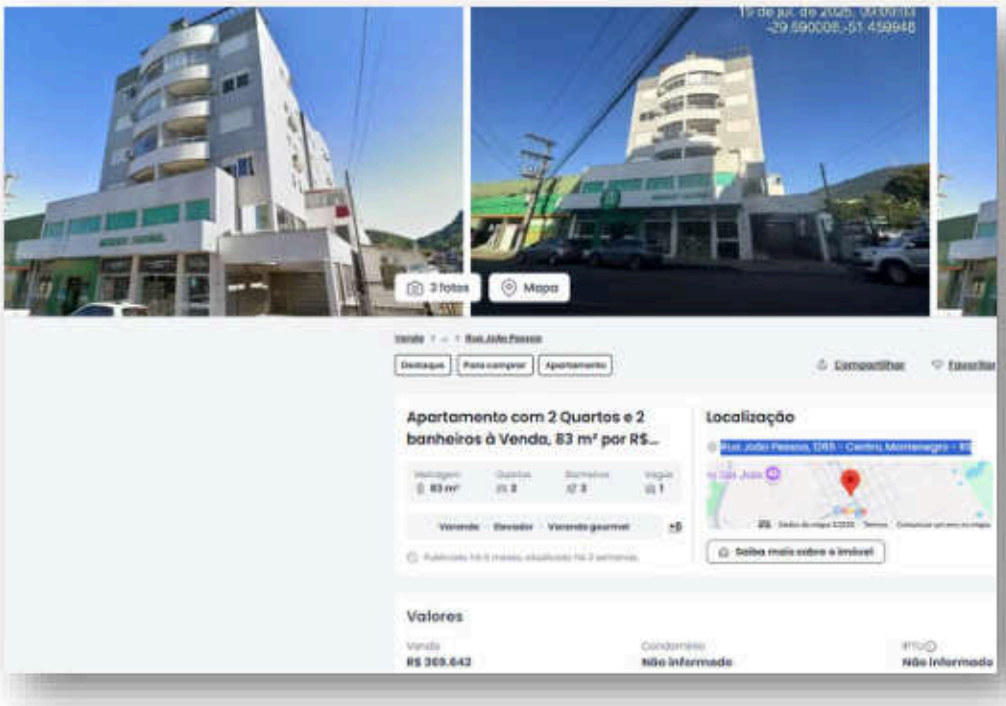
Em que pese esteja em área que foi atingida pelas enchentes no ano de 2024, se trata de localização nobre, central e próxima a serviços essenciais, como escola, farmácia, mercado e outros.

Feitas tais considerações, prossegue-se para a avaliação.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DO PREÇO COMPARATIVO E METRO QUADRADO



