

CAPA RESUMO

Endereço do imóvel R LUIZ SIEGMANN, 160/701 – TORRE A – CONDOMÍNIO CENNARIO LINDÓIA			
Cidade PORTO ALEGRE	UF RS		
Objetivo da Avaliação VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA			
Finalidade da Avaliação ALIENAÇÃO			
Solicitante e/ou Interessado MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA – SECRETARIA NACIONAL DE POLÍTICAS SOBRE DROGAS E GESTÃO DE ATIVOS – LEILOEIRO JAIME LUIZ NULMAN			
Proprietário UNIÃO			
Tipo de Imóvel APARTAMENTO	Áreas do imóvel (m²) Área privativa: 113,57 m²; Área de uso comum: 57,80 m²; Área total: 171,37 m².		
Metodologia COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II/GRAU III	
Pressupostos e Ressalvas Por ocasião de vistoria verificou-se que o box 66 (duplo) tem a identificação do apartamento 701 da Torre A. Porém, não foi considerado o box 66 no presente laudo pois não foi fornecida a matrícula. No condomínio as vagas possuem matrículas individualizadas.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 874.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa	
Nome do Responsável Técnico JANAÍNA MÖLLER	Formação do RT ENG. CIVIL	CREA/CAU RS 117231	CPF do RT 946.737.990-20
Nome do Representante Legal JANAÍNA MÖLLER	CPF do RL 946.737.990-20		
Nome da Empresa Credenciada CHULIPA AVALIAÇÕES SS ME	CNPJ 74.913.013/0001-98		
Assinatura do Responsável Técnico		Assinatura do Representante Legal	

PORTO ALEGRE, 21 de Maio de 2025.

Local/Data

01. IMÓVEL

Trata-se do apartamento 701 da Torre A do condomínio Cennario Lindóia, sito a rua Luiz Siegmann nº 160, no bairro Jardim Lindóia, na cidade de Porto Alegre/RS.

02. OBJETIVO

Este laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado de compra e venda, com a finalidade de alienação.

03. INTERESSADO

Ministério da Justiça e segurança Pública – Secretaria Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos – Leiloeiro Sr. Jaime Luiz Nulman.

04. PROPRIETÁRIO

UNIÃO (conforme consta na matrícula: R-11-146174).

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Na documentação fornecida, constituída pela matrícula 146.174 da 4ª Zona do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS (última averbação da matrícula fornecida: R-11-146174 datada de 06/09/2023); Certidão de Cadastro do Imóvel obtida junto à Prefeitura Municipal; Ordem de Serviço n.º 1465/2024; Carta de Autorização para atuação do Leiloeiro Jaime Luiz Nulman; Carta de Autorização e Contratação de Avaliador de Imóveis da Caixa Econômica Federal e Termo de Contrato nº 36/2023.

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 16/05/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na data da vistoria verificou-se que o box 66 (duplo) tem a identificação do apartamento 701 da Torre A. Porém, não foi considerado o box 66 no presente laudo pois não foi fornecida matrícula. No condomínio as vagas possuem matrículas individualizadas.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região predominantemente residencial. O local é servido pelos seguintes melhoramentos básicos: linhas de ônibus urbanos, redes de água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, telefone, distribuição de gás engarrafado, iluminação, arborização e pavimentação. A rua Luiz Siegmann conta com pavimentação em asfalto, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com um pavimento, localizado no sexto andar da Torre A, de frente/canto, com área real privativa de 113,57 m², 57,80 m² de área real de uso comum e área real total de 171,37 m², com a seguinte distribuição:

sala em dois ambientes, sacada, lavabo, depósito, área de serviço, circulação e três suítes, com as seguintes características construtivas:

- paredes com revestimento em cerâmica nas áreas molhadas;
- piso com revestimento em cerâmica nas áreas molhadas e vinílico nas áreas secas;
- fachadas revestidas com reboco e pintura;
- esquadrias de alumínio, com persianas nos dormitórios;
- instalações elétricas e hidráulicas tubuladas embutidas;
- idade aparente: >10≤20 anos;
- ano construção: 2010;
- padrão construtivo: normal;
- estado de conservação: bom usado;
- ocupação: ocupado por inquilino.
- Equipamentos da unidade: churrasqueira, rede interna de gás e vista.

A Torre A possui 13 (treze) pavimentos, sendo o pavimento térreo (pilotis) distribuído pela área de circulação, hall dos elevadores e áreas de lazer, e os demais pavimentos com quatro apartamentos por pavimento. O empreendimento é formado por 3 (três) torres e um prédio destinado às garagens cobertas. Infraestrutura do condomínio: Equipamentos de segurança, portaria, piscina, quadra esportiva, salão de festas, brinquedoteca, playground, academia e sala de jogos.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário atual, apresenta desempenho normal, com número de ofertas alto e nível de demanda médio. Porém, cumpre ressaltar que o imóvel avaliando apresenta baixa liquidez devido à sua característica singular: apartamento de 3 suítes sem vaga de garagem.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A metodologia aplicável é uma função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade de avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha é justificada pelo estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR14.653 e subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, do seu custo, bem como determinar indicadores de viabilidade técnica e/ou econômica.

No presente caso, optou-se pelo cálculo do valor do imóvel através do **Método comparativo direto de dados de mercado**, em face das características do imóvel avaliando e do contexto que o envolve, pelo qual, através do uso de metodologia científica, busca-se um modelo estatístico válido, do qual, se infere o valor com base nas evidências oferecidas pelo mercado.

A condição fundamental para a utilização deste critério é a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado em análise. Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 59 elementos (ver tabela – anexo I), dos quais 47 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis na cidade de Porto Alegre/RS.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) ap (área privativa):** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 32,29 m² a 164,73 m².
- **(X2) Equip.Unid+Cond.:** variável independente quantitativa, que informa os equipamentos da unidade e do condomínio, de cada elemento, dentre eles: churrasqueira privativa, lareira, piscina privativa, hidromassagem privativa, elevador, equipamento de segurança, quiosques, gerador, rede interna de gás, mini-quadra, piscina, playground, portaria, salão de festas, outros salões de lazer, quadra de tênis, quadra poliesportiva, pilotis e vista favorável. Amplitude da amostra: 0 a 12.
- **(X3) n. vagas:** variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de cada elemento. Amplitude da amostra: 0 a 3.

- **(X4) padrão:** variável independente código alocado, que caracteriza o padrão de acabamento de cada elemento, convencionando-se: 3=normal/baixo; 4=normal; 5 = normal/alto.
- **(X5) conservação:** variável independente código alocado, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento, convencionando-se: 5=bom; 4= necessita reparos simples.
- **(X6) RendaMédia(IBGE):** variável independente proxy, que informa a renda média do setor censitário (IBGE). Amplitude da amostra: 1.490,05 m² a 12.578,39 m².
- **(X7) coddata:** variável independente quantitativa, que informa a data do evento (oferta ou transação) de cada elemento. Amplitude da amostra: 310 a 329 (1=jan/98).
- **(X8) IdadeAparente:** variável independente código alocado, que caracteriza a idade aparente de acabamento de cada elemento, convencionando-se: 1:<= 5; 2:> 5 <= 10; 3: > 10 <= 20; 4: > 20 <= 50; 5: > 50 <= 100. Amplitude da amostra: 2 a 5.
- **(X9) n. suítes:** variável independente quantitativa, que informa o número de suítes de cada elemento. Amplitude da amostra: 0 a 3.
- **(Y) Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$/m² 2.748,63 a R\$/m² 14.141,51.