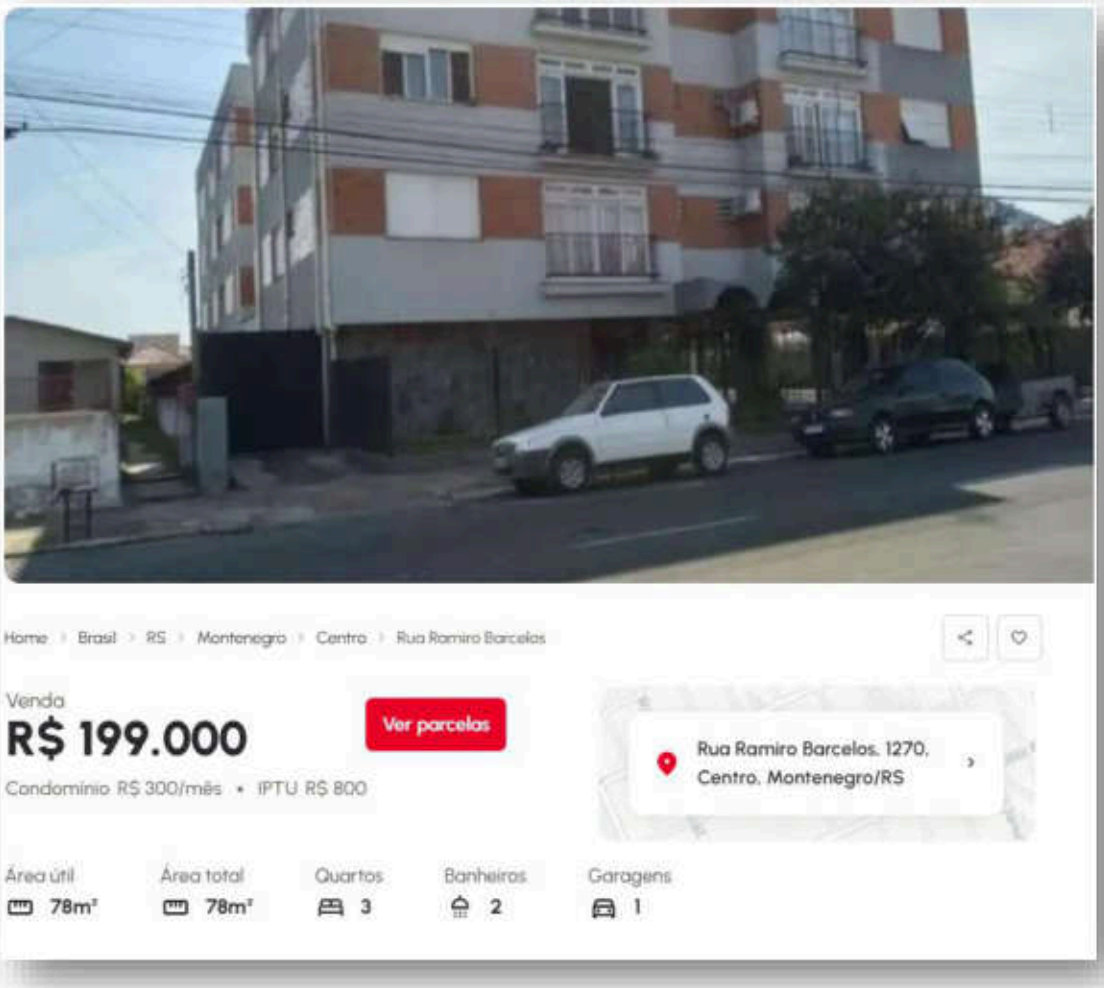
[1]*Apartamento com 83m² de área privativa consideravelmente mais novo e moderno, com apenas um box de garagem, aparentemente com elevador, localizado na rua João Pessoa, próximo ao edifício "Jardim São João" avaliado em* ***R$ 369.642,00 (trezentos e sessenta e nove mil e seiscentos e quarenta e dois reais)***

Sendo R$ 4.453,51 (quatro mil e quatrocentos e cinquenta e três reais e cinquenta e um centavos) o valor do metro quadrado.

[1] Acessado em 12/05/2026: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-montenegro-com-garagem-83m2-venda-RS369642-id-2858232556/?source=ranking%2Crp

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[2]