09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Atributos de entrada:

ap	113,57
Equip.Unid+Cond.	12
n. vagas	0
padrão	4
conservação	5
RendaMédia(IBGE)	10.719,37
coddata	329
IdadeAparente	3
n. suítes	3

Resultados para a moda com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Calculado	Máximo
-13,33%	---	+15,39%
R\$/m² 7.411,73	R\$/m² 8.552,12	R\$/m² 9.867,98
R\$ 841.750,18	R\$ 971.264,27	R\$ 1.120.706,48

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	7.269,30	825.574,63	-15%
Adotado	7.696,91	874.137,84	-10%
Calculado	8.552,12	971.264,27	---
Máximo	9.834,94	1.116.953,90	+15%
Valor adotado: R\$ 874.000,00			

Justificativa da não adoção do valor calculado: Adotado o fator redutor de 10% entorno do valor calculado tendo em vista que a amostra contempla em sua maioria dados de ofertas.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo III)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 14 pontos, conforme critério definido na norma.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o apartamento 701 da Torre A no condomínio Cennario Lindóia, localizado na Rua Luiz Siegmann, 160 na cidade de Porto Alegre/RS, o seguinte valor venal de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 874.000,00 (oitocentos e setenta e quatro mil reais).

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Memória de cálculo
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo IV: Documentação Fotográfica
- Anexo V: Mapa com localização do imóvel avaliando e dados da amostra
- Anexo VI: Documentação do imóvel
- Anexo VII: ART / RRT

Porto Alegre/RS, 21/05/2025.

Nome do responsável técnico: JANAÍNA MÖLLER

CPF 946.737.990-20

Engenheira Civil – CREA/RS 117231

Nome do representante legal: JANAÍNA MÖLLER

CPF 946.737.990-20

CHULIPA AVALIAÇÕES SS ME

CNPJ 74.913.013/0001-98



Laudo de Avaliação n°

7710.7465.000320450/2025.01.01 - 0001 v.01

ATIV TÉCNICA HABITAÇÃO SUL, RS

Completo

#PUBLICO

ANEXO I

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS



Laudo de Avaliação n°

7710.7465.000320450/2025.01.01 - 0001 v.01

ATIV TÉCNICA HABITAÇÃO SUL, RS

Completo

#PUBLICO

ANEXO II
MEMÓRIA DE CÁLCULO

RESULTADOS ESTATÍSTICOS DO MODELO ADOTADO

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 10
- Número de dados: 59
- Número de dados considerados: 47

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9852361 / 0,9804198
- Coeficiente Determinação: 0,9706901
- Fisher-Snedecor: 136,15
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 1

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• ap	$1/x^2$	4,36	0,01
• Equip.Unid+Cond.	x	4,23	0,01
• n. vagas	x	4,47	0,01
• padrão	x^2	7,10	0,01
• conservação	x	2,41	2,11
• RendaMédia(IBGE)	$x^{1/2}$	4,65	0,01
• codddata	$1/x^2$	-4,77	0,01
• IdadeAparente	x^2	-1,50	14,30
• n. suítes	x	2,11	4,15

Equação de Regressão - Direta:

$valun = e^{(+9,097594435 + 418,0892991 / ap^2 + 0,0285032298 * Equip.Unid+Cond. + 0,1602740594 * n. vagas + 0,03339519121 * padrão^2 + 0,0734059566 * conservação + 0,005227435001 * RendaMédia(IBGE)^{1/2} - 218856,1304 / codddata^2 - 0,005199787275 * IdadeAparente^2 + 0,07193229713 * n. suítes)}$

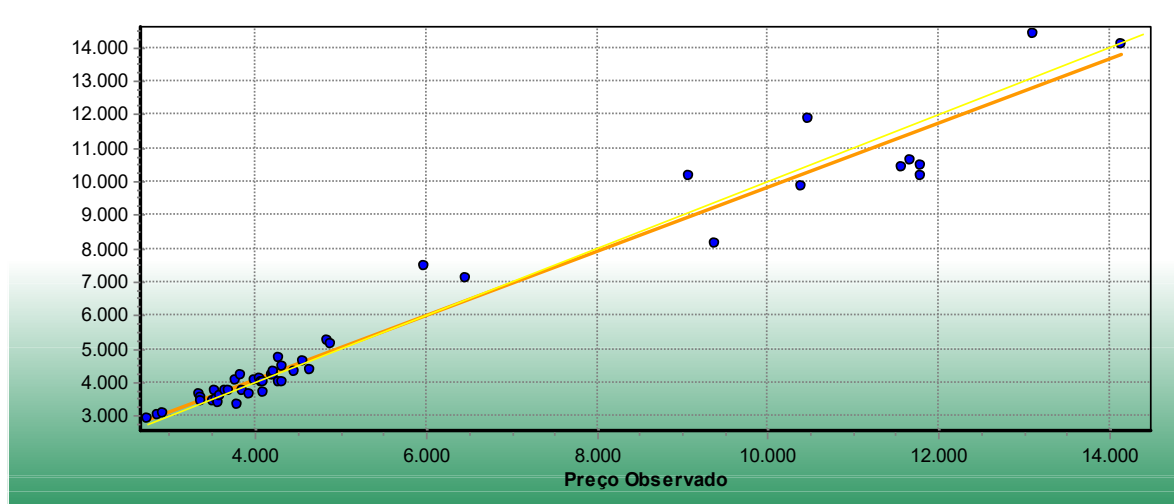
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• ap		
Equip.Unid+Cond.	-0,45	0,38
n. vagas	-0,67	0,57
padrão	-0,72	0,60
conservação	-0,07	0,01
RendaMédia(IBGE)	-0,74	0,53
codddata	0,04	0,39
IdadeAparente	-0,04	0,07
n. suítes	-0,54	0,06
valun	-0,62	0,58
• Equip.Unid+Cond.		
n. vagas	0,73	0,05
padrão	0,42	0,49
conservação	0,33	0,16
RendaMédia(IBGE)	0,41	0,27
codddata	-0,15	0,11
IdadeAparente	-0,51	0,22

ATIV TÉCNICA HABITAÇÃO SUL, RS	Completo		#PUBLICO
n. suítes	0,64	0,22	
valun	0,76	0,57	
• n. vagas			
padrão	0,67	0,46	
conservação	0,32	0,05	
RendaMédia(IBGE)	0,61	0,30	
codata	0,10	0,61	
IdadeAparente	-0,36	0,14	
n. suítes	0,79	0,12	
valun	0,84	0,59	
• padrão			
conservação	0,20	0,22	
RendaMédia(IBGE)	0,76	0,26	
codata	0,03	0,57	
IdadeAparente	-0,06	0,17	
n. suítes	0,69	0,05	
valun	0,81	0,76	
• conservação			
RendaMédia(IBGE)	0,19	0,18	
codata	-0,14	0,10	
IdadeAparente	-0,18	0,06	
n. suítes	0,27	0,19	
valun	0,42	0,37	
• RendaMédia(IBGE)			
codata	-0,20	0,26	
IdadeAparente	0,19	0,50	
n. suítes	0,59	0,04	
valun	0,77	0,61	
• codata			
IdadeAparente	-0,21	0,33	
n. suítes	-0,02	0,06	
valun	-0,20	0,62	
• IdadeAparente			
n. suítes	-0,42	0,27	
valun	-0,29	0,24	
• n. suítes			
valun	0,84	0,33	