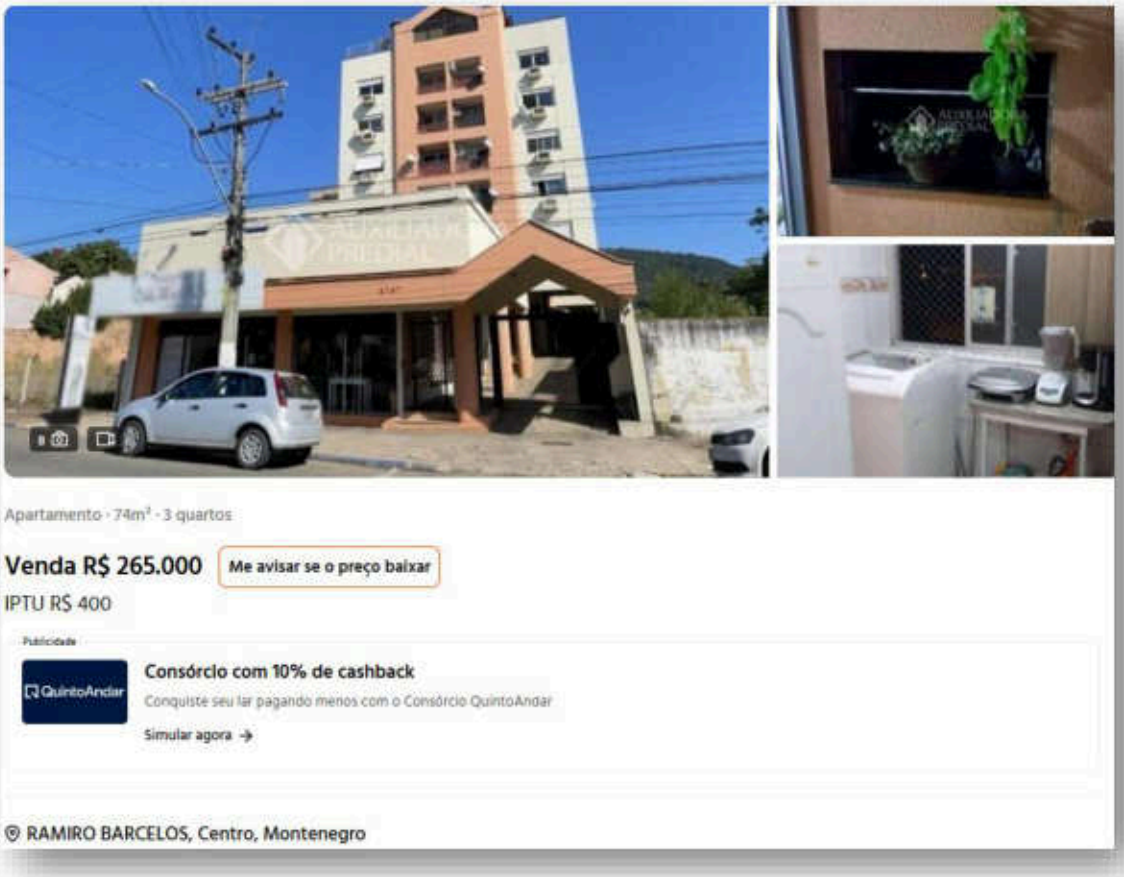
Apartamento a venda no mesmo edifício, desta avaliação, "Jardim São João", com área privativa de 78m², na rua Ramiro Barcelos tendo sido modernizado possuindo piso cerâmico nas áreas frias e laminado nas áreas quentes, sendo ofertado com móveis na cozinha e banheiro, avaliado em ***R$ 199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais)***

Sendo R$ 2.551,28 (dois mil e quinhentos e cinquenta e um reais e vinte e oito reais) o valor do metro quadrado.

[2] Acessado em 12/05/2026: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-montenegro-centro-78m2-RS199000/id-6000829/

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[3]

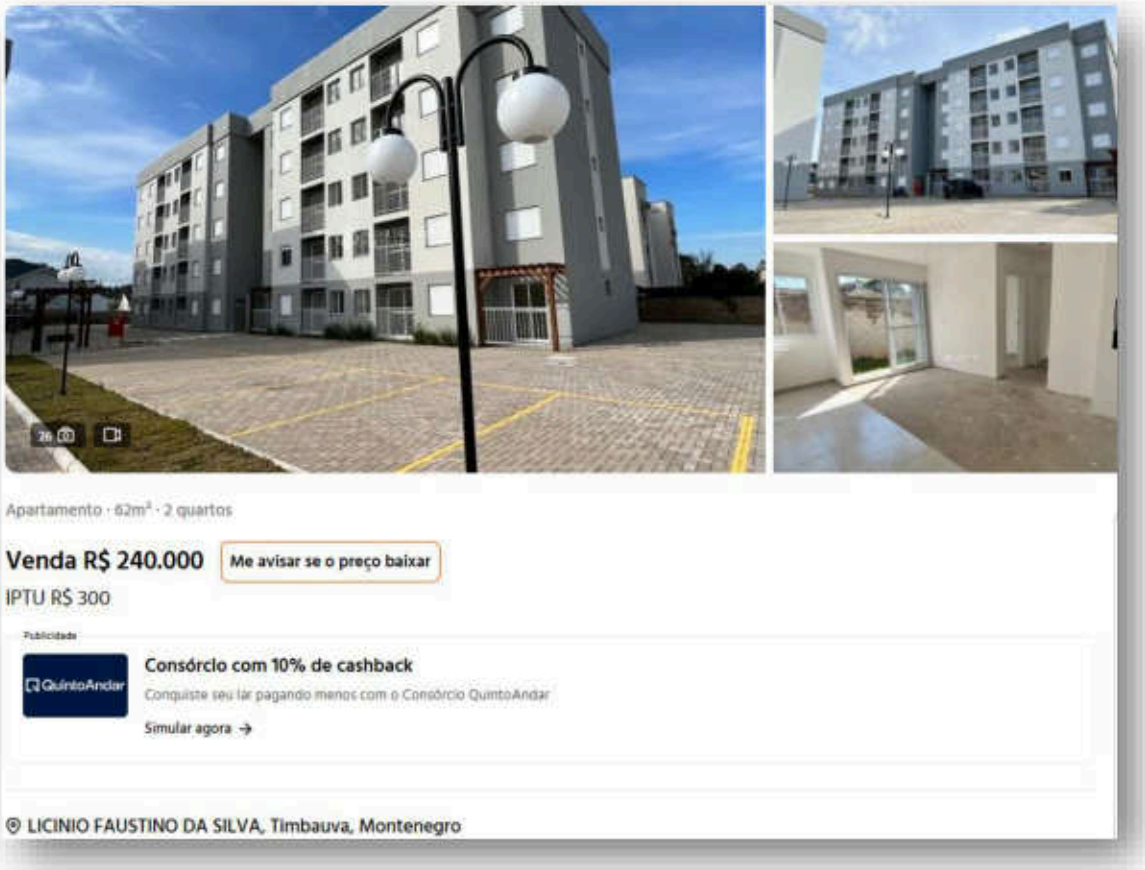
Apartamento com 74m² de área privativa consideravelmente mais novo e moderno com elevador, com apenas um box de garagem, localizado na rua Ramiro Barcelos, próximo ao edifício "Jardim São João" avaliado em ***R$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)***

Sendo R$ 3.581,08 (três mil e quinhentos e oitenta e um reais e oito centavos) o valor do metro quadrado.

[3] Acessado em 12/05/2026: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-de-montenegro-2966637949.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=14

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[4]

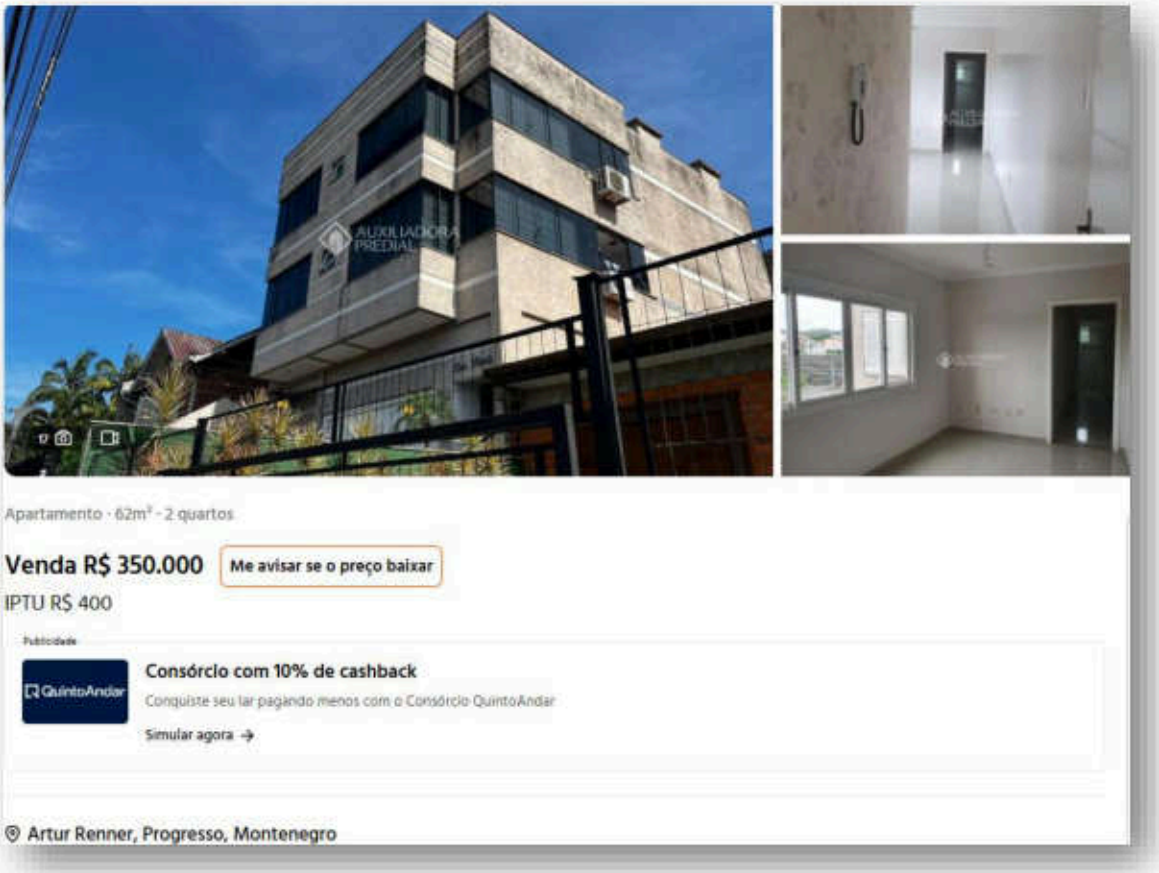
Apartamento com 62m² de área privativa de idade parecida, vaga de garagem descoberta, localizado na rua Licinio Faustino da Silva, nos arredores do edifício "Jardim São João" avaliado em ***R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)***