GRÁFICO DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO



GRÁFICO DE VALORES CALCULADOS x VALORES OBSERVADOS



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE AS VARIÁVEIS

For...	Variável	ap	Equip.Unid+...	n. vagas	padrão de ac...	conservação	RendaMédia(...	codddata	IdadeAparente	n. suítes	valun
1	$1/x^2$	ap	-45	-67	-72	-6	-73	5	-3	-54	-62
2	x	Equip.Unid+ Cond.	-45	73	43	34	41	-14	-51	64	76
3	x	n. vagas	-67	73	68	32	61	11	-36	80	85
4	x^2	padrão de acaba...	-72	43	68	21	77	4	-5	70	82
5	x	conservação	-6	34	32	21	20	-14	-17	27	43
6	$x^{1/2}$	RendaMédia(BGE)	-73	41	61	77	20	-19	19	59	77
7	$1/x^2$	codddata	5	-14	11	4	-14	-19	-21	-2	-19
8	x^2	IdadeAparente	-3	-51	-36	-5	19	-21		-41	-29
9	x	n. suítes	-54	64	80	70	59	-2	-41		85
10	$\ln(x)$	valun	-62	76	85	82	43	77	-19	-29	85

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Atributos de entrada:

ap	113,57
Equip.Unid+Cond.	12
n. vagas	0
padrão	4
conservação	5
RendaMédia(IBGE)	10.719,37
codata	329
IdadeAparente	3
n. suítes	3

Resultados para a moda com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Calculado	Máximo
-13,33%	---	+15,39%
R\$/m² 7.411,73	R\$/m² 8.552,12	R\$/m² 9.867,98
R\$ 841.750,18	R\$ 971.264,27	R\$ 1.120.706,48

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	7.269,30	825.574,63	-15%
Adotado	7.696,91	874.137,84	-10%
Calculado	8.552,12	971.264,27	---
Máximo	9.834,94	1.116.953,90	+15%
Valor adotado: R\$ 874.000,00			

Justificativa da não adoção do valor calculado: Adotado o fator redutor de 10% entorno do valor calculado tendo em vista que a amostra contempla em sua maioria dados de ofertas.



Laudo de Avaliação nº

7710.7465.000320450/2025.01.01 - 0001 v.01

ATIV TÉCNICA HABITAÇÃO SUL, RS

Completo

#PUBLICO

ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA OS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				14 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		8.552,12
Valores do intervalo de confiança	MAX	9.867,98
	MIN	7.411,73
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	15,39%
	MIN	-13,33%
Amplitude do intervalo de confiança		28,72%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



Laudo de Avaliação nº

7710.7465.000320450/2025.01.01 - 0001 v.01

ATIV TÉCNICA HABITAÇÃO SUL, RS

Completo

#PUBLICO

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Foto 1 – Fachada Torre A.

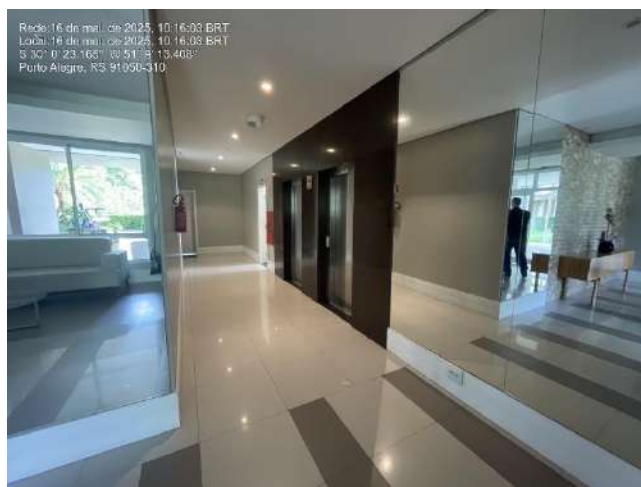


Foto 2 – Hall dos elevadores.



Foto 3 – Sala.



Foto 4 – Sala (outro ângulo).



Foto 5 – Cozinha.



Foto 6 – Área de serviço.

ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

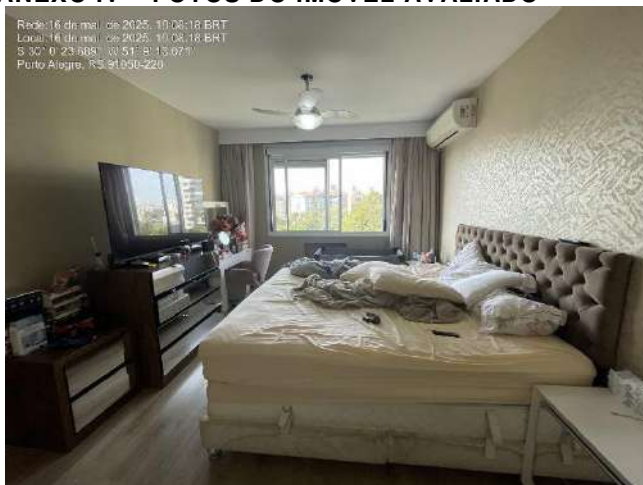


Foto 7 – Quarto (suíte 1).



Foto 8 – Banheiro privativo (suíte 1).



Foto 9 – Quarto (suíte 2).



Foto 10 – Banheiro privativo (suíte 2).



Foto 11 – Quarto (Suíte 3).



Foto 12 – Banheiro privativo (suíte 3).

ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

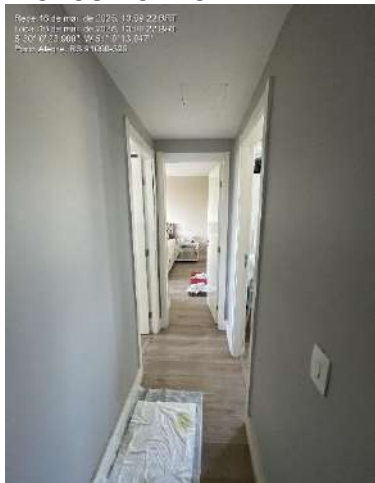


Foto 13 – Circulação.



Foto 14 – Churrasqueira privativa.



Foto 15 – Lavabo.



Foto 16 – Depósito.



Foto 17 – Brinquedoteca.



Foto 18 – Salão de festas.

ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO



Foto 19 – Piscina.

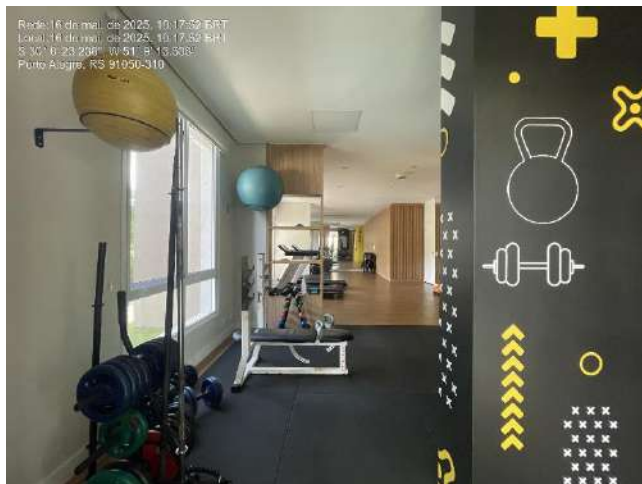


Foto 20 – Academia.

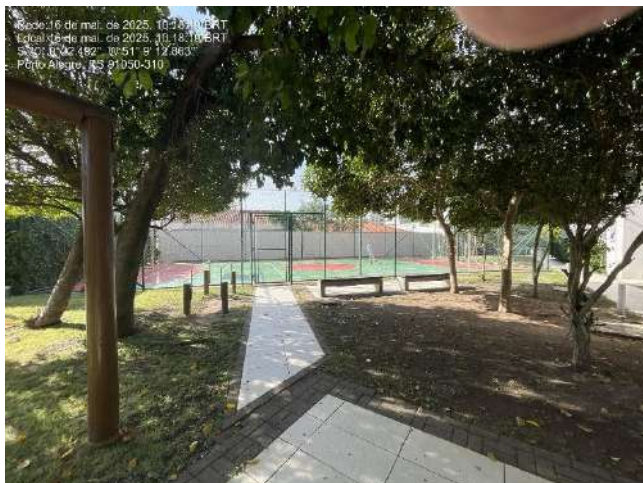


Foto 21 – Quadra Esportiva.



Foto 22 – Playground.



Foto 23 – Fachada Condomínio.



Foto 24 – Logradouro.

ANEXO IV – IMAGENS DOS PRINCIPAIS DADOS DA AMOSTRA CONSIDERADA

Dado 10 – R Luiz Siegmann, 30.



Dados 11 a14 – R Luiz Siegmann, 160.



Dados 38 e 40 – R Alcides Gonzaga, 300.



Dado 9 – R Mariland, 1177.



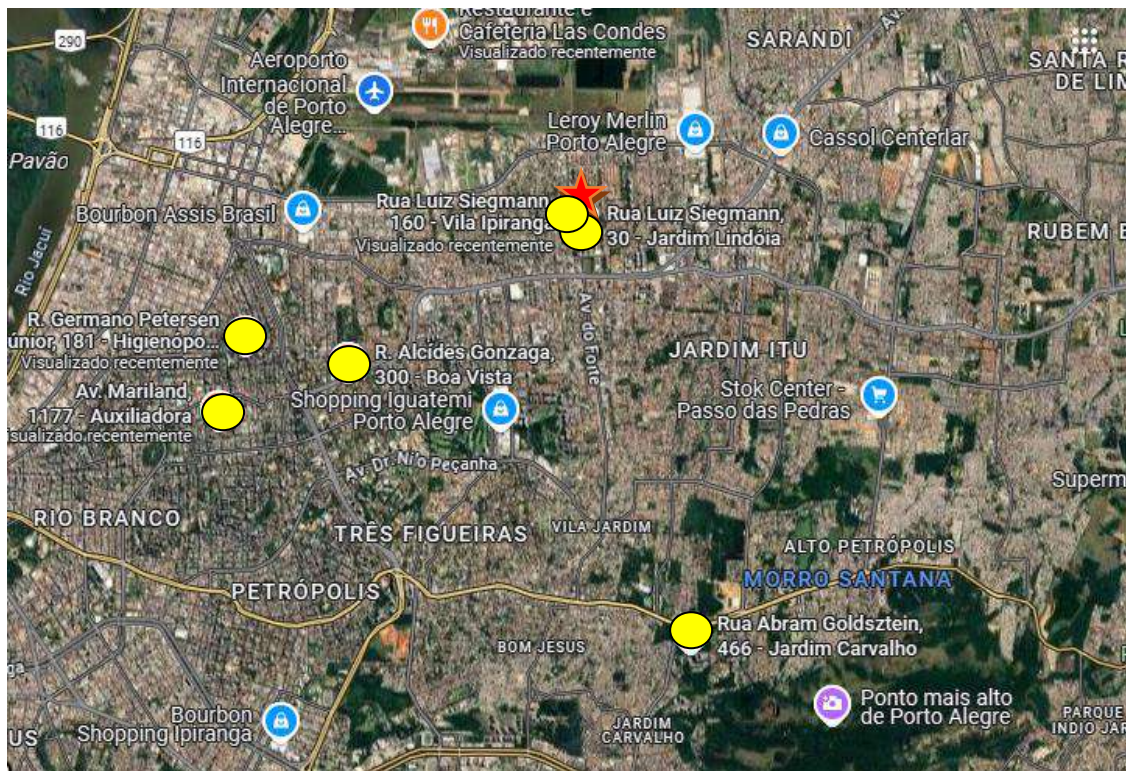
Dado 22 – R Germano Petersen Junior, 181.



Dados 41 e 42 – R Abram Goldstein, 466.

ANEXO V

MAPA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E PRINCIPAIS DADOS DA AMOSTRA



IMÓVEL AVALIANDO



DADOS COMPARATIVOS



Laudo de Avaliação nº

7710.7465.000320450/2025.01.01 - 0001 v.01

ATIV TÉCNICA HABITAÇÃO SUL, RS

Completo

#PUBLICO

ANEXO VI
DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Página 1 de 5



Registro de Imóveis
4ª ZONA
Porto Alegre-RS

GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

146174



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 17 de julho de 2008

FLS

1

MATRÍCULA

146174

BAIRRO: JARDIM LINDÓIA QUARTEIRÃO 47

IMÓVEL: A fração ideal de 11277/1562574 do terreno, lotado sob números 160 e 190 da Rua Luiz Siegmann e 45, 75 e 105 da Avenida Montreal, medindo a leste 169,02m, por uma linha formada por três segmentos: o primeiro, na direção sul-norte mede 79,59m; o segundo na direção oeste-leste, mede 29,43m, ambos com frente ao alinhamento da Rua Luiz Siegmann; o terceiro, na direção sul-norte, mede 60,00m, dividindo-se com propriedade da Construtora e Incorporadora Guerino Ltda; ao norte mede 91,35m, por uma linha formada por dois segmentos: o primeiro na direção sudoeste, mede 38,25m, o segundo, na direção oeste, mede 53,10m, ambos com frente ao alinhamento da Avenida Montreal; ao sul, mede 52,38m dividindo-se com o lote "A", de propriedade de Beralv Participações S/A, e ao oeste, 139,62m, dividindo-se com terras que são ou foram de Irmãos Bernardi & Cia. Sobre parte do terreno, existe uma faixa não edificável com a seguinte descrição: partindo de um ponto junto à divisa oeste, distante 60,56m da Avenida Montreal, segue na direção norte-sul, na extensão de 79,06m, na divisa com terras que são ou foram de Irmãos Bernardi & Cia; após segue na direção oeste-leste, na extensão de 2,62m, dividindo-se com o lote A, de propriedade da Primo Planejamento Imobiliários Ltda.; após segue na direção sul-norte, na extensão de 75,46m, dividindo-se nestes segmentos com partes do terreno, após segue na direção oeste-leste, em ângulo de 89°, na extensão de 13,56m, após segue na direção sudoeste-nordeste, em ângulo de 38°, na extensão de 14,44m, após segue na direção oeste-leste, em ângulo de 139°, na extensão de 27,14m, após segue na direção noroeste-sudeste, em ângulo de 31°, na extensão de 11,71m, após segue na direção oeste-leste, na extensão de 8,11m, no alinhamento da Rua Ney de Almeida Brito, após segue na direção sudeste-noroeste, em ângulo de 31°, na extensão de 19,82m, dividindo-se nestes segmentos com partes do terreno, após segue na direção leste-oeste, em ângulo de 149°, na extensão de 28,86m, após segue na direção nordeste-sudoeste, em ângulo de 139°, na extensão de 15,56m e, finalmente segue na direção leste-oeste, em ângulo de 142°, na extensão de 15,04m, até encontrar o ponto inicial desta descrição. A dita fração ideal corresponderá ao apartamento número 701 da Torre A do empreendimento denominado Cennario Lindóia, a ser construído nos termos da incorporação registrada sob número 5 na matrícula número 137993, em data de 22.10.2007, TÍTULO AQUISITIVO: registrado na matrícula 137993, em data de 19.09.2007, desta Zona. PROPRIETÁRIA e INCORPORADORA: PRIME - PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ nº 05.118.848/0001-33, com sede nesta Capital. Dat.6/1.
Emolumentos: RS9,80 + Processamento Eletrônico: RS2,30.
SELO - SDFNR: 0472.02.0800004.02359 R\$ 0,30; 0472.01.0800005.49482 R\$ 0,20.

Registradora Substituta: *Guilherme Pinho Machado*

Av.1.146174, Porto Alegre, 17.07.2008. De acordo com requerimento datado de 22.08.2007, averbado sob número 6, na matrícula 137993, em data de 22.10.2007, fica o imóvel desta matrícula constituído como patrimônio de afetação nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FL. 1v MATRÍCULA 146174

4591, de 16.12.1964, passando a incorporação do Cennario Lindóia a ser submetida ao regime instituído pela Lei 10.931, de 02.08.2004. Dat.6/1.

Emolumentos: R\$17,50 + Processamento Eletrônico: R\$2,30.

SELO - SDFNR: 0472.03.0700025.09142 R\$ 0,40; 0472.01.0800005.51071 R\$ 0,20.

Registradora Substituta: *[Assinatura]*

R.2.146174. Porto Alegre, 17.07.2008. Por instrumento particular de 15.05.2008, protocolado sob número 538466, em 08.07.2008, com retorno em 10.07.2008, foi a fração ideal objeto desta matrícula, juntamente com outras 357 unidades do empreendimento denominado Cennario Lindóia, hipotecada para o BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco/SP, para garantia de um empréstimo de R\$13.323.528,55, com vencimento em 15.07.2010, à taxa nominal de juros de 9,57% ao ano, tendo como devedora PRIME - PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada. Dat.6/1.

Emolumentos: R\$35,00 + Processamento Eletrônico: R\$2,30.(Prov. 03/08 - CGJ).

SELO - SDFNR: 0472.04.0800003.04221 R\$ 0,50; 0472.01.0800005.50657 R\$ 0,20.

Registradora Substituta: *[Assinatura]*

Av.3.146174. Porto Alegre, 31.10.2008. De acordo com instrumento particular datado de 25.09.2008, protocolado sob nº 544990, em data de 27.10.2008, as partes contratantes aditaram o instrumento que deu origem ao registro nº 2, para declarar que o empréstimo sofreu majoração no valor de R\$1.676.471,45, passando a totalizar o valor de R\$15.000.000,00, permanecendo as demais condições do referido lançamento, juntamente com outras 357 frações ideais. Dat.6/1.

Emolumentos: R\$41,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,30.

SELO - SDFNR: 0472.06.0700024.09322 R\$ 4,00; 0472.01.0800006.86265 R\$ 0,20.

Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

Av.4.146174. Porto Alegre, 24.05.2010. De acordo com requerimento datado de 12.05.2010, protocolado sob nº 573805, em data de 13.05.2010, com retorno em 18.05.2010, instruído com provas hábeis, o edifício mencionado nesta matrícula foi concluído e recebeu o nº 160 da Rua Luiz Siegmann e o apartamento 701, assim se individualiza: na Torre A, a terceira contada da esquerda para a direita de quem da Rua Luiz Siegmann olhar o edifício; localizado no sétimo pavimento, na circulação à esquerda de quem pelo elevador chega ao pavimento, nesta posição o apartamento da direita, possuindo 113,57m² de área real privativa, 57,80m² de área real de uso comum, 171,37m² de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a

CONTINUA A FICHA Nº 2

Continua na próxima página

146174
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 24 de maio de 2010

PLS
2

MATRÍCULA
146174

11277/1582574 no terreno e nas coisas de uso comum. CUSTO: R\$121.940,62.
Dat. 7/1.

Emolumentos: R\$19,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,60.

SELO - SDFNR: 0472.03.0700025.48937 R\$ 0,40; 0472.01.1000002.13281 R\$ 0,20.

Registrador Substituto: *[Assinatura]*

Av.5.146174. Porto Alegre, 23.08.2010. De acordo com instrumento particular datado de 23.06.2010, protocolado sob nº 578480, em data de 10.08.2010, com retorno em 19.08.2010, as partes contratantes retificaram o instrumento que deu origem ao registro nº 02, para declarar que o vencimento da dívida, foi prorrogado para 15.10.2010. Dat. 2/1.

Emolumentos: R\$19,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,60.

SELO - SDFNR: 0472.03.0700025.57507 R\$ 0,40; 0472.01.1000004.84534 R\$ 0,20.

Registrador Substituto: *[Assinatura]*

Av.6.146174. Porto Alegre, 25.10.2010. De acordo com instrumento particular de 08.10.2010, protocolado sob nº 582309, em data de 21.10.2010, as partes contratantes retificaram o instrumento que deu origem ao registro nº 02, para declarar que o vencimento da dívida, foi prorrogado para 15.04.2011. Dat. 1/1.

Emolumentos: R\$19,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,60.

SELO - SDFNR: 0472.03.0700025.64556 R\$ 0,40; 0472.01.1000005.88335 R\$ 0,20.

Registrador Substituto: *[Assinatura]*

Av.7.146174. Porto Alegre, 20.05.2011. Por termo particular de 26.04.2011, protocolado sob número 593891, em data de 18.05.2011, o credor autorizou liberar da hipoteca registrada sob número 2, o imóvel desta matrícula. Dat. 6/1.

Emolumentos: R\$41,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,70.

SELO - SDFNR: 0472.04.1000006.20158 R\$ 0,50; 0472.01.1100004.22220 R\$ 0,20.

Registrador Substituto: *[Assinatura]*

Av.8/146.174. Porto Alegre, 13.06.2014. Prenotado sob nº 671445 em 30.05.2014.

SEQUESTRO

continua no verso.

Continua na próxima página



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 2v MATRÍCULA 146.174

De acordo com ofício nº 11198516, datado de 27 de maio de 2014, da Exma. Sra. Dra. Karine da Silva Cordeiro, Juíza Substituta da 7ª Vara Federal desta Capital, extraído dos autos do processo nº 5037280-20.2014.404.7100/RS, foi determinada anotação do sequestro do imóvel objeto desta matrícula.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1400001.02496 = NIHIL (Prov. 32/2006 - Art. 561-E - CNRR - CGJ) JM

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado:

AV-9/146.174(AV-nove/cento e quarenta e seis mil e cento e setenta e quatro), em 23 de junho de 2023.-

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procedeu-se a presente averbação para constar que a presente matrícula tem o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM 099218.2.0146174-03.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - NIHIL - AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2200003.72906 - MAG

AV-10/146.174(AV-dez/cento e quarenta e seis mil e cento e setenta e quatro), em 23 de junho de 2023.-

NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO JUDICIAL - Nos termos do Ofício nº 710017481276, datado de 17 de abril de 2023, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Ricardo Humberto Silva Borne, Juiz Federal Substituto, extraído dos autos do processo nº 5078535-84.2016.4.04.7100/RS, natureza - Execução Penal, da Central de Execuções Penais desta Capital, em que figuram como exequente **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** e executado **LUIS ANTONIO BLANS DA SILVA**, fica constando que foi determinada a averbação nesta matrícula da notícia da **EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO JUDICIAL**.-

OBSERVAÇÃO - A presente averbação é feita conforme despacho/decisão datado de 01.06.2023, o qual observa que o imóvel se encontra em nome de terceiros.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 848.188, em 09.06.2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - NIHIL - PEPO- Selo de Fiscalização 0472.00.2200003.72907 - MAG

R-11/146.174(R-onze/cento e quarenta e seis mil e cento e setenta e quatro), em 6 de setembro de 2023.-

TRANSFERÊNCIA JUDICIAL - Nos termos do Ofício número 710017481276 datado de 17 de abril de 2023, e Despacho datado de 04 de agosto de 2023, extraídos dos autos do processo número 5078535-84.2016.4.04.7100/RS, natureza - Execução Penal, pela Central de Execuções Penais desta Capital, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula passou a pertencer a **UNIÃO - FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS - FUNAD**, CNPJ nº

CONTINUA A FICHA Nº 3

Continua na próxima página

146.174 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE		CNM:099218.2.0146174-03
		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
		Porto Alegre, 06 de setembro de 2023		
		FLS.	MATRÍCULA	
		3	146.174	

02.645.310/0001-99. Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente -

CONDIÇÕES - Não constam -

OBSERVAÇÕES - Fica extinto o patrimônio de afetação da presente unidade -

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 851.808, em 08.08.2023

Registrador/Substituto(a)/Escritor Autorizado(a): 

EMOLUMENTOS - NIHL - EQLG02 - Selo de Fiscalização 0472 00 2300001.16689 - EFL

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

Documento eletrônico assinado digitalmente por Vinicius dos Santos Rosa, Escritor Autorizado, conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 8 de setembro de 2023.

Declaro: Matrícula 146.174 - 3 páginas: NIHL - 0472.00.2300001.16689 - EFL
Título nº 851.808 - 1 página: NIHL - 0472.00.2300001.16689 - EFL
Total: 04 páginas - NIHL - 0472.00.2300001.16689 - EFL
2.200.00.00000 - 2300001



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:
099218 53 2023 00111070 48



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel

Nº 092.338/2025

Inscrição do Imóvel: 11369183

Endereço: Rua LUIZ SIEGMANN, 160 - Apartamento 701 - TORRE A - 6º Andar - JARDIM LINDOIA

Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 146174 Zona 4

Área Territorial: 9665,00 m² Testada: 79,00 m - Do conjunto de economias

Uso: Residencial

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	171,00 m²	2010	75-ALVENARIA (C) - EDIFICIOS DE 11 A 15	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 21/05/2025 às 14:12:00

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 21/05/2026 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (https://siat.procempa.com.br/siat/LotEmitirCertidoes_Internet.do), informando o número da certidão **092.338/2025** e o código de autenticidade **1DB82391DF09**.



29241490



08129.014533/2023-39



Ministério da Justiça e Segurança Pública

ORDEN DE SERVIÇO

Nº 1465/2024

ALIENAÇÃO DEFINITIVA - TRÁFICO DE DROGAS

1. Pelo presente, considerando as informações obtidas junto ao Sistema de Gestão de Ativos do Funad, autorizo Vossa Senhoria a adotar imediatas providências de recolhimento, guarda, auxílio à avaliação e alienação do(s) bem(ns) abaixo informado(s), nos moldes descritos pelo Contrato nº 000036/2023 - RS.

SEQ	Protocolo SEI	Comarca	Processo Judicial	Vara	Org. Ap.	Número Ativo	Descrição	Localização
1	08129.032623-2015-77	PORTO ALEGRE - RS	5037280-20.2014.4.04.7100GRANDE OPERAÇÃO "OPERAÇÃO SUQUARANA"	7ª VARA	PP	111164	Natureza: Urbano / Tipo de imóvel: Apartamento / Matricula: 148.174 / Descrição: Rua Luiz Siegmann, nº 160, apto. 701, Ione A. Jardim Lindóia.	Número: 160, Logradouro: R. Luiz Siegmann, Complemento: AP. 701, Bairro: Jardim Lindóia, Porto Alegre/RS

2. Outrossim, esclareço que o(s) mencionado(s) bem(ns) deverá(ão) ser alienado(s) no próximo leilão a ser levado a efeito por Vossa Senhoria até o dia 29/11/2024, pelo que ressalto a necessidade de publicação do respectivo edital com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Assinaturas,



Documento assinado eletronicamente por JOSE AIRTON VASCONCELOS DE ARAUJO, Coordenador(a) de Administração, Controle e Destinação de Ativos, em 30/09/2024, às 11:13, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.autentica.mj.gov.br> informando o código verificador 29241490 e o código CRC 5621C46F.
O trâmite deste documento pode ser acompanhado pelo site <http://www.justica.gov.br/acesso-a-sistemas/protocolo> e tem validade de prova de registro de protocolo no Ministério da Justiça e Segurança Pública.



26696209



08129.014533/2023-39



Ministério da Justiça e Segurança Pública
Secretaria Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos
Diretoria de Gestão de Ativos e Justiça
Coordenação de Contratos, Fiscalização e Leilões

CARTA DE AUTORIZAÇÃO

Da SENAD
Ao Sr. Leiloeiro

Em atenção ao processo licitatório realizado pela Secretaria Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos do Ministério da Justiça e Segurança Pública – SENAD/MJSP, por intermédio do Edital de Credenciamento nº 01/2021, no qual o objeto *“Contratação de Leiloeiros Públicos Oficiais, pessoa física, mediante credenciamento, visando a alienação de ativos, por meio de leilão ou venda direta, de forma definitiva ou cautelar, de bens móveis, imóveis, estabelecimentos comerciais e ativos biológicos, localizados em zona urbana ou rural, apreendidos ou sequestrados, oriundos da prática de crimes, em todos os estados da federação”*, atesto que o Senhor **JAIME LUIZ NULMAN**, portador do CPF nº 254.688.390-91, está autorizado a recolher bens, mediante ordem de serviço de alienação expedida pela SENAD, efetuar eventuais desembaraços dos mesmos junto ao DETRAN, Tribunais de Justiça, Justiça Federal e TRF, Secretaria de Fazenda, entre outros, bem como alienar os referidos bens durante o período de vigência do TERMO DE CONTRATO Nº 36/2023/RS (26546949).

Por fim, informo que a Diretoria de Gestão de Ativos e Justiça da SENAD encontra-se à disposição para dirimir eventuais dúvidas, por intermédio do e-mail leiloes.senad@mj.gov.br.

Brasília, na data da assinatura.



Documento assinado eletronicamente por **HAILTON DOS SANTOS DA SILVA**, Coordenador(a) de Leilões Públicos - Substituto(a), em 12/01/2024, às 15:10, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.autentica.mj.gov.br> informando o código verificador 26696209 e o código CRC 8FB29E68

O trâmite deste documento pode ser acompanhado pelo site <http://www.justica.gov.br/acesso-a-sistemas/protocolo> e tem validade de prova de registro de protocolo no Ministério da Justiça e Segurança Pública.



27913500



00129.014533/2023-39



Ministério da Justiça e Segurança Pública
Secretaria Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos
Diretoria de Gestão de Ativos
Coordenação-Geral de Ativos
Coordenação de Contratos, Fiscalização e Leilões

OFÍCIO-CIRCULAR Nº 65/2024/CCFL/CGA-DGA/DGA/SENAD/MJ

Brasília, na data da assinatura.

Ao(A) Senhor(a)
Leiloeiro(a) Público Oficial

Assunto: Carta de Autorização Contratação de Avaliador de Imóveis da Caixa Econômica Federal

Senhor(a) Leiloeiro(a),

1. Ao cumprimenta-lo, passo a tratar do fluxo de avaliação de alienação de imóveis inseridos em Ordem de Serviço de Alienação (OSA), antecipada ou definitiva. Inicialmente, válido destacar que essa Coordenação tem acompanhado todos os gargalos que giram em torno do fluxo de avaliação e alienação de imóveis, sempre acolhendo as dificuldades apresentadas pelos leiloeiros contratados e em busca de aperfeiçoamento e melhorias de todo o processo, dentro de suas possibilidades.

2. Diante disso, com base em informações prestadas sobre eventual morosidade da Superintendência do Patrimônio da União - SPU no processo de homologação dos laudos de avaliação realizados pelos leiloeiros e, de acordo com o Art. 11-C, §8º da Lei 9.636/98 e do incisos II e VII do art. 65 da Instrução Normativa SPU/MR nº 67/2022, que dispõem sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, foi verificada uma possível solução ao gargalo apresentado, dispensando a necessidade de homologação pela SPU dos laudos de avaliação de imóveis confeccionados por banco público federal ou por empresas públicas, senão veja-se:

Lei 9.636/98

Art. 11-C. As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis d União, permitida a contratação da Caixa Econômica Federal ou de empresas públicas, órgãos ou entidades d administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, ou de empresa privada, por meio d licitação, serão realizadas:

I - pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; ou

II - pelo órgão ou entidade pública gestora responsável pelo imóvel.

§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de 12 (doze) meses.

(...)

§ 7º Os laudos de avaliação dos imóveis elaborados por empresas especializadas serão homologados pela Secretari de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou pelo órgão ou entidade pública gestora do imóvel, por meio de modelos preestabelecidos e sistema automatizado.

§ 8º É dispensada a homologação de que trata o § 7º deste artigo dos laudos de avaliação realizados por banco público federal ou por empresas públicas.

IN SPU/MR nº 67/2022

II - avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

(...)

VII - avaliações realizadas por Bancos públicos federais e empresas públicas, para fins de alienação onerosa observado o art. 11-C, § 8º, da Lei nº 9.636, de 1998;

3. Assim, esta Coordenação de Leilões Públicos - CLPU, informa a possibilidade de contratação de avaliadores junto a Caixa Econômica Federal, dispensando a homologação da Superintendência de Patrimônio da União - SPU, para os casos de Alienação Definitiva, permanecendo a necessidade de homologação do juiz, para os casos de Alienação Antecipada.

4. Para contratar um avaliador de imóveis da Caixa Econômica Federal, o leiloeiro ou seu representante deve se dirigir ao banco apresentando a **Carta de Autorização de Contratação de Avaliador de Imóveis, o contrato da SENAD com o leiloeiro, este Ofício-Circular e documento de identificação com foto**, conforme orientado pela Diretoria de Avaliações Relevantes da Caixa Econômica Federal.

5. Em casos excepcionais, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, mesmo que parcialmente, admitir-se-á adoção de situação paradigma nos termos da NBR 14653, devendo o motivo ser justificado no laudo de avaliação e as considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem também estar claramente explicitadas no laudo de avaliação. Neste caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter, tais como:

I - descrição interna;

II - no caso de apartamento, escritório e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração; ou

III - no caso de unidades isoladas, vistoria externa.

6. Importante destacar, que o leiloeiro é responsável por realizar a notificação extrajudicial do eventual ocupante nos termos do Manual de Orientação: Avaliação e Alienação Cautelar e Definitiva de Bens, solicitar apoio policial para acessar o imóvel, se necessário, e efetuar eventuais tratativas junto ao condomínio e ao ocupante. Além disso, o leiloeiro deve acompanhar ou designar um representante para acompanhar o avaliador durante a vistoria do imóvel.

7. Ressalta-se que, a contratação de avaliador credenciado junto à Caixa Econômica Federal, trata-se de discricionariedade do leiloeiro e que, caso este entenda não ser vantajosa a contratação deste profissional, seguirá com a possibilidade de, nos termos previstos no Manual de Avaliação e Alienação de Bens, contratar profissional habilitado, permanecendo as mesmas condições de homologação atual, ou seja, obrigatoriedade de homologação pela Superintendência de Patrimônio da União - SPU.

8. Nesse sentido, reforçamos a solicitação de providências para avaliação e alienação dos imóveis inseridos em Ordens de Servido de Alienação - OSA e o fiscal do contrato está à disposição para eventuais esclarecimentos sobre o assunto.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por Maeve Monteiro Rovani, Coordenador(a) de Contratos, Fiscalização e Leilões, em 17/05/2024, às 14:45, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.autentica.mj.gov.br> informando o código verificador 27913500 e o código CRC 3635A256

O trâmite deste documento pode ser acompanhado pelo site <http://www.justica.gov.br/acesso-a-sistemas/protocolo> e tem validade de prova de registro de protocolo no Ministério da Justiça e Segurança Pública.

ANEXO

I - Carta de Autorização de Contratação de Avaliador de Imóveis da Caixa Econômica Federal.



26342401



08129.002730/2023-13

 Boletim de Serviço em 19-12-2023
 D.O.U. de 19-12-2023, seção 3, página 136


Ministério da Justiça e Segurança Pública
 Secretaria-Executiva

Esplanada dos Ministérios, Bloco T, Anexo II, - Bairro Zona Cívica Administrativa, Brasília/DF, CEP 70064-900
 Telefone: (61) 2025-7645 - www.justica.gov.br

TERMO DE CONTRATO Nº 36/2023

TERMO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 36/2023, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, REPRESENTADA PELO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA NACIONAL DE POLÍTICAS SOBRE DROGAS E GESTÃO DE ATIVOS E DA COORDENAÇÃO-GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS, E O LEILOEIRO JAIME LUIZ NULMAN.

PROCESSO Nº 08129.002730/2023-13

A União, representada pelo **MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA**, com sede na Esplanada dos Ministérios, CEP 70064-900, Brasília/DF, inscrito no CNPJ 00.394.494/0013-70, neste ato representado pela Secretária Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos, Senhora **MARTA RODRIGUEZ DE ASSIS MACHADO**, nomeada pela Portaria nº 303, de 09 de janeiro de 2023, publicada no D.O.U. de 09 de janeiro de 2023, e pela Coordenadora-Geral de Licitações e Contratos - Substituta, Senhora **ALEXANDRA LACERDA FERREIRA RIOS**, designada pela Portaria de Pessoal SE/MSJP nº 2.086, de 06 de novembro de 2023, publicada no D.O.U. de 08 de novembro de 2023, com delegação de competência fixada pela Portaria SAA nº 76, de 25 de novembro de 2021, publicada no D.O.U. de 29 de novembro de 2021, doravante denominada **CONTRATANTE**, e o Leiloeiro **JAIME LUIZ NULMAN**, doravante denominado **CONTRATADO**, tendo em vista o que consta no Processo nº 08129.002730/2023-13 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018 e da Instrução Normativa SEGES/MP nº 5, de 26 de maio de 2017, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Edital de Credenciamento nº 01/2021, Inexigibilidade nº 06/2023, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é a contratação de Leiloeiros Públicos Oficiais, pessoa física, mediante credenciamento, visando a alienação de ativos, por meio de leilão ou venda direta, de forma definitiva ou cautelar, de bens móveis, imóveis, estabelecimentos comerciais e ativos biológicos, localizados em zona urbana ou rural, apreendidos ou sequestrados, oriundos da prática de crimes, em todos os estados da federação, que serão prestados nas condições estabelecidas no Projeto Básico, anexo do Edital.

1.2. Este Termo de Contrato vincula-se ao Edital do Credenciamento, identificado no preâmbulo, independentemente de transcrição.

1.3. Objeto da contratação:

SEQUENCIAL	ESTADO DA FEDERAÇÃO	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	VALOR
4	Rio Grande do Sul	Contratação de Leiloeiro Público Oficial para alienação de ativos – área de abrangência: 4.1 - Região 1: <u>Metropolitana de Porto Alegre e Mesorregião Nordeste Rio Grandense</u>	5% a ser pago pelo arrematante sobre o valor do bem alienado

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O prazo de vigência deste Termo de Contrato é aquele fixado no Projeto Básico, Anexo do Edital, com início na data de 31/12/2023 e encerramento em 31/12/2025, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, ou não havendo credenciados aptos, a prorrogação poderá ocorrer até o limite de 60 (sessenta) meses, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

- 2.1.1. Os serviços tenham sido prestados regularmente;
- 2.1.2. Que existem Ordens de Serviço de Alienação emitidas para conclusão;
- 2.1.3. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- 2.1.4. Haja manifestação expressa do CONTRATADO informando o interesse na prorrogação;
- 2.1.5. Seja comprovado que o CONTRATADO mantém as condições iniciais de habilitação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. Não é necessário a indicação da dotação orçamentária, uma vez que a contratação não gerará ônus aos cofres públicos, ou seja, não será contraída nenhuma despesa.

4. CLÁUSULA QUARTA – PAGAMENTO

4.1. O prazo para pagamento ao CONTRATADO e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Projeto Básico, Anexo do Edital.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1. Devido às características desta execução contratual, não há pagamento por parte da CONTRATANTE, logo não há que se falar em reajuste de preços contratados.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

6.1. Não haverá exigência de garantia de execução para a presente contratação.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REGIME DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E FISCALIZAÇÃO

7.1. O regime de execução dos serviços a serem executados pelo CONTRATADO, os materiais que serão empregados e a fiscalização pela CONTRATANTE são aqueles previstos no Projeto Básico, anexo do Edital.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DO CONTRATADO

8.1. As obrigações da CONTRATANTE e do CONTRATADO são aquelas previstas no Projeto Básico, anexo do Edital.

9. CLÁUSULA NONA - DA SUBCONTRATAÇÃO

9.1. É permitida a subcontratação parcial do objeto, respeitadas as condições e obrigações estabelecidas no Projeto Básico, anexo do Edital.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. As sanções relacionadas à execução do contrato são aquelas previstas no Projeto Básico, anexo do Edital.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

11.1. O presente Termo de Contrato poderá ser rescindido:

11.1.1. por ato unilateral e escrito da Administração, nas situações previstas nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, e dos atos enumerados no art. 35 da IN DREI nº 17, de 2013, e com as consequências indicadas no art. 80 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Projeto Básico, anexo ao Edital;

11.1.2. amigavelmente, nos termos do art. 79, inciso II, da Lei nº 8.666, de 1993.

11.2. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se ao CONTRATADO o direito à prévia e ampla defesa.

11.3. O CONTRATADO reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei nº 8.666, de 1993.

11.4. O Termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

11.4.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.4.2. Relação dos valores recolhidos e ainda devidos;

11.4.3. Indenizações e multas.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS VEDAÇÕES E PERMISSÕES

12.1. É vedado ao CONTRATADO interromper a execução dos serviços sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

12.2. É permitido ao CONTRATADO caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020.

12.2.1. A cessão de crédito, a ser feita mediante celebração de termo aditivo, dependerá de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da cessionária, bem como da certificação de que a cessionária não se encontra impedida de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

12.2.2. A crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, com o desconto de eventuais multas, glosas e prejuízos causados à Administração, sem prejuízo da utilização de institutos tais como os da conta vinculada e do pagamento direto previstos na IN SEGES/ME nº 5, de 2017, caso aplicáveis.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.666, de 1993, na Lei nº 10.520, de 2002 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, normas e princípios gerais dos contratos.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA ASSINATURA ELETRÔNICA E/OU DIGITAL

15.1. O presente Termo de Contrato será firmado através de assinatura eletrônica e/ou digital, certificada pelo Sistema Eletrônico de Informações-SEI do Ministério da Justiça e Segurança Pública, garantida a eficácia das Cláusulas.

15.2. Em conformidade com o disposto no § 2º, art. 10, da MPV 2.200/01, a assinatura deste Termo de Contrato pelo CONTRATADO, pressupõe declarada, de forma inequívoca, a sua concordância, bem como o reconhecimento da validade e do aceite ao

presente documento.

15.3. A sua autenticidade poderá ser atestada a qualquer tempo, seguindo os procedimentos impressos na nota de rodapé, não podendo, desta forma, as partes se oporem a sua utilização.

16. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO**

16.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste Termo de Contrato, por extrato, no Diário Oficial da União, no prazo previsto na Lei nº 8.666, de 1993.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

17.1. O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato será o da Seção Judiciária do Distrito Federal - Justiça Federal.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

ALEXANDRA LACERDA FERREIRA RIOS
Coordenadora-Geral de Licitações e Contratos Substituta
Ministério da Justiça e Segurança Pública

MARTA RODRIGUEZ DE ASSIS MACHADO
Secretária Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos
Ministério da Justiça e Segurança Pública

JAIME LUIZ NULMAN
Leiloeiro
CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

1 - Lorena Ayres Leal Lima

2 - Jonatã Rodrigo da Silva



Documento assinado eletronicamente por LORENA AYRES LEAL LIMA, Coordenador(a) de Contratos, em 05/12/2023, às 16:42, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRA LACERDA FERREIRA RIOS, Coordenador(a)-Geral de Licitações e Contratos - Substituto(a), em 05/12/2023, às 16:55, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por Marta Rodriguez de Assis Machado, Secretário(a) Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos, em 07/12/2023, às 14:37, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por JONATÃ RODRIGO DA SILVA, Usuário Externo, em 07/12/2023, às 22:46, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por JAIME LUIZ NULMAN, Usuário Externo, em 07/12/2023, às 22:49, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.autentica.mj.gov.br> informando o código verificador 26342401 e o código CRC 1C494007

O trâmite deste documento pode ser acompanhado pelo site <http://www.justica.gov.br/acesso-a-sistemas/protocolo> e tem validade de prova de registro de protocolo no Ministério da Justiça e Segurança Pública.



Laudo de Avaliação nº

7710.7465.000320450/2025.01.01 - 0001 v.01

ATIV TÉCNICA HABITAÇÃO SUL, RS

Completo

#PUBLICO

ANEXO VII

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A ART será emitida para faturamento junto à Caixa Econômica Federal e poderá ser fornecida mediante solicitação.