Sendo R$ 3.870,96 (três mil e oitocentos e setenta reais e noventa e seis centavos) o valor do metro quadrado.

[4] Acessado em 12/05/2026: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/portal-timbauva-apartamento-novo-2985055426.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=17

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[5]

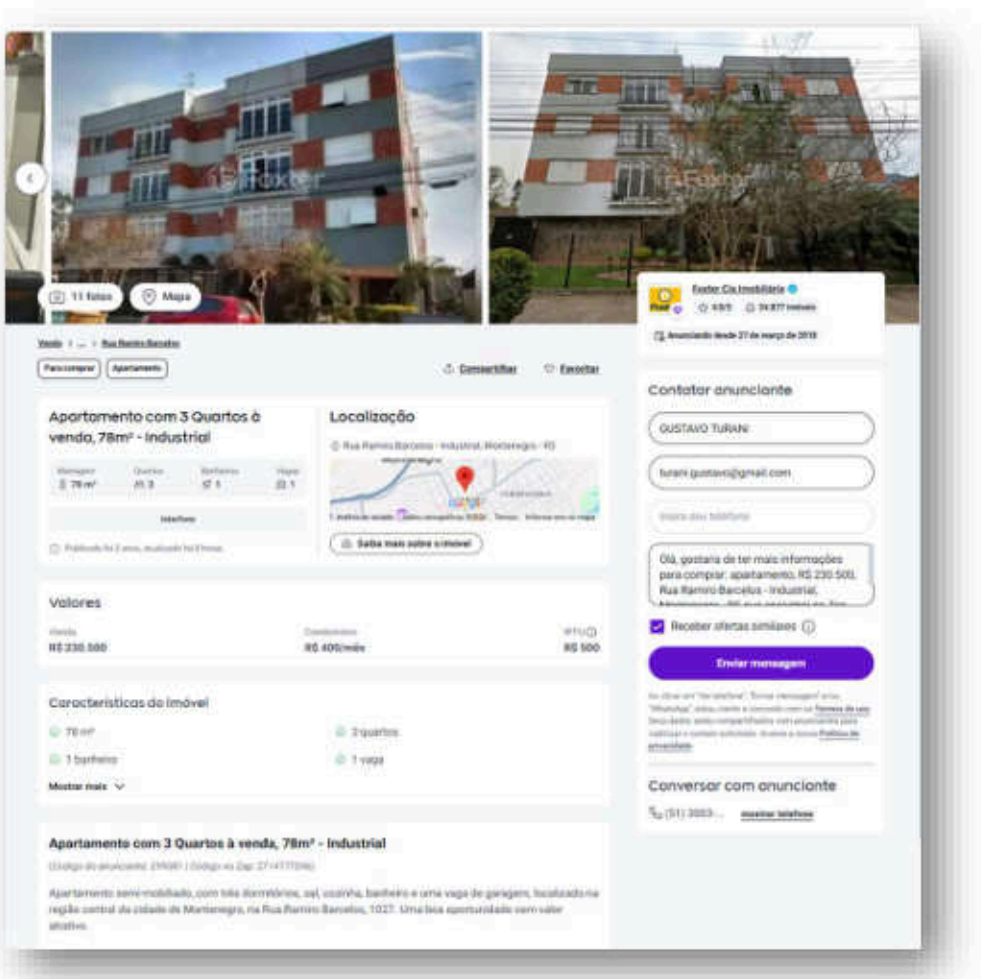
Apartamento com 62m² de área privativa, localizado na rua Artur Rennner, nos arredores do edifício "Jardim São João" avaliado em ***R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)***

Sendo R$ 5.645,16 (cinco mil e seiscentos e quarenta e cinco mil e dezesseis centavos) o valor do metro quadrado.

[5] Acessado em 12/05/2026: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-residencial-reale-2994296899.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=26

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[6]

Apartamento a venda no mesmo edifício, desta avaliação, "Jardim São João", com área privativa de 78m², na rua Ramiro Barcelos tendo sido modernizado possuindo piso cerâmico nas áreas frias e laminado nas áreas quentes., avaliado em ***R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)***

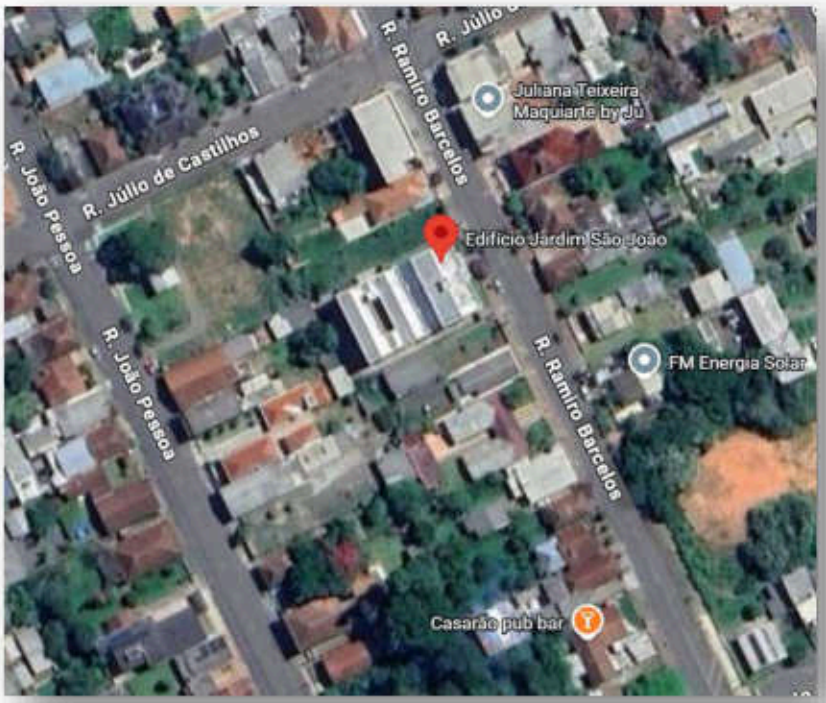
Sendo R$ 2.948,71 (dois mil novecentos e quarenta e oito mil reais e setenta e um centavos) o valor do metro quadrado.

[6] Acessado 21 de maio de 2026 em https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-interfone-industrial-montenegro-rs-78m2-id-2714777096/?source=ranking%2Crp

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DO MAPA DO TERRENO E LOCALIZAÇÃO





FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

LOCALIZAÇÃO

- Rua Ramiro Barcelos, n° 1027, bairro Centro, Montenegro/RS - CEP 95780-000

DA CONCLUSÃO

Por fim, levando em consideração os fatos apontados neste documento, se considerarmos os valores imobiliários desta cidade, se tem o valor de **R$3.123,65 (três mil cento e vinte e três reais e sessenta e cinco centavos)** o valor do m², totalizando o valor do apartamento e do box de garagem de forma conjunta em **R$ 243.644,70 (duzentos e quarenta três mil seiscentos e quarenta e quatro reais e setenta centavos).**

Quanto ao box de garagem, destaca-se que tem a metragem de 5,50m² de área privativa. Tal metragem é incomum em anúncios de box de garagem, os quais, geralmente, possuem 12,50m² de área.

O fato de estar em área atingida por enchente possui fator depreciativo, além de ser imóvel localizado no último andar e se tratando de imóvel sem elevador, pode afastar eventuais compradores.

Em razão disso, foi calculado o valor do metro sobre a metragem do imóvel, o qual

Nada mais.

Montenegro, 12 de maio de 2026.

GUSTAVO TURANI:02666440079
2026.05.21 18:48:38 -03'00'

Gustavo Turani
Leiloeiro Público Oficial
JUCISRS nº 392/19

FLS: