



SECRETARIA DA CULTURA

Processo Administrativo Eletrônico

25/1100-0000408-1

Data de Abertura: 13/03/2025 14:42:35
Grupo de Origem: IPHAE/INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO
Requerentes: SEDAC - IPHAE
Assunto: Preservação e Controle do Patrimônio Cultural
Tipo: Bens Culturais Materiais
Subtipo: Análise de Projetos

Bens Materiais: 13/03/2025
Análise de Projeto: RUA GUILHERME ALVES 1066-1076-1086 - PORTO
ALGRE



25110000004081

13/03/2025, 14:34

Email – Iphae – Outlook



manifestação IPHAE para Prefeitura de POA

De Debora Regina Magalhães da Costa <arq.deboramag@gmail.com>

Data Qui, 13/03/2025 13:47

Para Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>; iphaers@gmail.com <iphaers@gmail.com>

 5 anexos (25 MB)

GUILHERME ALVES 1066 - REQUERIMENTO SMAMUS.pdf; matricula.pdf; ofício para iphae.pdf; ofício para SMC.pdf; RRT.pdf;

Geralmente, você não recebe emails de arq.deboramag@gmail.com. [Saiba por que isso é importante](#)

Prezados,

Solicitamos manifestação deste Instituto, sobre proposta para Rua Guilherme Alves 1066, entorno de bem tombado estadual "Hospital Psiquiátrico São Pedro", conforme documentos anexos.

At.te

--

Arq. Debora Regina Magalhães da Costa
Chefe de Unidade/ EAP II/SMAMUS

pranchas.pdf



Valide aqui este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MP4RT-6FN7Y-ZRWGF-VZZPK>

159.530 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 23 de setembro de 2019			

IMÓVEL: O TERRENO localizado na rua Guilherme Alves, nº 1.066, com área de 1.695,95m², no bairro Partenon, no quarteirão formado pelas avenidas Bento Gonçalves e Ipiranga, e pelas ruas Dr. Salvador França e Guilherme Alves, distando 24,60m do terreno do prédio nº 1.086, iniciando sua descrição no vértice M7, segue por ângulo interno de 92°33'47" formado com o segmento anterior, situado ao noroeste, no alinhamento par da rua Guilherme Alves, em linha reta, medindo 43,20m de extensão, limitando-se com imóvel que é ou foi de Maria Encarnação Baptista Soveral, até o vértice M1; deste vértice segue com ângulo interno de 180°00'00" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 6,22m de extensão, limitando-se com imóvel do Estado do Rio Grande do Sul, até o vértice M2; deste vértice segue com ângulo interno de 90°33'28" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 60,55m de extensão, limitando-se com imóvel do Estado do Rio Grande do Sul, até o vértice M3; deste vértice segue com ângulo interno de 89°45'25" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 6,83m de extensão, limitando-se com imóvel do Estado do Rio Grande do Sul, até o vértice M4; deste vértice segue com ângulo interno de 89°46'19" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 30,59m de extensão, limitando-se com imóvel de Projebras Engenharia e Construções Ltda, até o vértice M5; deste vértice segue com ângulo interno de 271°16'48" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 43,70m de extensão, limitando-se com imóvel de Projebras Engenharia e Construções Ltda, até o vértice M6; deste vértice segue com ângulo interno de 87°27'56" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 30,00m de extensão, limitando-se com a rua Guilherme Alves, até o vértice M7, fechando o perímetro.

PROPRIETÁRIA: PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, CNPJ nº 91.233.379/0001-35, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrículas nº 137.343 e nº 159.529, do Livro 2-RG, deste Serviço, datadas de 26/12/2011 e 23/09/2019, respectivamente.
Protocolo nº 580.935 do Livro 1, em 18/09/2019.

Em 23/09/2019

Usu: 2
Emolumentos: R\$ 20,10 - Selo: 0470.03.1900005.09094 (R\$ 2,70); Processamento Eletrônico: R\$4,80 Selo: 0470.01.1900002.44629 (R\$1,40)

Av.1 - 159.530 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 14/12/2020, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 17/12/2020, da 12ª Alteração e Consolidação de Ato Constitutivo, datada de 01/10/2020, que ficam arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Projebras Engenharia e Construções Eireli, passou a denominar-se **Projebras Engenharia Patrimonial Eireli**.
Protocolo nº 592.653 do Livro 1, em 14/12/2020.
Em 18/12/2020

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 82,00 - Selo: 0470.04.2000005.06617 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.2000006.19142 (R\$1,40)

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2024 81563474 15

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 05 de janeiro de 2024.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
Autorizado

Emolumentos: R\$ 42,70 Selo: 0470.04.2300005.17075 R\$ 4,40; 2024 - ONR - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2200010.28587 R\$ 3,60; 2024 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2300006.19292 R\$ 1,80; Total: R\$ 71,60 10:41



Valide aqui este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		1	109.844
PORTO ALEGRE, 21 de setembro de 1920			
IMÓVEL: Um terreno medindo 12m02 de frente à noroeste à rua Guilherme Alves, la do par, por 43m83 de extensão da frente aos fundos, pelo lado sudoeste, dividindo-se com propriedade que é de Transportes Sentinela Ltda., pelo outro lado a nordeste na extensão de 43m41 mais ou menos; dividindo-se com propriedade de Herculano Baptista Soveral, e finalmente a sudeste entesta com propriedade do Hospital São Pedro, na mesma largura de 12m02, a divisa sudoeste do terreno dista 12m58 do terreno do prédio nº 1.086 da rua Guilherme Alves. QUARTÉIRÃO: Ruas Barão do Amazonas, Bento Amaral, Guilherme Alves e avenida Ipiranga. BAIRRO: Partenon. PROCEDÊNCIA: 3-Q, fls. 165, nº 51.689, de 20.03.1929 da 1ª Zona. PROPRIETÁRIO: Herculano Baptista Soveral. EMOLS: 0,50 URE, equivalente a R\$ 5,50 nesta data. Escrev. <i>Herculano Baptista Soveral</i>			
R.1/109.844 COMPRA E VENDA Prot. 337.573/338.087(30.08/12.09.00) Escrituras de compra e venda e de aditamento lavradas no 8º Tabelionato desta Capital, em 24.08.00, livro 111-B, fls. 099, e, em 29.08.00, livro 111-B, fls. 107, respectivamente, apresentadas por fotocópia. ADQUIRENTE: Transportes Sentinela Ltda., CNPJ 92.780.956/0001-71, com sede em nesta Capital. TRANSMITENTE: O espólio de Herculano Baptista Soveral, CIC 050.072.590-04, representado por sua inventariante Cecília Soveral, nos termos do Alvará expedido pelo Juiz de Direito da 6ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, data de 06.12.79. VALOR: R\$ 1,00 AV.FISCAL: R\$ 104.800,00 EMOLS: 32,87 UREs, equivalentes a R\$ 357,30 nesta data. Em 26.09.2000. Escrev. <i>Herculano Baptista Soveral</i>			
R.2/109.844 Penhora Prot.342.013, de 14312/00 Mandado passado pelo Exma. Sra. Dr. Ingrid Schroder Sliwke, Juiza da Terceira Vara Federal das Execuções Fiscais, extraído do processo 99.0001849-4, datado de 11/12/2.000. Autor: Instituto Nacional do Seguro Social. Réu: Transportes Sentinela Ltda., sede nesta Capital, CGC 92.780.956/0001-71. Valor: R\$ 443.671,02. c/mat. 46.212 Emols: 64,10 UREs, equivalentes a R\$ 708,90 nesta data. Em 26/12/00, a escr. aut.: <i>[Assinatura]</i>			

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SZBMH-3NHCP-L6MYP-HLF7M>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Página 02

...continuação

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
1v	109844
R.3 - 109.844 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA NORMALIZAÇÃO E QUALIDADE INDUSTRIAL - INMETRO. Devedor: Transportes Sentinela Ltda, CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede nesta cidade. Valor da Dívida: R\$ 1.549,070,96. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 1.500.000,00 Depositário: Nicolau Schwez, CI nº 4007900451-SSP/RS. Forma: Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº 70029410 expedido em 09/05/2007 pela Ilma. Sra. Karina Guilhermano da Silva, Diretora de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Marcel Citro de Azevedo, Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Federal das Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos Autos do Processo de Execução Fiscal nº 2007.71.00.013428-3/RS. Observação: O Imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com o Imóvel da Matrícula 109.844 deste Serviço. Protocolo nº 432751 do Livro 1-O, em 10/07/2007. Terr:9 Em 19/07/2007 <i>Regina de Fátima Marques Fernandes</i> Registradora RS 1.686,20 + SELO: 0470.09.0700004.00029 (R\$ 10,00), 0470.01.0700005.11157 (R\$ 0,20) R.4 - 109.844 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. Devedor: Transportes Sentinela Ltda, CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede nesta cidade. Valor da Dívida: R\$ 2.353.621,10. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 1.500.000,00. Depositário: Nicolau Schwez, CI nº 4007900451-SSP/RS. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação expedido em 03/03/2008 pelo Ilmo. Sr. Jose Campos de Avellar, Diretor de Secretaria, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Tiago Scherer, Juiz Federal Substituto na Titularidade plena da 3ª Vara das Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos Autos do Processo nº 2006.71.00.021994-6. Observação: O imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com os imóveis das Matrículas 46.212 e 51.539 deste Serviço. Protocolo nº 441956 do Livro 1, em 31/03/2008. Usu:9 Em 07/04/2008 <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto RS 1.752,10 + SELO: 0470.09.0700009.00157 (R\$ 10,00), 0470.01.0800005.05299 (R\$ 0,20)	

TSA. 8276

CONTINUA A FOLHAS Nº 2

Continua na página 03



Valide aqui este documento

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SZBMH-3NHCP-L6MYP-HLF7M>

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
Porto Alegre, 16 de dezembro de 2011		02	109.844
109.844 MATRÍCULA R.5 - 109.844 - PENHORA: Credor: THIAGO DA SILVA SOARES, brasileiro, solteiro, cobrador, CPF nº 008.097.660-35, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS. Devedor: Transportes Sentinela Ltda, já qualificado. Valor da Dívida: R\$ 44.481,23 (em 21/10/2011). Valor da Ação: Não consta. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 200.000,00. Depositário: Roberto Garighan da Silva, brasileiro, casado, gerente, CPF nº 453.570.050-87. Forma: Ofício nº 482/11 expedido em 12/12/2011, pela Exma. Sra. Cleusa Eunice dos Santos Abon Zahr, Diretora de Secretaria da 29ª Vara do Trabalho desta Comarca, por determinação da Exma. Sra. Dra. Luciane Cardoso Barzotto, Juíza do Trabalho daquela Vara, extraído dos Autos do Processo nº 0056700-92.2008.5.04.0029. Protocolo nº 490.180 do Livro 1, em 14/12/2011. Em 16/12/2011 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 251,00 - Selo: 0470.06.1100010.00339 (R\$ 4,85); Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1100010.14319 (R\$ 0,25) Av.6 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos do Ofício nº 549/2012 expedido em 17/12/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Guilherme da Rocha Zambrano, Juiz do Trabalho da 29ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 0056700-92.2008.5.04.0029, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante do R.5 desta Matrícula. Protocolo nº 503.660 do Livro 1, em 14/12/2012. Em 20/12/2012 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 45,60 - Selo: 0470.04.1100010.09412 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.24066 (R\$ 0,30) Av.7 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos do Ofício nº 8687708 expedido em 6/9/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Gueverson Rogério Farias, Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 99.00.01849-4/RS, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante do R.2 desta Matrícula. Protocolo nº 503.661 do Livro 1, em 14/12/2012. Em 20/12/2012 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 45,60 - Selo: 0470.04.1100010.09411 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.24064 (R\$ 0,30) Av.8 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos do Ofício nº 8396480 expedido em 5/7/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Marcel Citro de			

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SZBMH-3NHCP-L6MYP-HLF7M>

FICHA	MATRÍCULA
02	109.844
VERSO	

Azevedo, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena da 2ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2007.71.00.013428-3/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora** constante do **R.3** desta Matrícula, **Protocolo nº 503.702** do Livro 1, em 14/12/2012.

Em 20/12/2012

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 45,60 - Selo: 0470.04.1100010.09413 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.24067 (R\$ 0,30)

Av.9 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
Nos termos do Ofício nº 8707947 expedido em 13/9/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Gueverson Rogério Farias, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2006.71.00.021994-6/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora** constante do **R.4**, liberando o imóvel desta Matrícula. **Protocolo nº 503.703** do Livro 1, em 14/12/2012.

Em 20/12/2012

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 45,60 - Selo: 0470.04.1100010.09414 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.24068 (R\$ 0,30)

R.10 - 109.844 - ADJUDICAÇÃO:
Transmitente: Transportes Sentinela Ltda., já qualificado.
Adquirente: THIAGO DA SILVA SOARES, brasileiro, solteiro, cobrador, CI nº 03596099012-DETRAN/RS, CPF nº 008.097.660-35, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.
Valor: R\$ 200.000,00.
Valor Fiscal: R\$ 453.900,00 (em 29/5/2012).
ITBI: Pago conforme guia nº 002/2012.01243-3.
Forma: Carta de Adjudicação passada em 13/12/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Guilherme da Rocha Zambrano, Juiz do Trabalho da 29ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 0056700-92.2008.5.04.0029.
Protocolo nº 503.704 do Livro 1, em 14/12/2012.

Em 20/12/2012

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 1.996,10 - Selo: 0470.09.1100010.00908 (R\$ 13,55); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.24069 (R\$ 0,30)

Av.11 - 109.844 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL:
De acordo com o Ofício-Circular nº 07/2012-CGJ/RS e Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 052/55.693, à fl. 130 do Livro 495 de Transmissões, em 15/03/2013, nos termos do artigo 378, II, da CNRR/CGJ-RS, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta Matrícula está inscrito no Cadastro Municipal sob nº 1149776.

3

CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na página 05

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Página 05

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SZBMH-3NHCP-L6MYP-HLF7M>

109.844 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		FICHA	MATRÍCULA
		COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		Porto Alegre, 26 de março de 2013		03	109.844
Protocolo nº 506.974 do Livro 1, em 25/03/2013. Em 26/03/2013 Usu: 41 Emolumentos: R\$ 23,60 - Selo: 0470.03.1200006.18306 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41100 (R\$ 0,30) R.12 - 109.844 - COMPRA E VENDA: Transmitente: Thiago da Silva Soares, brasileiro, solteiro, maior, motorista, CI nº 03596099012-DETRAN/RS, CPF nº 008.097.660-35, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS. Adquirente: ANVAER EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Valor: R\$ 210.000,00. Valor Fiscal: R\$ 288.500,00 (em 18/02/2013). ITBI: Pago conforme guia nº 006/2013.00303-8. Forma: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 052/55.693, à fl. 130 do Livro 495 de Transmissões, em 15/03/2013. Protocolo nº 506.974 do Livro 1, em 25/03/2013. Em 26/03/2013 Usu: 41 Emolumentos: R\$ 1.058,20 - Selo: 0470.08.1200003.01459 (R\$ 10,85); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41101 (R\$ 0,30) R.13 - 109.844 - COMPRA E VENDA: Transmitente: Anvaer Empreendimentos e Incorporações Ltda, CNPJ/MF nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS. Adquirente: PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 91.233.379/0001-35, com sede na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 1.240.229,09. Valor Fiscal: R\$ 1.240.229,09 (em 07/07/2015). ITBI: Pago conforme guia nº 003/2015.01161-3. Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 008-92.951, à fl. 017 do Livro 713 de Compra e Venda, em 10/07/2015. Protocolo nº 534.972 do Livro 1, em 14/07/2015. Em 21/07/2015 Usu: 43 Emolumentos: R\$ 2.723,00 - Selo: 0470.09.1400010.00290 (R\$ 13,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500007.39944 (R\$ 0,30)					
CONTINUA NO VERSO					

Continua na página 06

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



25110000004081



Valide aqui
este documento

Página 06

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SZBMH-3NHCP-L6MYP-HLF7M>

FICHA	MATRÍCULA
03	109.844
VERSO	

Av.14 - 109.844 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 14/12/2020, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 17/12/2020, da 11ª Alteração e Consolidação Contratual, datada de 02/01/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Projebras Engenharia e Construções Ltda., passou a denominar-se **Projebras Engenharia e Construções Eireli**.
Protocolo nº 592.653 do Livro 1, em 14/12/2020.
Em 18/12/2020
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 82,00 - Selo: 0470.04.2000005.06614 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.2000006.19139 (R\$1,40)

Av.15 - 109.844 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 14/12/2020, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 17/12/2020, da 12ª Alteração e Consolidação de Ato Constitutivo, datada de 01/10/2020, que ficam arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Projebras Engenharia e Construções Eireli, passou a denominar-se **Projebras Engenharia Patrimonial Eireli**.
Protocolo nº 592.653 do Livro 1, em 14/12/2020.
Em 18/12/2020
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 82,00 - Selo: 0470.04.2000005.06616 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.2000006.19141 (R\$1,40)

CONTINUA NA FICHA Nº

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2024 81563475 81

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 05 de janeiro de 2024.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 42,70 Selo: 0470.04.2300005.17077 R\$ 4,40; 2024 - ONR - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2200010.28588 R\$ 3,60; 2024 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2300006.19294 R\$ 1,80; Total: R\$ 71,60 10:42

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona -
Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYSRN-NJP3T-2BW27-YFJ8E>

164.068 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 04 de outubro de 2021		01	164.068

IMÓVEL: TERRENO situado na avenida Professor Oscar Pereira, lado ímpar, bairro Medianeira, com 8,80m de frente, ao leste, por 44,00m, da frente ao fundo; dividindo-se ao sul, com terreno de Mario Bernardo dos Santos, e ao norte e oeste, com terrenos que são ou foram de José Cantarutti. **Edificação:** Uma casa de madeira, sob nº 1717, da avenida Oscar Pereira.

PROPRIETÁRIO: WILSON DE ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, funcionário público estadual, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 125.615, fl. 186 do Livro 3-DL/2, deste Serviço Registral, datada de 24/04/1975.
Protocolo nº 602.540 do Livro 1, em 28/09/2021.

Em 04/10/2021

Usu: 42
Emolumentos: R\$ 21,90 - Selo: 0470.03.2100009.05811 (R\$ 2,70); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100008.29370 (R\$1,40)

Av.1 - 164.068 - OUARTEIRÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 22/09/2021, e certidão nº 14921187/2021, expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre/RS, em 22/07/2021, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está localizado no quarteirão formado pela avenida Professor Oscar Pereira, travessa Caridade e pelas ruas Dr. Dias da Cruz e Oscar Schneider.
Protocolo nº 602.540 do Livro 1, em 28/09/2021

Em 04/10/2021

Usu: 42
Emolumentos: R\$ 86,60 - Selo: 0470.04.2100006.11775 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100008.29372 (R\$1,40)

Av.2 - 164.068 - CASAMENTO/CPF:
De acordo com o requerimento, datado de 22/09/2021, cópia autenticada da certidão de casamento do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª zona da cidade de Porto Alegre/RS, matrícula 10002401551973200080231003829048, datada de 07/06/2021, e comprovantes de situação cadastral no CPF, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que Wilson de Albuquerque é casado com Zelia Maria Lima Albuquerque, pelo regime da **comunhão universal de bens**, antes da vigência da Lei 6.515/77. Averbo, ainda, que eles estão inscritos no CPF sob nºs **087.846.200-72 e 786.608.900-00**, respectivamente.
Protocolo nº 602.540 do Livro 1, em 28/09/2021

Em 04/10/2021

Usu: 42
Emolumentos: R\$ 86,60 - Selo: 0470.04.2100006.11774 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100008.29371 (R\$1,40)

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

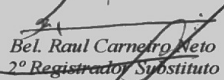


Valide aqui
este documento

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYSRN-NJP3T-2BW27-YFJ8E>

FICHA	MATRÍCULA
01	164.068
VERSO	

R.3 - 164.068 - MEACÃO:
Transmitente: Espólio de Wilson de Albuquerque, CPF nº 087.846.200-72, falecido em 04/06/2021.
Adquirente: ZELIA MARIA LIMA ALBUQUERQUE, brasileira, viúva, do lar, CI nº 1002834792-SSP/RS, CPF nº 786.608.900-00, residente e domiciliada na avenida Professor Oscar Pereira nº 1717, bairro Glória, na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 175.000,00.
Valor Fiscal: R\$ 175.000,00 (em 29/10/2021).
ITCD: Isento conforme certidão de quitação nº 2.224.341.
Forma: Escritura Pública de Sobrepartilha de Inventário, lavrada no 1º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 070/31.900, à fl. 161, do Livro nº 591 de Transmissões, em 18/11/2021.
Protocolo nº 604.640 do Livro 1, em 18/11/2021.
 Em 26/11/2021

 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto
 Usu: 41
 Emolumentos: R\$ 830,50 - Selo: 0470.08.2100007.02309 (R\$ 49,50); Processamento Eletrônico: R\$5,39 Selo: 0470.01.2100011.05015 (R\$1,40)
R.4 - 164.068 - LEGÍTIMAS PATERNAS:
Transmitente: Espólio de Wilson de Albuquerque, CPF nº 087.846.200-72, falecido em 04/06/2021.
Adquirentes: CRISTIANE LIMA ALBUQUERQUE, brasileira, divorciada, auxiliar de enfermagem, CI nº 4049926977-SSP/RS, CPF nº 786.606.610-87, convivente em união estável com PAULO CESAR BAUER, brasileiro, solteiro, coordenador técnico, CNH nº 01246635312-Detran/RS, CPF nº 721.751.500-97, residentes e domiciliados na rua Teotônia nº 300, apartamento 606/B, bairro Camaquã, na cidade de Porto Alegre/RS, *adquire a fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula*; e LISIANE LIMA ALBUQUERQUE, brasileira, professora, CI nº 2061909939-SSP/RS, CPF nº 975.805.110-53, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com RICARDO FRANCISCO LARA, brasileiro, funcionário público, CNH nº 05012193165-Detran/RS, CPF nº 019.221.190-08, residentes e domiciliados na avenida Professor Oscar Pereira nº 1717, bairro Glória, na cidade de Porto Alegre/RS, *adquire a fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula*.
Objeto: A fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 175.000,00.
Valor Fiscal: R\$ 175.000,00 (em 29/10/2021).
ITCD: Pago conforme certidão de quitação nº 2.224.341.
Forma: Escritura Pública de Sobrepartilha de Inventário, lavrada no 1º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 070/31.900, à fl. 161, do Livro nº 591 de Transmissões, em 18/11/2021.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Página 03

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TYSRN-NJP3T-2BW27-YFJ8E>

164.068 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		FICHA	MATRÍCULA
		COMARCA DE PORTO ALEGRE			
		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		Porto Alegre, 26 de novembro de 2021		02	164.068
Protocolo nº 604.640 do Livro 1, em 18/11/2021 Em 26/11/2021 Bel. Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto Usu: 41 Emolumentos: R\$ 830,50 - Selo: 0470.08.2100007.02310 (R\$ 49,50); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100011.05016 (R\$1,40) Av.5 - 164.068 - UNIÃO ESTÁVEL: De acordo com a Certidão da Escritura Pública Declaratória de União Estável, lavrada no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS sob nº 098-52.124, à fl. 113 do Livro nº 505 de Contratos, em 11/01/2015, procedo esta averbação para constar que Cristiane Lima Albuquerque e Paulo Cesar Bauer declararam conviver em união estável entre si, há um ano, contado na data da escritura, nos termos do artigo 1.723 do Código Civil, e que se aplicam às suas relações patrimoniais as disposições relativas ao regime da comunhão parcial de bens, consoante artigo 1.725, CC. Protocolo nº 604.915 do Livro 1, em 25/11/2021. Em 26/11/2021 Bel. Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto Usu: 41 Emolumentos: R\$ 86,60 - Selo: 0470.04.2100006.19117 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100011.05018 (R\$1,40)					

CONTINUA NO VERSO



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2024 81563476 60

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 05 de janeiro de 2024.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 42,70 Selo: 0470.04.2300005.17080 R\$ 4,40; 2024 - ONR - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2200010.28590 R\$ 3,60; 2024 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2300006.19297 R\$ 1,80; Total: R\$ 71,60 10:44

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona -

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
51.539	PORTO ALEGRE, 02 de junho de 1982	1	51.539
Imóvel: A casa mista sob nº 1086 da rua Guilherme Alves, e o respectivo terreno com 6m60 de frente à rua Guilherme Alves, por 44m00 de extensão da frente ao fundo, a entestar com terreno do Hospital São Pedro, dividindo-se por um lado com terreno de Ramiro Martins de Menezes e, pelo outro com herdeiros de Manoel Athanásio. Quarteirão: Não indicado. Bairro: Não indicado. Procedência: J-R, nº 2479, de 23.01.1930. Proprietário: Avelino Lopes dos Santos. Escr. <i>[Assinatura]</i>			
PROT.109666 Formais de partilha, passados pela 3ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, em 06.04.82, com sentença de 15.02.82, extraídos dos autos do inventário procedido por falecimento de Avelino Lopes dos Santos, onde houve os pagamentos de R.1 a R.5, do imóvel, na avaliação de R\$888.800,00.			
R.1/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Otilia da Silva Cidade dos Santos, brasileira, viúva, funcionária pública, CIC. 008.380.710/15, residente e domiciliada n/Capital. Pagamento: Cr\$444.400,00		
R.2/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Marfisa dos Santos Duarte, brasileira, viúva, funcionária pública, CIC. 286.137.750/04, residente e domiciliada n/Capital. Pagamento: Cr\$111.100,00		
R.3/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Edith Cidade dos Santos, brasileira, solteira, maior, comerciária, CPF. 140.358.980/15, residente e domiciliada n/Capital. Pagamento: Cr\$ 111.100,00		
R.4/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Célia dos Santos Silveira, casada com Paulo Senize Silveira, brasileiros, ela do lar, ele do comércio, CPF. 025.068.070/04, residentes e domiciliados n/Capital. Pagamento: Cr\$ 111.100,00		
R.5/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Maria Terezinha Santos Bandeira, casada com Flávio Nunes Bandeira, brasileiros, ela do lar, ele do comércio, CPF. 013.246.320/02, residentes e domiciliados n/Capital. Pagamento: Cr\$111.100,00 Em 02.06.82.- A escr. <i>[Assinatura]</i>		
R.6/ 51.539	COMPRA E VENDA PROT.120307 Escritura de compra e venda, lavrada no 8º Tabelionato desta Capital, em 06.12.82, à fls. 076 do livro 52-A. Adquirente: Idalino Cernichiaro, comerciante, brasileiro, CPF. 006.258.920/20, casado com Irna Menezes Cernichiaro, residente e domiciliado n/Capital. Transmitente: Otilia da Silva Cidade dos Santos, Marfisa dos Santos Duarte; Edith Cidade dos Santos, Célia dos Santos Silveira, sm, Paulo Senize CONTINUA NO VERSO		

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYB>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

...continuação

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
lv.	51.539

Silveira, e Maria Terezinha Santos Bandeira, sm. Flávio Nunes Bandeira.
Valor: Cr\$ 2.500.000,00 **Av. Fiscal: Cr\$ 3.572.000,00**
Em 17.12.82.- A escr.

Prot. 167.101 Formais de partilha passados pelo 1º Cartório de Família e Sucessões desta capital, em 12.12.85, com sentença de 21.10.85, extraídos dos autos do inventário procedido por falecimento de Idalino Cernichiaro, onde houve os pagamentos abaixo relacionados de R.7 à R.11, do imóvel desta matrícula na avaliação de Cr\$ 4.160.426.

R.7/51.539 **PARTILHA**
ADQUIRENTE: Irna Menezes Cernichiaro, brasileira, viúva, do lar, CIC 006.258.920/20, residente e domiciliada n/ Capital.
PAGAMENTO: Cr\$ 2.080.213

R.8/51.539 **PARTILHA**
ADQUIRENTE: Maria Ivone Cernichiaro Toaldo, brasileira, viúva, do lar, CIC 387.156.430/34, residente e domiciliada nesta capital.
PAGAMENTO: Cr\$ 693.404

R.9/51.539 **PARTILHA**
ADQUIRENTE: Francisco Lindomar Cernichiaro, brasileiro, funcionário público, casado com Osvaldina Pereira Cernichiaro, residente e domiciliado em Viamão-RS.
PAGAMENTO: Cr\$ 693.404

R.10/51.539 **PARTILHA**
ADQUIRENTE: Cláudia Rejane Lima Cernichiaro, menor.
PAGAMENTO: Cr\$ 346.702

R.11/51.539 **PARTILHA**
ADQUIRENTE: Luciano Roberto Lima Cernichiaro, menor.
PAGAMENTO: Cr\$ 346.702
Em 10.01.86, escr.

R.12/51.539 **COMPRA E VENDA** **Prot. 201.216**
Fotocópia de escritura de compra e venda lavrada no 2º Tabelionato desta Capital, em 28.09.88, livro 224-C, fls. 049.
ADQUIRENTE: José Vanderlei Ferreira Vasconcellos, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, CPF 183.724.810-91, residente e domiciliado nesta Capital.
TRANSMITENTE: O espólio de Irna Menezes Cernichiaro, CPF 006.258.920-20, representado por sua inventariante Maria Ivone Cernichiaro Toaldo autorizada pelo alvará expedido pelo Juiz de Direito Substituto da 1ª Vara Cível do Foro Regional Alto Petrópolis, Dr. Luiz Glenio Bastos Soares; Maria Ivone Cernichiaro Toaldo, brasileira, viúva, do lar, CPF sob nº 387.156.430-34, residente e domiciliada nesta Capital; Francisco Lindomar Cernichiaro, funcionário público, e sm. Osvaldina Pereira Cernichiaro, do lar, ambos brasileiros, CPF 140.775.580-34, residentes e domiciliados nesta Capital; Claudia Rejane Lima Cernichiaro, menor púbere com 20 anos de idade e Luciano Roberto Lima Cernichiaro, menor impúbere com 15 anos de idade, assistida e representado por sua mãe Eva Maria Lima Cernichiaro

CONTINUA A FICHA N.º 2

TSA. 1646

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYBJ>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

...continuação

51.539/2		MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
PORTO ALEGRE, 18		de outubro		de 19 88				2	51.539
autorizada pelo alvará acima qualificado. VALOR: Cz\$ 750.000,00 AV.FISCAL: Cz\$ 1.798.000,00 Em 18.10.1988. Escr. <i>Shirley A. Dias</i>									
R.13/51.539 PROMESSA DE COMPRA E VENDA Prot. 259.753/754 Contrato de promessa de compra e venda e termo aditivo, datado de 16.09.93, e, 05.11.93. PROM.COMPRADOR: Poyastro Construções Ltda., CGC 73.320.442/0001-99, com sede nesta Capital. PROM.VENDEDOR: Jose Vanderlei Ferreira Vasconcellos. VALOR: CR\$ 3.000.000,00 AV.FISCAL: CR\$ 5.100.000,00 EMOLS: 13,76 URES, equivalentes a CR\$ 27.46,00 (somente para pagamento no mês de janeiro/94). Em 25.01.1994. Escrev. <i>Nicolau Schvez</i>									
Av.14/51.539 RESCISÃO PROMESSA DE COMPRA E VENDA Prot. 276459 Conforme termo de rescisão contratual, datado de 12.05.95, o promitente comprador e o promitente vendedor rescindem o contrato de promessa de compra e venda, referido no R.13, devolvendo o prom. vendedor ao prom. comprador a importância de R\$ 4.100,00, dando-se plena e geral quitação. EMOLS: 1,24 URES, equivalentes a R\$ 2,50 (para pagamento n/data). Em 13.11.1995. Escrev. <i>Nicolau Schvez</i>									
R.15/51.539 COMPRA E VENDA Prot. 275.982 Escritura de compra e venda lavrada no 5º Tabelionato desta Capital, em 23.10.95, livro 526-B, fls. 102. ADQUIRENTE: Transportes Sentinela Ltda., CGC 92.780.956/0001-71, com sede nesta Capital. TRANSMITENTE: José Vanderlei Ferreira Vasconcellos. VALOR: R\$ 54.000,00 EMOLS: 9,76 URES, equivalentes a R\$ 191,30 (para pagamento n/data). Em 13.11.1995. Escrev. <i>Nicolau Schvez</i>									
R.16 - 51.539 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. Devedor: Transportes Sentinela Ltda. Valor da Dívida: R\$ 798.045,80. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$520.000,00. Depositário: Nicolau Schvez, CI nº 4007900451-SSP/RS, representante legal da devedora. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação nº 70067435, expedido em 26/09/2007 pelo Ilmo. Sr.									

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYBJ>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

...continuação

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
2v	51539
Julio Cardoso Ferreira, Diretor de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Tiago Scherer, Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 2000.71.00.015607-7/RS. Observação: O Imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com o Imóvel da Matrícula nº 46.212 deste Serviço. Protocolo nº 436422 do Livro 1-O, em 17/10/2007. Usu:4 Em 25/10/2007 <i>Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes</i> Registradora RS 1.217,40 + SELO: 0470.09.0700009.00035 (R\$ 10,00), 0470.01.0700010.15226 (R\$ 0,20) R.17 - 51.539 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS. Devedor: Transportes Sentinela Ltda, CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede nesta cidade. Valor da Dívida: R\$ 2.353.621,10. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 600.000,00 Depositário: Nicolau Schwez, CI nº 4007900451-SSP/RS. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação expedido em 03/03/2008 pelo Ilmo. Sr. Jose Campos de Avellar, Diretor de Secretaria, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Tiago Scherer, Juiz Federal Substituto na Titularidade plena da 3ª Vara das Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos Autos do Processo nº 2006.71.00.021994-6. Observação: O imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com os imóveis das Matrículas 46.212 e 109.844 deste Serviço. Protocolo nº 441956 do Livro 1, em 31/03/2008. Usu:9 Em 07/04/2008 <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto RS 1.752,10 + SELO: 0470.09.0700009.00156 (R\$ 10,00), 0470.01.0800005.05298 (R\$ 0,20) R.18 - 51.539 - PENHORA: Credora: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. Devedor: Transportes Sentinela Ltda. Valor da Dívida: R\$ 830.000,00. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: Não consta. Depositário: Nicolau Schwes. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação nº 80024898 expedido em 18/04/2008 pelo Ilma. Sra. Sandra Cristina de Souza Pasetti, Diretora de Secretaria que assina por ordem do Exmo. Sr. Dr. Marcel Citro de Azevedo, Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Federal das Execuções Fiscais desta	

Continua na página 05



Valide aqui este documento

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYBJ>

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
Porto Alegre, 17 de setembro de 2008		3	51.539
cidade, extraído dos Autos do Processo nº 2007.71.00.013300-0/RS. Observação: O imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com o imóvel da Matrícula 46.212 deste Serviço. Protocolo nº 448392 do Livro 1, em 10/09/2008. Usu: 9 Em 17/09/2008 <i>Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes</i> Registradora RS 1.421,90 + Processamento Eletrônico: RS 2,30 + SELO: 0470.09.0800004.00168 R\$ 10,00; 0470.01.0800013.03062 R\$ 0,20 Av.19 - 51.539 - NOTÍCIA DE PENHORA: A presente averbação é feita nos termos do artigo 396 da CNNR - CGJ/RS para noticiar a existência de penhora sobre o imóvel desta Matrícula, nos termos do Ofício nº 716/2012 expedido em 13/06/2012, pela Exma. Sra. Dra. Fabiola Schivitz Dornelles Machado, Juíza do Trabalho da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, arquivado neste Serviço, a qual não é possível registrar por falta de requisitos essenciais. A penhora é oriunda do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030 da mesma Vara, em que é Reclamada Transportes Sentinela Ltda. e Reclamante Reinaldo Müllenmeister. Protocolo nº 496.542 do Livro 1, em 15/06/2012. Em 21/06/2012 <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto Usu: 29 Emolumentos: R\$ 22,10 - Selo: 0470.03.1100010.15537 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200004.04910 (R\$ 0,25) R.20 - 51.539 - PENHORA: Credora: UNIÃO-FAZENDA NACIONAL. Devedor: Transportes Sentinela Ltda., CNPJ nº 92.780.956/0001-71. Valor da Dívida: R\$ 720.337,02. Valor da Ação: Não consta. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 150.000,00. Depositário: Nicolau Schwez, CPF nº 220.853.940-00, CI nº 4007900451, com endereço na cidade de Porto Alegre/RS. Forma: Ofício mº 8532723 expedido em 03/08/2012, pela Exma. Sra. Dra. Ingrid Schroder Sliwka, Juíza Federal da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº 99.00.01849-4/RS. Protocolo nº 499.616 do Livro 1, em 30/08/2012. Em 03/09/2012 <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto Usu: 4 Emolumentos: R\$ 690,00 - Selo: 0470.07.1200005.00567 (R\$ 7,25); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200007.12400 (R\$ 0,25) CONTINUA NO VERSO			

Continua na página 06

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYBJ>

FICHA	MATRÍCULA
03	51.539
VERSO	

R.21 - 51.539 - PENHORA:
Credor: REINALDO MÜLLENMEISTER, brasileiro, eletricitista, CI nº 9003061927, CPF nº 217.429.870-87, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.
Devedor: Transportes Sentinela Ltda., CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Valor da Dívida: R\$ 55.416,61.
Valor da Ação: Não consta.
Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula.
Avaliação: R\$ 110.500,00.
Depositário: Nicolau Schwez.
Forma: Ofício nº 1655/2012 expedido em 14/12/2012, pela Exma. Sra. Dra. Luciana Caringi Xavier, Juíza do Trabalho Substituta da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030.
Protocolo nº 503.312 do Livro 1, em 07/12/2012.
 Em 14/12/2012
 Usu: 4
 Emolumentos: R\$ 308,20 - Selo: 0470.07.1200005.02701 (R\$ 8,10); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.17479 (R\$ 0,30)

Av.22 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 9510822 expedido em 23/04/2013, pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Gonçalves Lippel, Juiz de Direito da 2ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº 2007.71.00.013300-0/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante do R.18** desta Matrícula.
Protocolo nº 508.771 do Livro 1, em 09/05/2013.
 Em 16/05/2013
 Usu: 4
 Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03081 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300003.28713 (R\$ 0,30)

Av.23 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 5909994 expedido em 04/06/2013, pela Ilma. Sra. Sueli Kusakariba, Diretora de Secretaria do Tribunal Regional Federal da 4ª Região de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2008.71.00.008464-8/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante no R.17** desta Matrícula.
Protocolo nº 509.795 do Livro 1, em 05/06/2013.
 Em 14/06/2013
 Usu: 4
 Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03699 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05270 (R\$ 0,30)

Av.24 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 9647999 expedido em 24/05/2013, pelo Exmo. Sr. Dr. Alessandro Dutra

CONTINUA NA FICHA Nº 4

Continua na página 07

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYBJ>

51.539 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 14 de junho de 2013		04	51.539
Lucarelli, Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 99.00.01849-4/RS, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante no R.20 desta Matrícula. Protocolo nº 509.799 do Livro 1, em 05/06/2013. Em 14/06/2013 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03700 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05271 (R\$ 0,30) Av.25 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos do Ofício nº 9445994 expedido em 08/04/2013, pelo Exmo. Sr. Dr. Guilherme Maines Caon, Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2000.71.00.015667-7/RS, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante no R.16 desta Matrícula. Protocolo nº 509.800 do Livro 1, em 05/06/2013. Em 14/06/2013 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03701 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05272 (R\$ 0,30) Av.26 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA: De acordo com a Carta de Adjudicação passada em 06/03/2013, pela Exma. Sra. Dra. Rafaela Duarte Costa, Juíza do Trabalho da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030, fica cancelada a penhora constante no R.21 desta Matrícula. Em virtude desta averbação, fica também cancelada a notícia de penhora constante na Av.19, liberando o imóvel desta Matrícula. Protocolo nº 509.801 do Livro 1, em 05/06/2013. Em 14/06/2013 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03702 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05273 (R\$ 0,30) R.27 - 51.539 - ADJUDICAÇÃO: Transmitente: Transportes Sentinela Ltda., já qualificado. Adquirente: REINALDO MULLENMEISTER, brasileiro, eletricitista, CI nº 9003061927-SSP/RS, CPF nº 217.429.870-87, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com ALICE HILDA MULLENMEISTER, brasileira, CI nº 5007079171-SSP/RS, CPF nº 084.717.380-15, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Valor: R\$ 110.500,00. Valor Fiscal: R\$ 276.500,00 (em 08/03/2013). ITBI: Pago conforme guia nº 006/2013.00502-2. Auto de Adjudicação: Expedido em 26/09/2012.					

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 08

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYBJ>

FICHA	MATRÍCULA
04	51.539
VERSO	

Forma: Carta de Adjudicação passada em 06/03/2013, pela Exma. Sra. Dra. Rafaela Duarte Costa, Juíza do Trabalho da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030.
Protocolo nº 509.801 do Livro 1, em 05/06/2013.

Em 14/06/2013

Uso: 4
 Emolumentos: R\$ 908,10 - Selo: 0470.08.1300002.00219 (R\$ 10,85); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05274 (R\$ 0,30)

R.28 - 51.539 - COMPRA E VENDA:
Transmitentes: Reinaldo Mullenmeister, brasileiro, eletricitista aposentado, CI nº 9003061927-SSP/RS, CPF nº 217.429.870-87, e sua esposa Alice Hilda Mullenmeister, brasileira, professora aposentada, CI nº 5007079171-SSP/RS, CPF nº 084.717.380-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.
Adquirente: ANVAER EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.
Valor: R\$ 120.000,00.
Valor Fiscal: R\$ 303.000,00 (em 21/06/2013).
ITBI: Pago conforme guia nº 006/2013.01476-5.
Forma: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 020/57.061, à fl. 061 do Livro 514 de Transmissões, em 15/10/2013.
Protocolo nº 515.052 do Livro 1, em 15/10/2013.

Em 16/10/2013

Uso: 4
 Emolumentos: R\$ 1.058,20 - Selo: 0470.09.1100010.01842 (R\$ 13,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300006.47878 (R\$ 0,30)

R.29 - 51.539 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: Anvaer Empreendimentos e Incorporações Ltda, CNPJ/MF nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Adquirente: PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 91.233.379/0001-35, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 686.926,68.
Valor Fiscal: R\$ 686.926,68 (em 07/07/2015).
ITBI: Pago conforme guia nº 003/2015.01160-5.
Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 008-92.951, à fl. 017 do Livro 713 de Compra e Venda, em 10/07/2015.

CONTINUA NA FICHA Nº 5

Continua na página 09

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



25110000004081

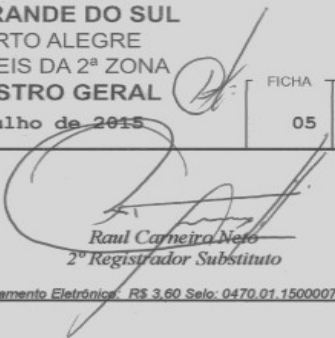


Valide aqui
este documento

Página 09

...continuação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RTLX-JBPNW-WWW56-VTYBJ>

51.539 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 21 de julho de 2015		05	51.539
Protocolo nº 534.972 do Livro 1, em 14/07/2015. Em 21/07/2015 Usu: 43 Emolumentos: R\$ 2.723,00 - Selo: 0470.09.1400010.00289 (R\$ 13,55) - Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500007.39943 (R\$ 0,30)  Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto					
CONTINUA NO VERSO					



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2024 81563477 41

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 05 de janeiro de 2024.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
Autorizado

Emolumentos: R\$ 42,70 Selo: 0470.04.2300005.17081 R\$ 4,40; 2024 - ONR - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2200010.28593 R\$ 3,60; 2024 - ONR -
Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2300006.19299 R\$ 1,80; Total: R\$ 71,60 10:46

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona -
Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Porto Alegre, 13 de novembro de 2024.

À
SMAMUS-PMPA

Assunto: Expediente nº 002.225765.00.3 / 0
SEI nº 24.0.000046041-5

Prezados Gestores da SMAMUS/PMPA.

Ao cumprimenta-los, vimos pelo presente requerer a esta Secretaria a avaliação referente ao expediente/SEI supra, relativo a Rua Guilherme Alves nº 1066, de Estudo de Viabilidade Urbanística em face da proximidade com AIC 105 - HOSPITAL SÃO PEDRO - HPSP, para fins de atendimento às legislações de proteção de entorno ao Bem Tombado, via anuência do IPHAE conforme condicionante em DMI/PMPA a seguir.



**Prefeitura de
Porto Alegre**

DMI Nº 2024/005062

Emitida em 02/05/2024 11:50h

Possui validade de 1 ano

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

Índice Aproveitamento:	1,9
Volumetria	
Altura Máxima:	42 m
Divisa:	12,5 m
Base:	4 m
Taxa Ocupação:	75 %

***VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/
HELIPONTOS.**



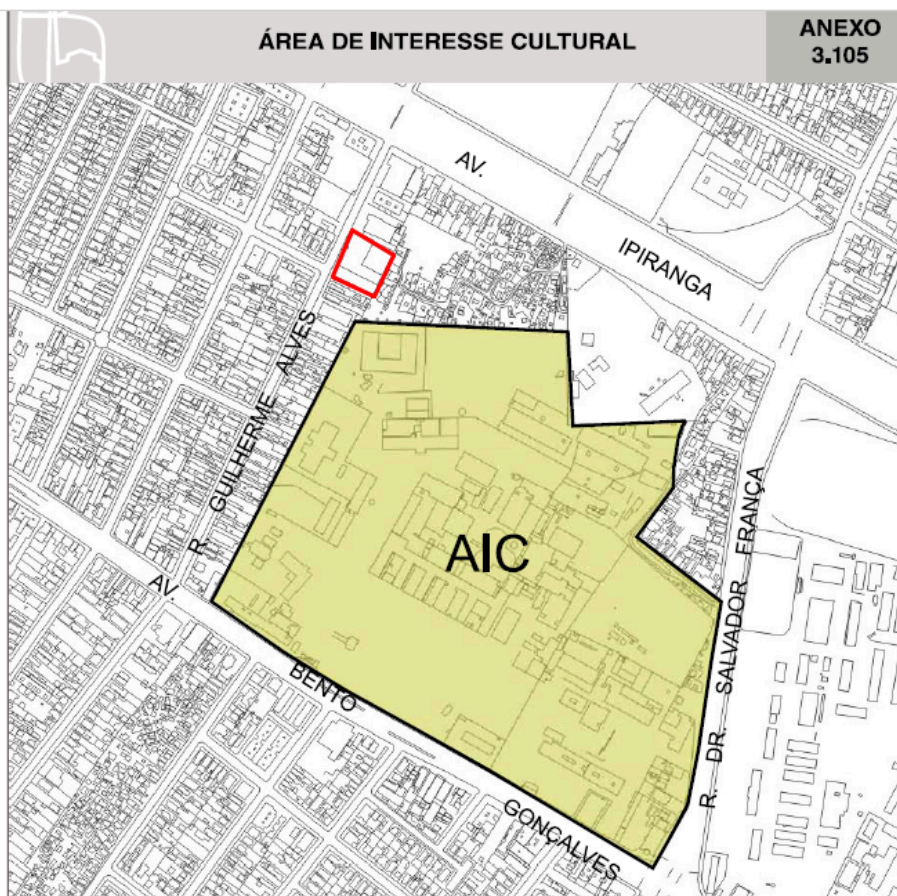
DMI Nº 2024/005062
Emitida em 02/05/2024 11:50h
Possui validade de 1 ano

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ENDEREÇO: R GUILHERME ALVES, 1066
MZ 1 UEU 78 QTR 007 BAIRRO PARTENON

R GUILHERME ALVES
Cadastrado
CTM 8276024

- * OBSERVE NESTE QUARTEIRÃO: ÁREA VERDE PREVISTA NO PDDUA.
- * O IMÓVEL ESTÁ CONTIDO EM ÁREA DE ENTORNO DE BEM TOMBADO ESTADUAL. TODA E QUALQUER INTERVENÇÃO NA ÁREA DEVE SER SUBMETIDA AO IPHAE. VER MEMORANDO 144/04.
- * VERIFIQUE NESTA FACE, A INCIDÊNCIA DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - ALTA TENSÃO.
- * INCIDE NESTE QUARTEIRÃO ÁREA DESTINADA A EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO PREVISTA PELO PDDUA.
- * VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.



Imovel Guilherme Alves 1066 grifado em **vermelho** no mapa acima.



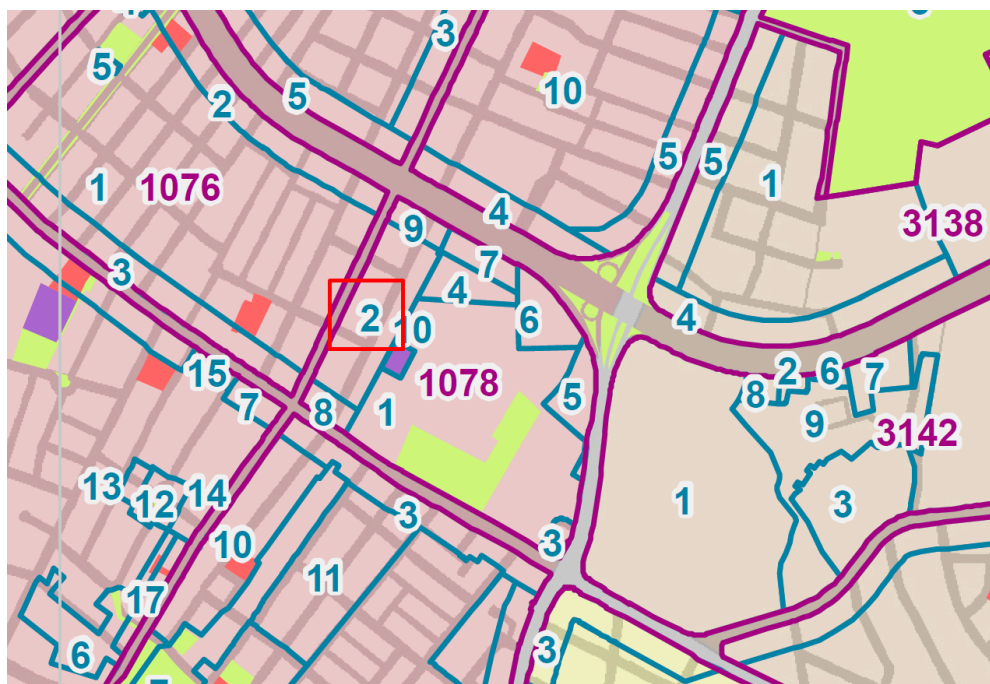
I – CONDICIONANTE ENTORNO A BEM TOMBADO

A DMI informa que o imóvel está inserido em Área de Proteção de Entorno a Bem Tombado (HPSP) e condiciona a anuência do IPHAE para qualquer intervenção de acordo com o Memorando 144/04 - PORTARIA SEDAC que definiu a sua área de proteção no quarteirão delimitado pelos seguintes logradouros:

- Av. Bento Gonçalves;
- Rua Guilherme Alves
- Av. Ipiranga;
- Rua Dr. Salvador França.

II – DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO PLANO DIRETOR

O imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 integra a UEU 1076 sub-unidade 2, que segue delimitada em vermelho, abaixo:





III – DO QUANTO CONSTA DO PLANO DIRETOR:

A DMI informa para a sub-unidade 2 os seguintes códigos:

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 2	17	5	17	9
Limite inicial:	940	Distância:	60 m	
Limite final:	940	Distância:	470 m	

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

IV – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Na condição de proprietários do imóvel sito a Rua Guilherme Alves 1066, nos propusemos a realizar estudos para aprofundamento de verificação das premissas definidas pela Portaria SEDAC com relação ao empreendimento imobiliário pretendido para no imóvel, para bem de:

“ assegurar o relacionamento equilibrado entre todos estes componentes, mantendo as visuais e ambiência com o bem tombado. ”

Este estudo tem como objetivo a definição da área de entorno daquele bem, visando a sua preservação e a regulamentação de edificações e demais elementos que compõe a paisagem urbana, como forma de assegurar o relacionamento equilibrado entre todos esses componentes, mantendo as visuais e ambiência com o bem tombado.

Visando avaliar a situação fática do presente imóvel listamos abaixo informações importantes para essa análise:

1. A distância de 255.00m desde o prédio Tombado do HPSP até o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066;

2. A diferença de cota entre o nível de referência do HPSP (cota 30 m) versus nível de referência do imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 (cota 13 m), resultando num desnível 17.00 m abaixo do HPSP (equivalente a 6 pavimentos).



3. O entorno e quarteirão do referido imóvel é dotado de vastos serviços públicos: água, esgoto, energia, transporte público, shopping, comércio, etc, não necessitando quaisquer outros investimentos em infra-estrutura pela PMPA;
4. A DMI informa a necessidade de anuência do IPHAE em face da área de proteção do entorno do Imóvel Tombado do Hospital Psiquiátrico São Pedro;
5. Que parte do imóvel do HPSP vizinho ao imóvel objeto deste EVU tem área de ocupação irregular pela comunidade conhecida como “VILA SÃO PEDRO” e classificada no PDDUA como AEIS 1, o que limita as possibilidades de moradias fora do perfil MCMV no seu entorno e região.





V – DOS ESTUDOS TÉCNICOS REALIZADOS:

V.1. VISUALIZAÇÃO DO BEM TOMBADO A PARTIR DA RUA GUILHERME ALVES

Nessa primeira análise, demonstramos que pelo fato da Rua Guilherme Alves possuir um caimento significativo em direção ao Arroio Dilúvio, que relativamente ao Bem Tombado (HPSP) pelo fato de possuir apenas 4 pavimentos, sua fachada e visualização se dá apenas pela Av Bento Gonçalves, enquanto o imóvel objeto do presente requerimento localiza-se pela Rua Guilherme Alves não trazendo impactos de ambiência e visualização ao mesmo a partir da Rua Guilherme Alves.





V.2. Vista Frontal (pela Av. Bento Gonçalves) do HPSP no sentido da Posição do Imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 :

Objetivo: avaliar desde a fachada frontal do HPSP, inserindo o empreendimento projetado de ser edificado na Rua Guilherme Alves 1066, em toda a altura proposta (cota máxima objeto do projeto a ser aprovado), para bem de mensurar a se haveria interferência visual e de ambiência do mesmo em relação ao bem tombado integrante do HPSP.

Fotos a nível do observador das edificações e simulações de visualização dentro da ferramenta **Google Earth** onde, ao fundo e na localização do imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, implantamos a volumetria da edificação pretendida com checagem de visuais tanto a nível de observador como visualizações elevadas da edificação tombada, inserida no **skyline** da cidade, também ao fundo.

VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA **VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO**

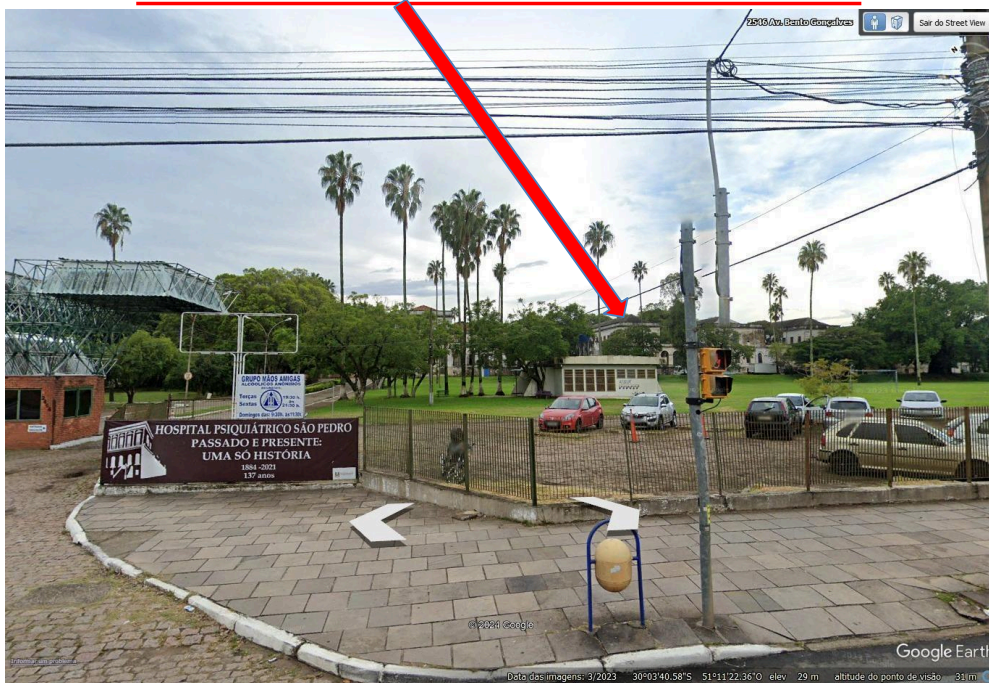




VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO



VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO



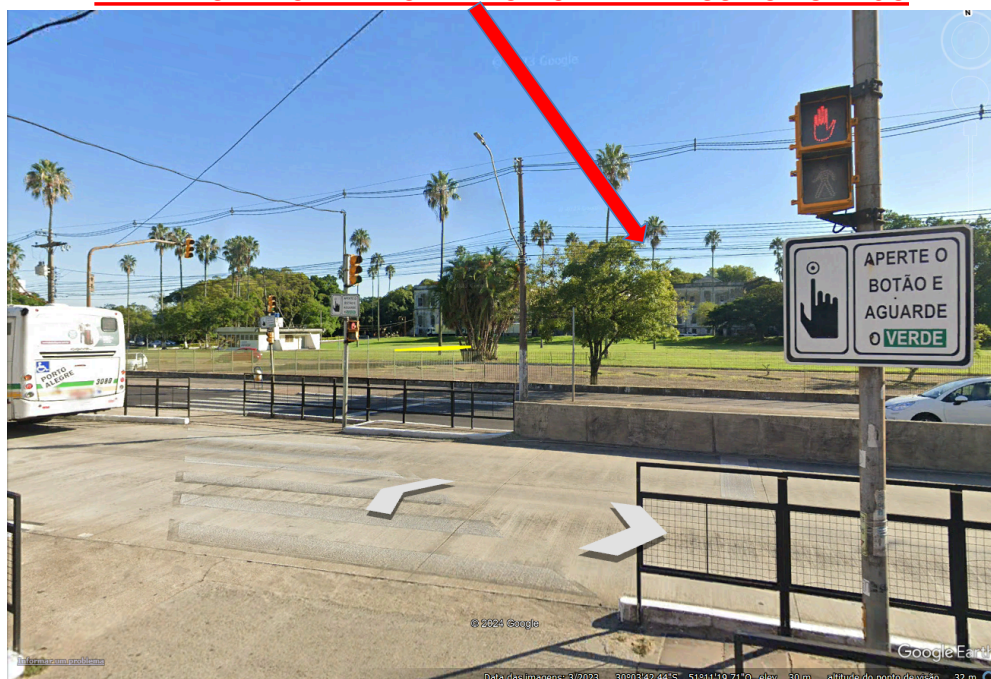


25110000004081

VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO

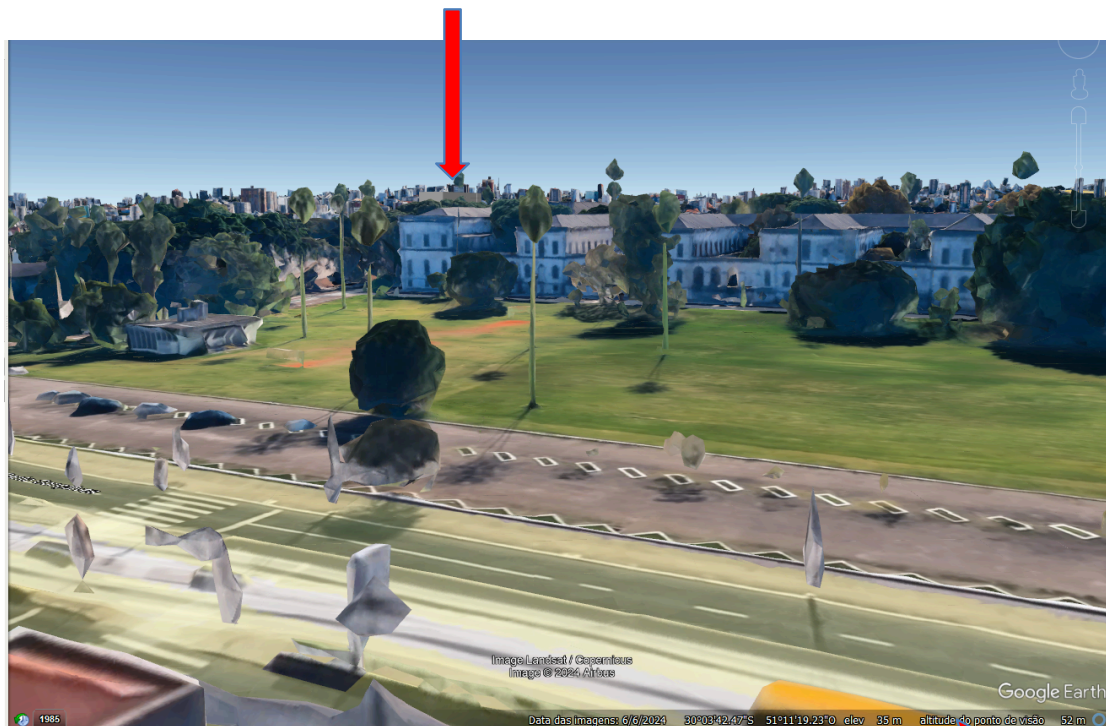


VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO





VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO DESDE UMA COTA 15,00 m DE ALTURA



Cota 15,00m



VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO DESDE UMA COTA DE 43.00 m DE ALTURA

Verifica-se que com grande afastamento da Av Bento Gonçalves e a partir da cota de 43,0m (13 metros acima do nível da Av Bento Gonçalves), o empreendimento proposto na Rua Guilherme Alves 1066 (fundo cinza na imagem) poderá ser visualizado, porem essa nova edificação ficará totalmente integrada ao skyline já existente da cidade, não alterando o visual e ambiência em relação ao Bem Tombado HPSP mesmo a distância.

EDIFICAÇÃO TOMBADA DO HPSP

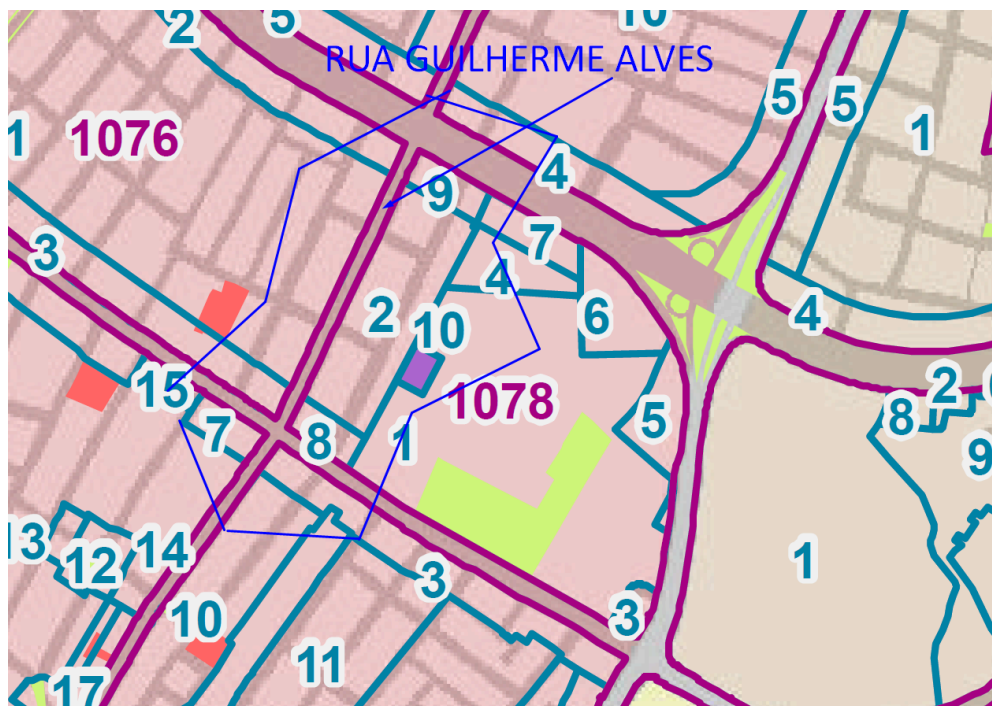


Cota 43,00m



V.3. Delimitação de Volumetria no Eixo Guilherme Alves:

O Plano Diretor no mapa do regime volumétrico prevê altura de 52m e 42m no alinhamento da Rua Guilherme Alves conforme imagem abaixo:



As UEUs 1076 e 1078 - Subunidade 2 tem regime de 42m de altura, sendo que somente a testada do quarteirão do HPSP prevê a necessidade de anuência do IPHAE para a validação de volumetria.

Considerando-se que somente na testada da UEU 1078 (lado par da Guilherme Alves) é exigido esse gravame, não havendo tal necessidade na testada da UEU 1076 (lado ímpar da Rua Guilherme Alves), deduz-se que a limitação em apenas uma das faces, tende ao longo do tempo a ser inócua do ponto de vista do objetivo da “garantia da ambiência e visualização de Skyline da cidade tendo o HPSP como primeiro plano”.



V.4. Estudo Solar (inverno e verão), Identificando a Sombra Gerada pela Altura do Empreendimento proposto no Imóvel da Rua Guilherme Alves 1066.

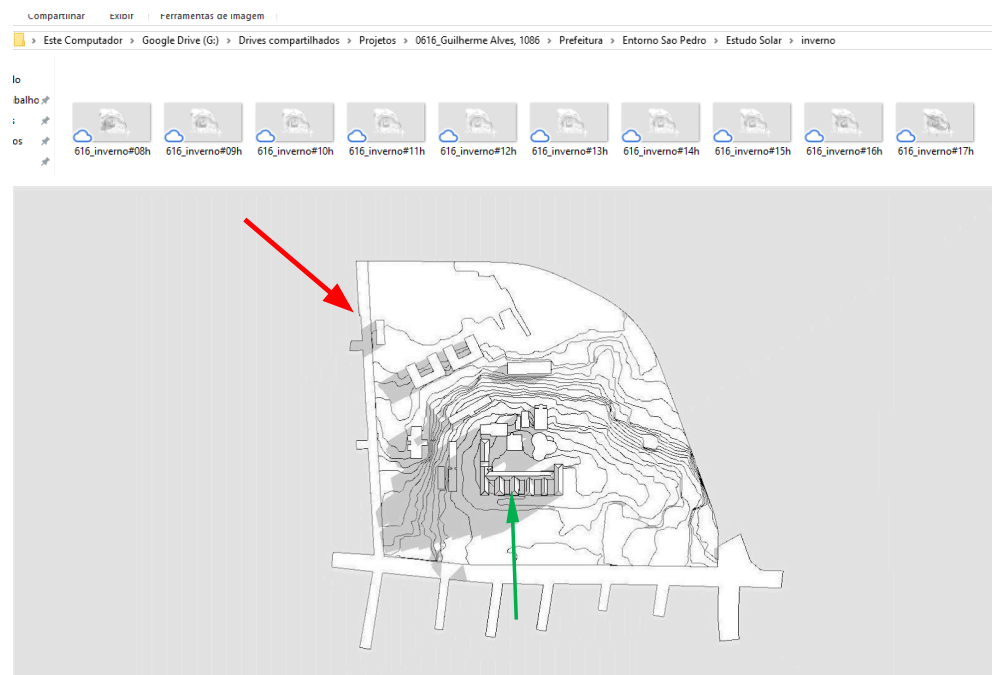
Objetivo : avaliar o eventual sombreamento a ser produzido pelo empreendimento proposto na Rua Guilherme Alves 1066, em toda a altura proposta em projeto (cota máxima), com relação a interferência no visual e ambiência do bem tombado integrante do HPSP .

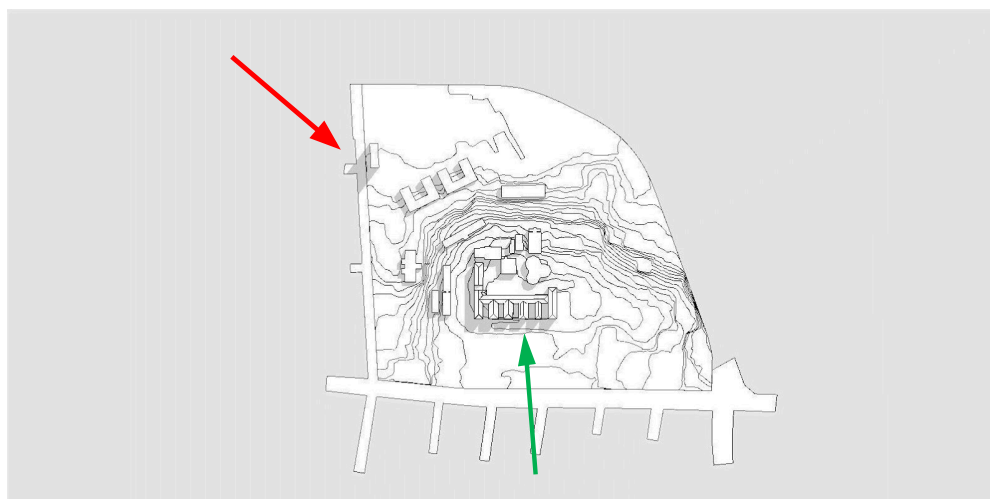
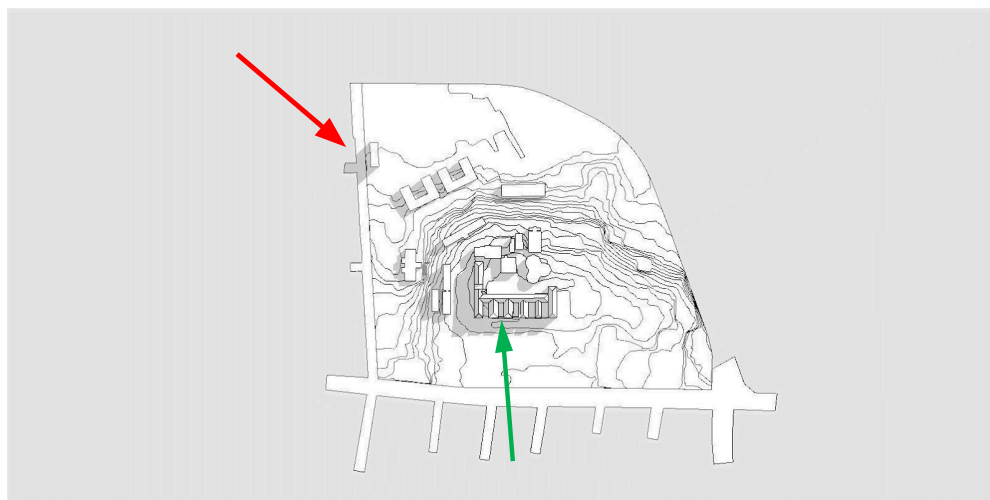
Para avaliação do sombreamento e/ou interferência, realizamos o **Estudo de Sombreamento no Solstício de Inverno e de Verão em BIM - Modelagem de Informação da Construção**, conforme segue adiante e que demonstra que não haverá qualquer risco de sombreamento.

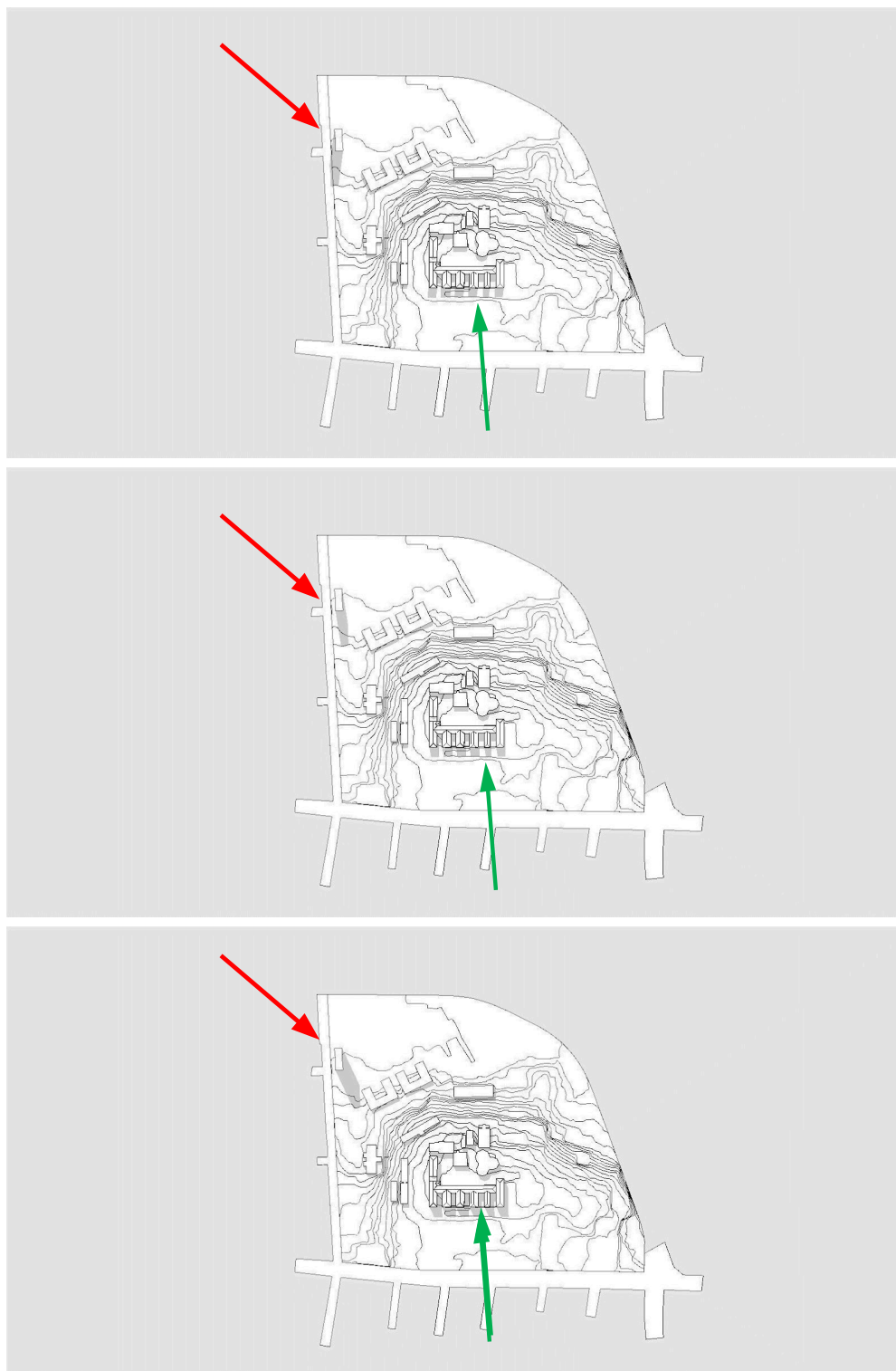
ESTUDO SOLAR INVERNO

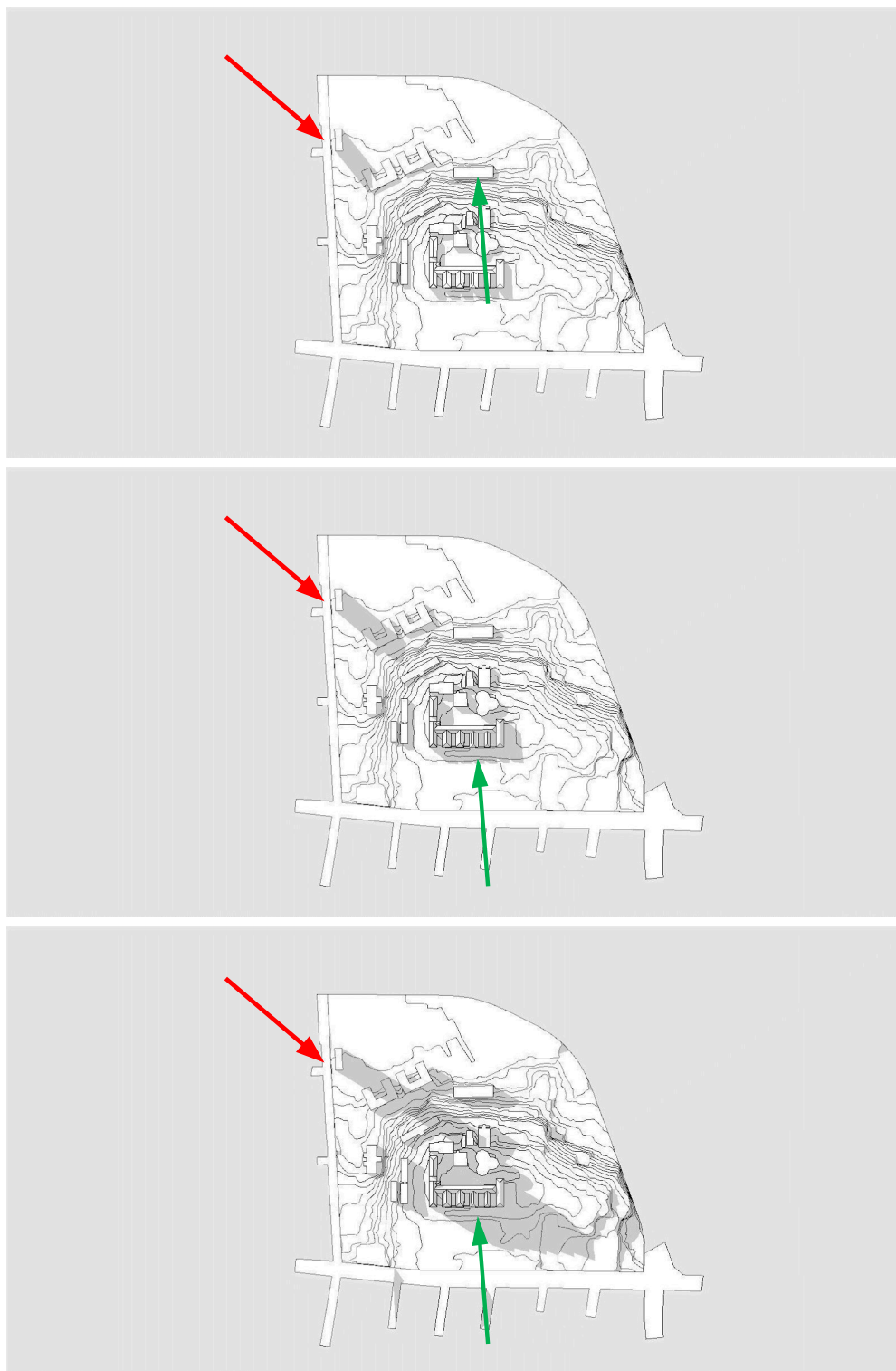
LEGENDA:

- **SETA VERDE: PRÉDIO TOMBADO**
- **SETA VERMELHA: PRÉDIO PROJETADO PARA R. GUILHERME ALVES 1066.**









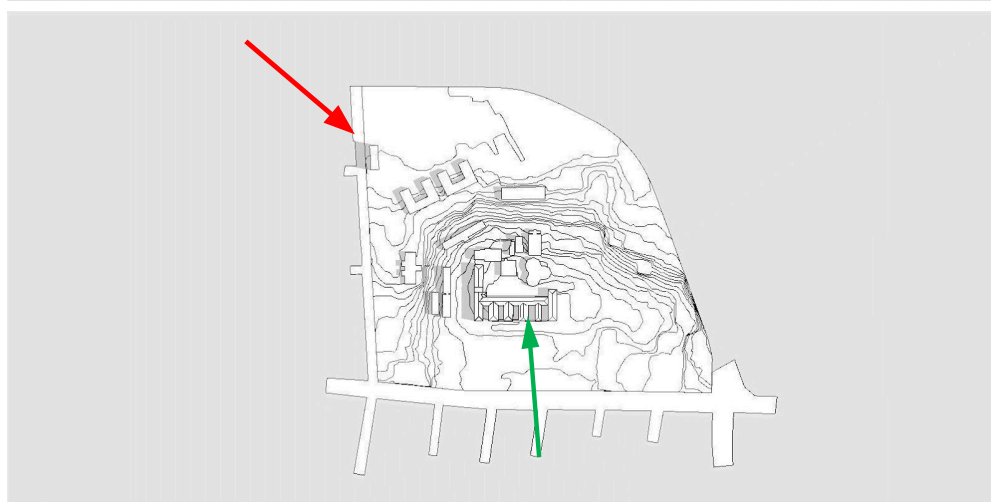
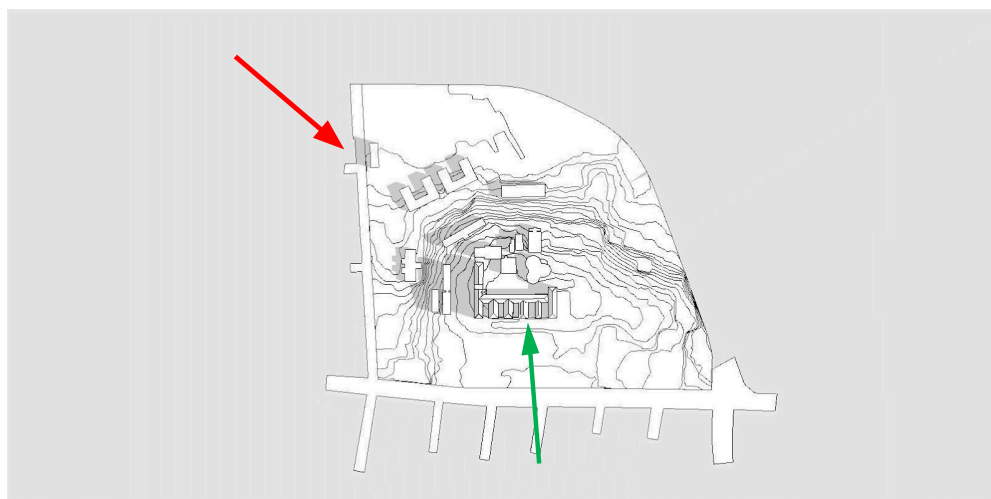
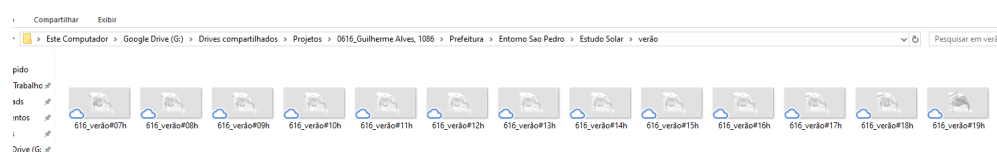


ESTUDO SOLAR VERÃO

LEGENDA:

- SETA VERDE : PRÉDIO TOMBADO HPSP

- SETA VERMELHA : PRÉDIO PROJETADO PARA R. GUILHERME ALVES 1066











**V.6. Vista Aérea com Orientação de Localização do Imóvel da Rua
Guilherme Alves 1066 (circundado em amarelo vazado) com
Indicativo de Seta (vermelha) no Sentido do Prédio Tombado do
HPSP:**

(seta apontada da Rua Guilherme Alves 1066 para o prédio tombado do
HPSP)



Imóvel Rua Guilherme Alves 1066



V.7. Vista a Partir do Imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 no sentido da Parte Posterior (fundos) do HPSP cota 0,00m e cota 66,00m:

Objetivo: avaliar a interferência visual e ambiência do empreendimento a proposto de ser edificado no imóvel da Rua Guilherme Alves em relação ao bem tombado integrante do HPSP.

Para avaliação das visuais a partir do imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, foram obtidas imagens de drone simulando a cota de piso a nível de pedestre a no ultimo andar da edificação pretendida e suas visuais em direção ao prédios tombado do HPSP.

VISTA da Rua Guilherme Alves 1066 em Direção ao HPSP : Cota 0,00 m
(seta apontada do interior da Guilherme Alves 1066 para prédio tombado do HPSP)





2511000004081

VISTA da Rua Guilherme Alves 1066 em Direção ao HPSP : Cota 66,00 m
(seta azul indica posicao do prédio tombado do HPSP - sem visualização)
(seta vermelha indica a visualização de edificação **não tombada** no HPSP)



INFORMAÇÃO: Imagens de drone posicionado dentro do imóvel objeto.

CONSTATAÇÃO: Desde a cota 18,00 m até 66,00 m é visível somente o prédio anexo (não tombado, seta vermelha)

CONCLUSÃO: Demonstra-se também que as visuais a partir do imóvel objeto do EVU não produzirá nenhuma intervenção na ambiência do bem tombado.



**VI – DO ENQUADRAMENTO PELA CAIXA FEDERAL DO EMPREENDIMENTO
PROPOSTO PARA O IMÓVEL DA RUA GUILHERME ALVES, 1066 NO
PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA”:**

O empreendimento proposto para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, composto de 347 unidades já foi avaliado pela caixa Federal, enquadrando-se no programa de habitação popular, com função social, **‘MINHA CASA MINHA VIDA’**.



Superintendência Executiva de Habitação de Porto Alegre - RS
Endereço Independência, 925
Cidade Porto Alegre/RS

Porto Alegre/RS, 13 de agosto de 2024.

DECLARAÇÃO

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por seu Superintendente Executivo de Habitação, atendendo pedido da empresa SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS MGF LTDA., CNPJ 08.627.571/0001-62 declara a quem possa interessar que o empreendimento “TIME RESIDENCE” localizado na Rua RUA GUILHERME ALVES, nº 1066, Bairro PARTENON, na cidade de PORTO ALEGRE – RS, composto de 347 unidades habitacionais está enquadrado dentro do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ressaltamos que a presente declaração tem a finalidade de atestar o enquadramento das unidades do empreendimento, conforme declaração do empreendedor, e não possui caráter de autorização para comercialização ou veiculação de propaganda com utilização da marca “Caixa” ou “Programa Minha Casa Minha Vida” tampouco pressupõe que todas as análises envolvidas foram concluídas.

Atenciosamente,

TIAGO HELGUEIRA Assinado de forma digital por
NENE:8126345705 TIAGO HELGUEIRA
3 NENE:81263457053
-03'00' Data: 2024.08.13 13:12:34

Tiago Helgueira Nenê
Superintendente Executivo de Habitação
Superintendência Executiva de Habitação Porto Alegre



VII – DAS DEMANDAS DA CIDADE DE PORTO ALEGRE, DECORRENTES DAS ENCHENTES DE 2024.

Tendo em vista a aprovação das seguintes leis:

Lei 1016/2024 - criando **Escritório de Reconstrução e Adaptação Climática de Porto Alegre, o Fundo Municipal de Reconstrução e Adaptação Climática (FMRAC).**

LC.1022 / 2024 de 11/09/2024, cujo objetivo é “... **AÇÕES DE CUNHO URBANÍSTICO PARA O FOMENTO EXTRAORDINÁRIO E TEMPORÁRIO DA PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL(*)** “....., que objetiva a produção de milhares de moradias, especialmente pelo programa federal MCMV.

(*) Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se Habitações de Interesse Social aquelas assim definidas no art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), aquelas que integrem programas habitacionais executados pelo Departamento Municipal de Habitação (Demhab) e aquelas que compõem empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, em todas as suas faixas.

O empreendimento proposto para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, composto de 347 unidades de habitação popular “**MINHA CASA MINHA VIDA**” vai ao encontro das imediatas necessidades da Cidade de Porto Alegre.

(*) Para os fins desta Lei Complementar 1022/2024, consideram-se Habitações de Interesse Social aquelas assim definidas no art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), aquelas que integrem programas habitacionais executados pelo Departamento Municipal de Habitação (Demhab) e aquelas que compõem empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, em todas as suas faixas.

VIII– DAS CONCLUSÕES DECORRENTES DOS ESTUDOS REALIZADOS, CORRELACIONADAS COM A NECESSIDADE HABITACIONAL DE PORTO ALEGRE, PÓS-ENCHENTE.

Conciliando as informações e estudo referido e documentado, é possível concluir que:

1. Que a edificação proposta no imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 não impacta a visualização das edificações tombadas a partir da Bento Gonçalves em direção ao centro da cidade;
2. Existe diferença de nível de referência entre o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 (cota 13), eis que se encontra 17,00m abaixo do imóvel



tombado na Av. Bento Gonçalves (cota 30,00m), aproximadamente 6 pavimentos.

3. Que a face gravada nesse limite 12 metros de altura pela Rua Guilherme Alves não interfere na visualização da edificação tombada, sejam pelas características topográficas do terreno (17 metros) do HPSP e também em razão de que a face oposta a essa mesma via (lado ímpar da Guilherme Alves), por não ter essa limitação de altura não garantiria essa visualização pela face oeste do HPSP, entorno definido pela Portaria SEDAC 15/2009.
4. A visualização frontal nos pontos de maior elevação pela Av. Bento Gonçalves, demonstram que a edificação proposta no imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 ficará inserida dentro da volumetria das edificações predominantemente verticais já existentes ao fundo, no **skyline** da cidade, mimetizando-se pela perda de percepção de profundidade (abstração de fachadas) não promovendo alteração visual e/ou de ambiência do BEM TOMBADO.
5. O estudo solar apresentado, tanto para o inverno como para o verão, demonstra que não há sombreamento decorrente da edificação proposta para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, que possa interferir na visualização e/ou ambiência do BEM TOMBADO.
6. Os estudos da cota 0,00m até cota 66,00m demonstram que em razão da existência do **prédio fundos (não tombado) do HPSP**, bem como o maciço de árvores (que continuarão crescendo, tanto verticalmente como horizontalmente) não causam interferência visual ou de ambiência decorrentes em razão da edificação projetada para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066.
7. A edificação projetada sobre o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 está situada a uma significativa distância do prédio tombado, 255,00 metros ($\frac{1}{4}$ de quilômetro), de forma a não exercer futura interferência visual ou de ambiência do BEM TOMBADO.
8. O empreendimento projetado para a Rua Guilherme Alves 1066, além de não trazer prejuízo visual e de ambiência ao bem tombado, contribui com significativa parcela para atendimento às demandas de habitações populares resultantes da enchente de maio/2024, conforme enquadramento da caixa federal no PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA..



IX – DO REQUERIMENTO

Para verificar e embasar o presente requerimento, foram realizados estudos técnicos (2024) utilizando ferramentas atuais e de grande precisão (drones, BIM, imagens do Google Earth).

Os estudos aqui apresentados demonstram que a altura proposta para o empreendimento da Rua Guilherme Alves 1066 não prejudica a intenção de preservação das visuais e/ou ambiência DO BEM TOMBADO – edificação do HPSP, definido como princípios fundamentais da lei federal de proteção.

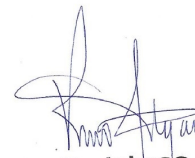
A anuência do IPHAE para a presente flexibilização, além de não prejudicar a ambiência urbana conforme demonstrado no material apresentado, viria a possibilitar a geração de 347 moradias dignas à inúmeras famílias que sofreram perdas por habitarem áreas alagadas pela recente enchente de maio/2024, possibilitando que venham a adquirir suas moradias com incentivos e subsídios dentro do programa MCMV, além de contribuir para revitalizar e trazer segurança ao entorno da região, em uma localização da cidade com infra-estrutura configurada, acesso a transporte público e proximidade a todas as facilidades urbanas para as famílias que serão beneficiadas com essas moradias, nesta situação proposta, de forma regular, qualificando o ambiente urbano.

Desta forma, vimos por meio do presente documento requerer a **flexibilização da altura**, visando a construção do prédio residencial no endereço da Rua Guilherme Alves, 1066, dentro Lei Complementar 1022/2024, inclusive indo ao encontro do quanto consta na minuta “Procedimentos a Serem Observados Para a Autorização de Intervenções em Bens Imóveis Valorados, Tombados e no Entorno de Bens Tombados(*)” do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, especialmente a alínea 2 do Artigo 3º, bem como alínea II do Artigo 17º, adiante colacionados a seguir.

Solicitamos que essa anuência seja encaminhada após análise dos documentos do referido processo via EPHAC/PMMPA.

Certos de análise em breve, e deferimento, colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos pertinentes.

Nestes termos, pede deferimento.



Projebras
Engenharia e Construções EIRELI
ENG. RUWIN LIBERMANN
CREA 04.131-D

Projebras Engenharia e Construções Ltda.
ruwin@projebras.com.br 51-99982.0676



(*)

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
MINUTA DE PORTARIA

* MINUTA DE DOCUMENTO

Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a autorização de intervenções em bens imóveis valorados, tombados e no entorno de bens tombados.

O PRESIDENTE DO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - IPHAN, no uso da atribuição que lhe confere o art. 18, inciso V, do Anexo I, do Decreto nº 11.178, de 18 de agosto de 2022, alterado pelo Decreto nº 11.807, de 28 de novembro de 2023, considerando a Portaria da Casa Civil nº 478, publicada no Diário Oficial da União de 13 de janeiro de 2023, com base nos art. 17 e art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, no art. 9º da Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007 e na Portaria Iphan nº 375, de 19 de setembro de 2019, e no que consta do Processo Administrativo nº 01450.006289/2024-11, estabelece:

Art.3º As propostas e projetos de intervenção devem obedecer as seguintes diretrizes:

https://sei.iphan.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=6456587&infra_sis... 1/11

02/10/2024, 13:21

SEI/IPHAN - 5690042 - Minuta de Portaria

I - bens tombados: preservar os atributos que expressam os valores reconhecidos pelo tombamento;

II - área de entorno de bens tombados: assegurar as condições de visibilidade e ambiência do bem tombado;

III - bens valorados: preservação dos valores identificados e atribuído pelos processos de valoração de bens de natureza ferroviária.

administrativo próprio

Art.17. São legitimados como interessados para a realização dos requerimentos:

I - na modalidade consulta: qualquer cidadão;

II - na modalidade autorização: proprietário ou possuidor do bem.



Porto Alegre, 27 de novembro de 2024

À

Prefeitura Municipal de Porto Alegre
Secretaria Municipal da Cultura e Economia Criativa
Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural
Expediente Único: 002.301483.00.5
SEI: 24.0.000046041-5
Endereço: Rua Guilherme Alves, 1066/1076/1086

Prezados,

Vimos por meio deste solicitar o encaminhamento do processo ao IPHAE, conforme determinado na Instrução Normativa SEDAC/IPHAE nº 01/2019, para anuência, tendo em vista que o imóvel objeto desta Aprovação de Projeto se encontra em área de entorno de bem tombado pelo Estado do Rio Grande do Sul.

Respeitosamente,



STUDIO T
CONSULTORIA E ARQUITETURA

Assinado de forma digital por
ARQ. JULIANA SISSON
CASTRO: 96489391015
Dados: 2024.11.27 15:57:54
-03'00'

Arq. Juliana Sisson – CAU A62482-9



Porto Alegre, 27 de novembro de 2024

Ao

Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Estadual da Cultura

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado

Assunto: Anuência em imóvel localizado no entorno de bem tombado

Senhor Diretor,

Vimos por meio deste solicitar a anuência para o Projeto Arquitetônico do imóvel localizado na Rua Guilherme Alves, n°s 1066/1076/1086, que está localizado no entorno de bem tombado pelo Estado do Rio Grande do Sul, conforme determinado na Instrução Normativa SEDAC/IPHAE n° 01/2029.

Dados do imóvel

Endereço: Rua Guilherme Alves n°s 1066/1076/1086, bairro Partenon, Porto Alegre/RS. CEP: 90680-000;

Proprietário/Solicitante: Soluções Imobiliárias MGF LTDA

CNPJ: 08.627.571/0001-62

Telefone: (51) 98181-1084

E-mail: atendimento@studiotarq.com

Respeitosamente,



STUDIO T
CONSULTORIA E ARQUITETURA

Assinado de forma digital
por ARQ. JULIANA SISSON
CASTRO: 96489391015
Dados: 2024.11.27
15:58:42 -03'00'

Arq. Juliana Sisson – CAU A62482-9



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

RRT 14012749

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JULIANA SISSON CASTRO
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 964.XXX.XXX-15
Nº do Registro: 000A624829

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: STUDIO T - CONSULTORIA E ARQUITETURA LTDA
Período de Responsabilidade Técnica: 15/01/2021 - sem data fim

CNPJ: 34.XXX.XXX/0001-11
Nº Registro: PJ48171-1

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14012749R01CT001
Data de Cadastro: 15/03/2024
Data de Registro: 15/03/2024

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: RETIFICADOR
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS MGF LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-62
Data de Início: 26/02/2024
Data de Previsão de Término: 27/06/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: GUILHERME ALVES - LADO ÍMPAR
Bairro: PARTENON

CEP: 90680001
Nº: 1066
Complemento: 1086
Cidade/UF: PORTO ALEGRE/RS

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: PROJETO
Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico

Quantidade: 14.878,06
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

PROJETO LEGAL DE ARQUITETURA - APROVAÇÃO

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06



25110000004081



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14012749

de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14012749I00CT001	SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS MGF LTDA	INICIAL	26/02/2024
SI14012749R01CT001	SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS MGF LTDA	RETIFICADOR	15/03/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JULIANA SISSON CASTRO, registro CAU nº 000A624829, na data e hora: 15/03/2024 16:00:20, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 15/03/2024 às 16:02:22 por: siccau, ip 10.244.8.29.





25110000004081

A
ARQ. BEATRIZ

Para análise e demais encaminhamentos.

Atenciosamente.

Carlos Renato Savoldi

SEDAC - Mat. 26582161



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

INFORMAÇÃO Nº 123/2025/IPHAE

Porto Alegre, 14 de março de 2025.

PROA Nº 25/1100-0000408-1

Endereço: Rua Guilherme Alves nº 1066/1076/1086, Porto Alegre/RS

Assunto: Anuência para Projeto Arquitetônico em imóvel localizado no entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro.

Senhor Diretor,

Em atenção à solicitação encaminhada, através do e-mail da Prefeitura Municipal de Porto Alegre – Chefia de Unidade/ EAP II/SMAMUS, referente à anuência para Projeto Arquitetônico em imóvel localizado na Rua Guilherme Alves nº 1066/1076/1086, Porto Alegre/RS, temos a informar:

- O conjunto das “**Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro**” é bem tombado estadual, através da Portaria nº 13/90, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990 e inscrita sobre o nº 63 do Livro Tombo Histórico em 21 de dezembro de 1992;

- O imóvel em tela está localizado dentro da área subordinada à **PORTARIA DE ENTORNO Nº 15/2009**, de 01 de setembro de 2009, que dispõe sobre a delimitação do entorno das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, conforme Parecer Técnico Nº 06/09 e suas diretrizes devem ser seguidas;

- Conforme a **Instrução Normativa SEDAC/IPHAE Nº 01, de 23 de agosto de 2019**, que estabelece a documentação necessária para aprovação de projetos e obras em imóveis localizados no entorno de bens tombados, a documentação abaixo deverá ser apresentada para a análise:

-**Matrícula atualizada** do terreno no Registro de Imóveis (a matrícula nº 164.068 não corresponde ao endereço em análise);

-**Projeto Arquitetônico** com planta de localização, situação, implantação, plantas baixas de todos os pavimentos, planta de cobertura, cortes, fachadas (observar NBR 6492/94 – representação de projetos de arquitetura; ABNT 9050/2015 – acessibilidade);

-**Memorial Descritivo** – descrição textual dos materiais, revestimentos e técnicas utilizadas na construção;

-**Perfil da testada da quadra** com o imóvel a construir;

-**Documentação fotográfica** acompanhada de planta esquemática com a indicação do ponto de tomada e ângulo da foto;

-**Maquete eletrônica** com o imóvel a construir.

“Art. 4º-As exigências elencadas nesta normativa são orientativas e, dependendo da especificidade de cada caso, o analista poderá solicitar material complementar.”

(...)



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br



Art. 7º-A aprovação deste instituto não isenta o projeto de aprovação nos demais órgãos.”

- A análise deste IPHAE é restrita ao atendimento das condicionantes da **PORTARIA DE ENTORNO Nº 15/2009**, supracitada. O atendimento das legislações (municipal, estadual e federal) relativas à execução e aprovação de projetos, é de responsabilidade do(s) autor (es) dos mesmos junto aos órgãos competentes.

Diante do exposto, solicitamos a complementação da documentação técnica, conforme informado acima (encaminhada em meio digital e assinada pelos profissionais responsáveis técnicos e proprietário), de acordo com a **Instrução Normativa IPHAE 01/19** e em conformidade com a **PORTARIA** supramencionada (disponíveis para consulta no site www.iphae.rs.gov.br, aba downloads), para que possamos dar continuidade à análise.

É a informação,

Arq. Beatriz Molnar
CAU A 10774-3

De acordo,
C. Renato Savoldi
Diretor do IPHAE

Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br





25110000004081

Nome do documento: INFO_123_2025_IPHAE_PROA_25110000004081_RUA GUILHERME_ALVES_1066_1076_1086_PORTO_ALEGRE.docx

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Beatriz Faviero Pellin De Molnar	SEDAC / IPHAE / 191996201	14/03/2025 13:48:09
Carlos Renato Savoldi	SEDAC / IPHAE / 26582161	14/03/2025 16:44:26





14/03/2025, 16:48

Email – Iphae – Outlook



RE: manifestação IPHAE para Prefeitura de POA

De Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>

Data Sex, 14/03/2025 16:48

Para Debora Regina Magalhães da Costa <arq.deboramag@gmail.com>

 1 anexo (176 KB)

INFO_123_2025_IPHAE_PROA_25110000004081_RUA_GUILHERME_ALVES_1066_1076_1086_PORTO_ALEGRE.pdf
;

Boa tarde

Em atenção a demanda estamos encaminhando a Informação No 123/2025/IPHAE.
Pedimos a gentileza de acusar recebimento desta mensagem.
Atenciosamente,

Equipe IPHAE



EQUIPE TÉCNICA IPHAE/RS

SEC. ESTADO DA CULTURA

32885468

Av. Borges de Medeiros 1501 - 10º andar

Porto Alegre CEP 90119-900

cultura.rs.gov.br

iphae@sedac.rs.gov.br

De: Debora Regina Magalhães da Costa <arq.deboramag@gmail.com>

Enviado: quinta-feira, 13 de março de 2025 13:44

Para: Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>; iphaers@gmail.com <iphaers@gmail.com>

Assunto: manifestação IPHAE para Prefeitura de POA

Geralmente, você não recebe emails de arq.deboramag@gmail.com. [Saiba por que isso é importante](#)

Prezados,
Solicitamos manifestação deste Instituto, sobre proposta para Rua Guilherme Alves 1066, entorno de bem tombado estadual "Hospital Psiquiátrico São Pedro", conforme documentos anexos.

At.te



25110000004081

14/03/2025, 16:48

Email – Iphae – Outlook

--

Arq. Debora Regina Magalhães da Costa
Chefe de Unidade/ EAP II/SMAMUS



pranchas.pdf



25110000004081

Arquivamento

Arquivado por SEDAC - 282860002 em 20/03/2025 - 09:42:18

DEMANDA ATENDIDA



25110000004081

Desarquivamento

Desarquivado por SEDAC - 282860002 em 07/07/2025 - 16:49:09

REANALISE



07/07/2025, 15:37

Email – Iphae – Outlook



Fwd: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

De Débora Regina Magalhães da Costa <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>

Data Seg, 07/07/2025 15:00

Para Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>

Cc adm <adm@nucleoarquitetura.com.br>; marcelo.muller
<marcelo.muller@nucleoarquitetura.com.br>

Geralmente, você não recebe emails de debora.costa@portoalegre.rs.gov.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Boa tarde

Conforme Informação 123/2025/IPHAE, estamos encaminhando documentos do requerente sobre Projeto Arquitetônico em imóvel sito à Rua Guilherme Alves 1066/1076/1086.

Solicitamos acusar recebimento deste email.

At.te

Arq. Debora Regina Magalhães da Costa
Chefe de Unidade/EAP II/SMAMUS

De: Ayhecha <adm@nucleoarquitetura.com.br>
Para: debora <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>
Cc: Marcelo <marcelo.muller@nucleoarquitetura.com.br>
Data: segunda-feira, 7 de julho de 2025 às 11:35 -03
Assunto: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

Prezada Arq. Débora,
Bom dia!

Seguem, em anexo, documentos para protocolo junto ao IPHAE, referente ao empreendimento situado na Rua Guilherme Alves nº 1086.

616_Guilherme Alves - SEI_24.0.000046041_5 .pdf

Ficamos à disposição para esclarecimentos complementares.
Favor confirmar o recebimento.

Atenciosamente,

Ayhecha Nunes
Gerente Administrativa

<https://outlook.office.com/mail/iphae@sedac.rs.gov.br/inbox/id/AQMkAGU2NDBkYTUxLTg0MTYtNGYyMy1iOWJkLTNjZmVkMjg1MGE0ZQBGA...> 1/2

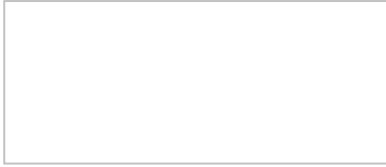


25110000004081

07/07/2025, 15:37

Email – Iphae – Outlook

51 93117536(Whatsapp)



nucleoarquitetura.com.br

(51) 3103.0679 / 9.9188.7828

Giordano Bruno, 291

Rio Branco | 90420 150

Porto Alegre - RS

 **Mailsuite** Sent with Mailsuite · [Unsubscribe](#)

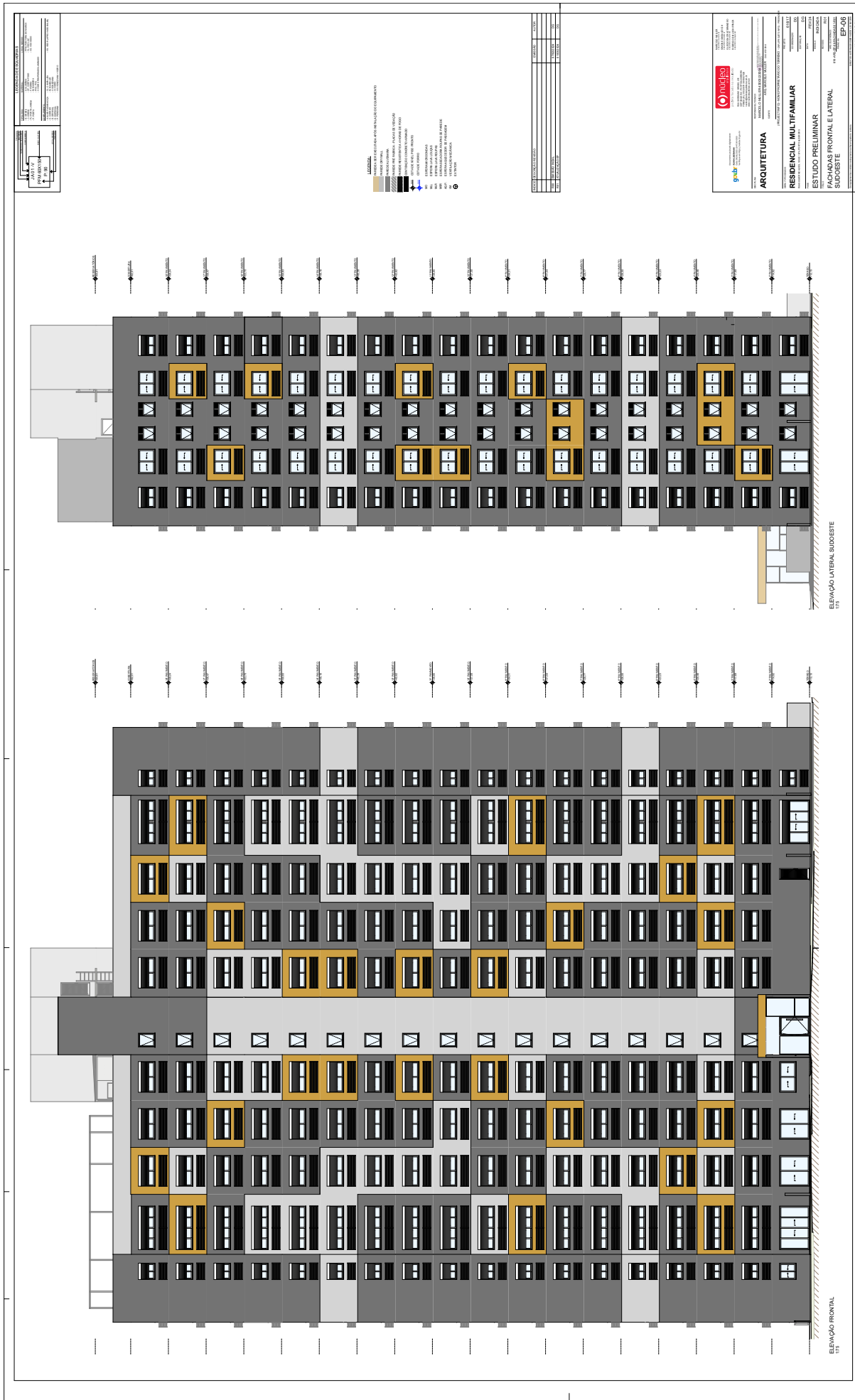
 Web Bug from
[https://mailtrack.io/trace/mail/d949298e4c6c5f8f7f9a783ca5dbe46bd0b8147e.png?](https://mailtrack.io/trace/mail/d949298e4c6c5f8f7f9a783ca5dbe46bd0b8147e.png?u=130497)
[u=130497](#)

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.



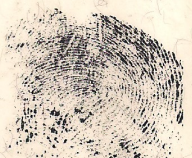
25110000004081



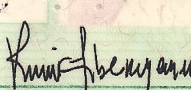


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO-GERAL DE PERÍCIAS
DEPARTAMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

 Polegar Direito




ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 2008163831 DATA DE EXPEDIÇÃO 04/06/2018

NOME **RUWIN LIBERMANN**

FILIAÇÃO MARCUS LIBERMANN

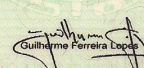
MINA BUJANSCHY LIBERMANN

NATURALIDADE PORTO ALEGRE RS DATA DE NASCIMENTO 22/12/1964

DOC. ORIGEM C CAS 35114 PORTO ALEGRE RS 2ª ZONA LV B89 FL 118

CPF 465.534.600-00

PORTO ALEGRE, RS 2 VIA


ASSINATURA DO DIRETOR

PIS / PASEP 500503 / 500503

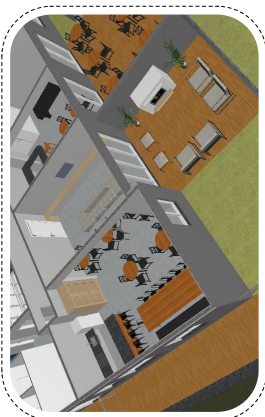
LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

PROIBIDO PLAS TIFICAR

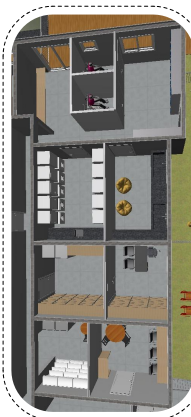


25110000004081

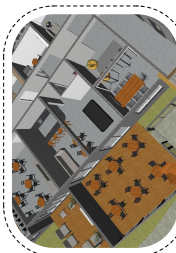
LEGENDA DE SIMBOLOS	
	ÁREA COMUM
	ÁREA PRIVATIVA
	ÁREA DE ESTACIONAMENTO
	ÁREA DE LAZER
	ÁREA DE CIRCULAÇÃO
	ÁREA DE SERVIÇO
	ÁREA DE DEPÓSITO
	ÁREA DE ARMAZENAMENTO
	ÁREA DE MANUTENÇÃO
	ÁREA DE SEGURANÇA
	ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



SAÍDA DE FESTAS



PLANTA PERSPECTIVA (MARKETWORKING/DELIVERY/ADMIN/RETAIL/CAFE)



CONVORKING LOUNGE PUB BAR

ÁREAS SIMPLIFICADAS	
ÁREA COMUM	1.200,00
ÁREA PRIVATIVA	1.200,00
ÁREA DE ESTACIONAMENTO	1.200,00
ÁREA DE LAZER	1.200,00
ÁREA DE CIRCULAÇÃO	1.200,00
ÁREA DE SERVIÇO	1.200,00
ÁREA DE DEPÓSITO	1.200,00
ÁREA DE ARMAZENAMENTO	1.200,00
ÁREA DE MANUTENÇÃO	1.200,00
ÁREA DE SEGURANÇA	1.200,00
ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	1.200,00

ÁREAS SIMPLIFICADAS	
ÁREA COMUM	1.200,00
ÁREA PRIVATIVA	1.200,00
ÁREA DE ESTACIONAMENTO	1.200,00
ÁREA DE LAZER	1.200,00
ÁREA DE CIRCULAÇÃO	1.200,00
ÁREA DE SERVIÇO	1.200,00
ÁREA DE DEPÓSITO	1.200,00
ÁREA DE ARMAZENAMENTO	1.200,00
ÁREA DE MANUTENÇÃO	1.200,00
ÁREA DE SEGURANÇA	1.200,00
ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	1.200,00

- ÁREAS
- ÁREA COMUM
- ÁREA PRIVATIVA
- ÁREA DE ESTACIONAMENTO
- ÁREA DE LAZER
- ÁREA DE CIRCULAÇÃO
- ÁREA DE SERVIÇO
- ÁREA DE DEPÓSITO
- ÁREA DE ARMAZENAMENTO
- ÁREA DE MANUTENÇÃO
- ÁREA DE SEGURANÇA
- ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

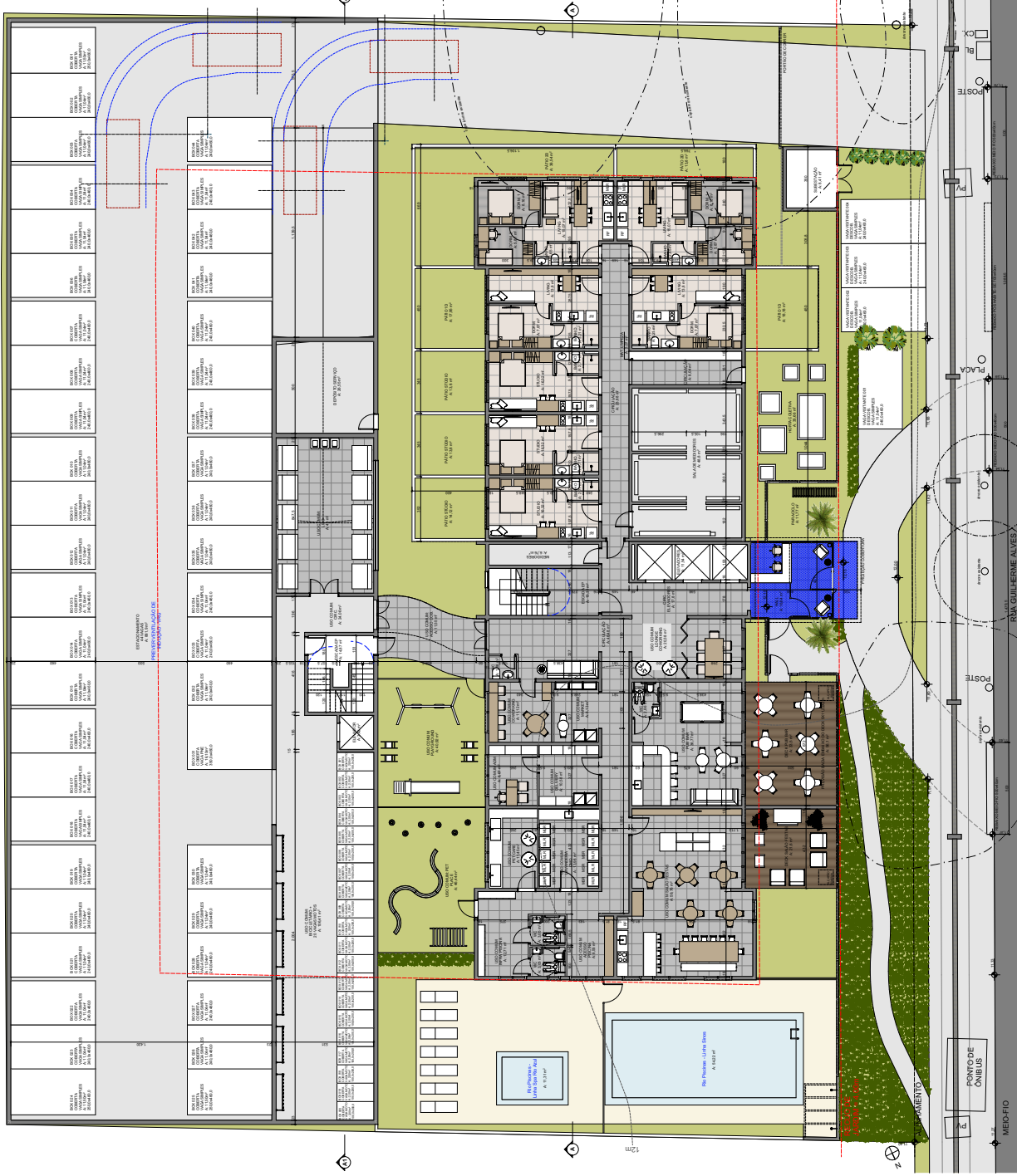
ARQUITETURA

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ESTUDO PRELIMINAR

TÉRREO

EP-01



PL BAIXA TERREO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0051539-74

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
PORTO ALEGRE, 02 de junho de 1982		1	51.539
Imóvel: A casa mista sob nº 1086 da rua Guilherme Alves, e o respectivo terreno com 6m60 de frente a rua Guilherme Alves, por 44m00 de extensão da frente ao fundo, a entestar com terreno do Hospital São Pedro, dividindo-se por um lado com terreno de Ramiro Martins de Menezes e, pelo outro com herdeiros de Manoel Athanasio. Quarteirão: Não indicado. Bairro: Não indicado. Procedência: J-R, nº 2479, de 23.01.1930. Proprietário: Avelino Lopes dos Santos. Escr. <i>[assinatura]</i>			
PROT.109666 Formas de partilha, passados pela 3ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, em 06.04.82, com sentença de 15.02.82, extraídos dos autos do inventário procedido por falecimento de Avelino Lopes dos Santos, onde houve os pagamentos de R.1 a R.5, do imóvel, na avaliação de R\$888.800,00.			
R.1/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Otilia da Silva Cidade dos Santos, brasileira, viúva, funcionária pública, CIC. 008.380.710/15, residente e domiciliada n/Capital. Pagamento: Cr\$444.400,00		
R.2/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Marfisa dos Santos Duarte, brasileira, viúva, funcionária pública, CIC. 286.137.750/04, residente e domiciliada n/Capital. Pagamento: Cr\$111.100,00		
R.3/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Edith Cidade dos Santos, brasileira, solteira, maior, comerciária, CPF. 140.358.960/15, residente e domiciliada n/Capital. Pagamento: Cr\$ 111.100,00		
R.4/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Célia dos Santos Silveira, casada com Paulo Senize Silveira, brasileiros, ela do lar, ele do comércio, CPF.025.068.070/04, residentes e domiciliados n/Capital. Pagamento: Cr\$ 111.100,00		
R.5/ 51.539	PARTILHA Adquirente: Maria Terezinha Santos Bandeira, casada com Flávio Nunes Bandeira, brasileiros, ela do lar, ele do comércio, CPF. 013.246.320/02, residentes e domiciliados n/Capital. Pagamento: Cr\$111.100,00 Em 02.06.82.- A escr. <i>[assinatura]</i>		
R.6/ 51.539	COMPRA E VENDA PROT.120307 Escr. <i>[assinatura]</i> tutela de compra e venda, lavrada no 8º Tabelionato desta Capital, em 06.12.82, à fls. 076 do livro 52-A. Adquirente: Idalino Cernichiaro, comerciário, brasileiro, CPF. 006.258.920/20, casado com Irma Menezes Cernichiaro, residente e domiciliado n/Capital. Transmitente: Otilia da Silva Cidade dos Santos, Marfisa dos Santos Duarte, Edith Cidade dos Santos, Célia dos Santos Silveira, sm, Paulo Senize		

Continua no verso



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRICULA
lv.	51.539
Silveira, e Maria Terezinha Santos Bandeira, sm. Flávio Nunes Bandeira, Valor: Cr\$ 2.500.000,00 Av. Fiscal: Cr\$ 3.572.000,00 Em 17.12.82.- A escr.	
Prot. 167.101 Ferais de partilha passados pelo 1º Cartório de Família e Sucessões desta Capital, em 12.12.85, com sentença de 21.10.85, extraídos dos autos do inventário procedido por falecimento de Idalino Cernichiaro, onde houve os pagamento abaixo relacionados de R.7 a R.11, do imóvel desta matrícula na avaliação de Cr\$ 4.160.426.	
R.7/51.539	PARTILHA
ADQUIRENTE: Irna Menezes Cernichiaro, brasileira, viúva, do lar, CIG 006.258.920/20, residente e domiciliada n/ Capital. PAGAMENTO: Cr\$ 2.080.213	
R.8/51.539	PARTILHA
ADQUIRENTE: Maria Ivone Cernichiaro Toaldo, brasileira, viúva, do lar, CIG 387.156.430/34, residente e domiciliada nesta capital. PAGAMENTO: Cr\$ 693.404	
R.9/51.539	PARTILHA
ADQUIRENTE: Francisco Lindomar Cernichiaro, brasileiro, funcionário público, casado com Osvaldina Pereira Cernichiaro, residente e domiciliado em Viamão-RS. PAGAMENTO: Cr\$ 693.404	
R.10/51.539	PARTILHA
ADQUIRENTE: Cláudia Rejane Lima Cernichiaro, menor. PAGAMENTO: Cr\$ 346.702	
R.11/51.539	PARTILHA
ADQUIRENTE: Luciano Roberto Lima Cernichiaro, menor. PAGAMENTO: Cr\$ 346.702 Em 10.01.86, escr.	
R.12/51.539	COMPRA E VENDA
Prot. 201.216 Fotocópia de escritura de compra e venda lavrada no 2º Tabelionato desta Capital, em 28.09.88, livro 224-C, fls.049. ADQUIRENTE: José Vanderlei Ferreira Vasconcellos, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, CPF 183.724.810-91, residente e domiciliado nesta Capital. TRANSMITENTE: O espólio de Irna Menezes Cernichiaro, CPF 006.258.920-20, representado por sua inventariante Maria Ivone Cernichiaro Toaldo autorizada pelo alvará expedido pelo Juiz de Direito Substituto da 1ª Vara Cível do Foro Regional Alto Petrópolis, Dr. Luiz Glenio Bastos Soares; Maria Ivone Cernichiaro Toaldo, brasileira, viúva, do lar, CPF sob nº 387.156.430-34, residente e domiciliada nesta Capital; Francisco Lindomar Cernichiaro, funcionário público, e sm. Osvaldina Pereira Cernichiaro, do lar, ambos brasileiros, CPF 140.775.580-34, residentes e domiciliados nesta Capital; Cláudia Rejane Lima Cernichiaro, menor púbere com 20 anos de idade e Luciano Roberto Lima Cernichiaro, menor impúbere com 15 anos de idade, assistida e representado por sua mãe Eva Maria Lima Cernichiaro	

TSA. 1848

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na página 03



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

51.539/2		MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
PORTO ALEGRE, 18 de outubro de 1988		FLS.	MATRÍCULA				
		2	51.539				
autorizada pelo alvará acima qualificado. VALOR: Cz\$ 750.000,00 AV.FISCAL: Cz\$ 1.798.000,00 Em 18.10.1988. Escr. <i>Shelo Y. A. Dias</i> <i>Jury</i>							
R.13/51.539 PROMESSA DE COMPRA E VENDA Prot. 259.753/754 Contrato de promessa de compra e venda e termo aditivo, datado de 16.09.93, e, 05.11.93. PROM.COMPRADOR: Poyastro Construções Ltda., CGC 73.320.442/0001-99, com sede nesta Capital. PROM.VENDEDOR: Jose Vanderlei Ferreira Vasconcellos. VALOR: CR\$ 3.000.000,00 AV.FISCAL: CR\$ 5.100.000,00 EMOLS: 13,76 URES, equivalentes a CR\$ 21,46, (somente para pagamento no mês de janeiro/94). Em 25.01.1994. Escr. <i>Modesto A. de Jesus</i> <i>Jonis</i>							
Av.14/51.539 RESCISÃO PROMESSA DE COMPRA E VENDA Prot. 276459 Conforme termo de rescisão contratual, datado de 12.05.95, o promitente comprador e o promitente vendedor rescindem o contrato de promessa de compra e venda, referido no R.13, devolvendo o prom. vendedor ao prom. comprador a importância de R\$ 4.100,00, dando-se plena e geral quitação. EMOLS: 1,24 URES, equivalentes a R\$ 4,50 (para pagamento n/data). Em 13.11.1995. Escr. <i>Modesto A. de Jesus</i> <i>Jonis</i>							
R.15/51.539 COMPRA E VENDA Prot. 275.982 Escritura de compra e venda lavrada no 5º Tabelionato desta Capital, em 23.10.95, livro 526-B, fls. 102. ADQUIRENTE: Transportes Sentinela Ltda., CGC 92.780.956/0001-71, com sede nesta Capital. TRANSMITENTE: José Vanderlei Ferreira Vasconcellos. VALOR: R\$ 54.000,00 EMOLS: 2,24 URES, equivalentes a R\$ 194,30 (para pagamento n/data). Em 13.11.1995. Escr. <i>Modesto A. de Jesus</i> <i>Jonis</i>							
R.16 - 51.539 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. Devedor: Transportes Sentinela Ltda. Valor da Dívida: R\$ 798.045,80. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$520.000,00. Depositário: Nicolau Schwes, CI nº 4007900451-SSP/RS, representante legal da devedora. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação nº 70067435, expedido em 26/09/2007 pelo Ilmo. Sr.							

Continua na página 04



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
2v	51539
Julio Cardoso Ferreira, Diretor de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Tiago Scherer, Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 2000.71.00.015607-7/RS. Observação: O Imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com o Imóvel da Matrícula nº 46.212 deste Serviço. Protocolo nº 436422 do Livro 1-O, em 17/10/2007. Usu:4 Em 25/10/2007 <i>Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes</i> Registradora RS 1.217,40 + SELO: 0470.09.0700009.00035 (R\$ 10,00), 0470.01.0700010.15226 (R\$ 0,20) R.17 - 51.539 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS. Devedor: Transportes Sentinela Ltda, CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede nesta cidade. Valor da Dívida: R\$ 2.353.621,10. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 600.000,00 Depositário: Nicolau Schwez, CI nº 4007900451-SSP/RS. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação expedido em 03/03/2008 pelo Ilmo. Sr. Jose Campos de Avellar, Diretor de Secretaria, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Tiago Scherer, Juiz Federal Substituto na Titularidade plena da 3ª Vara das Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos Autos do Processo nº 2006.71.00.021994-6. Observação: O imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com os imóveis das Matrículas 46.212 e 109.844 deste Serviço. Protocolo nº 441956 do Livro 1, em 31/03/2008. Usu:9 Em 07/04/2008 <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto RS 1.752,10 + SELO: 0470.09.0700009.00156 (R\$ 10,00), 0470.01.0800005.05298 (R\$ 0,20) R.18 - 51.539 - PENHORA: Credora: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL. Devedor: Transportes Sentinela Ltda. Valor da Dívida: R\$ 830.000,00. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: Não consta. Depositário: Nicolau Schwes. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação nº 80024898 expedido em 18/04/2008 pelo Ilma. Sra. Sandra Cristina de Souza Pasetti, Diretora de Secretaria que assina por ordem do Exmo. Sr. Dr. Marcel Citro de Azevedo, Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Federal das Execuções Fiscais desta	

CONTINUA A FOLHAS N.º 3

Continua na página 05



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
Porto Alegre, 17 de setembro de 2008		3	51.539
cidade, extraído dos Autos do Processo nº 2007.71.00.013300-0/RS. Observação: O imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com o imóvel da Matrícula 46.212 deste Serviço. Protocolo nº 448392 do Livro 1, em 10/09/2008. Usu: 9 Em 17/09/2008 <i>Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes</i> Registradora RS 1.421,90 + Processamento Eletrônico: RS 2,30 + SELO: 0470.09.0800004.00168 R\$ 10,00; 0470.01.0800013.03062 R\$ 0,20 Av.19 - 51.539 - NOTÍCIA DE PENHORA: A presente averbação é feita nos termos do artigo 396 da CNRR - CGJ/RS para noticiar a existência de penhora sobre o imóvel desta Matrícula, nos termos do Ofício nº 716/2012 expedido em 13/06/2012, pela Exma. Sra. Dra. Fabiola Schivitz Dornelles Machado, Juíza do Trabalho da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, arquivado neste Serviço, a qual <u>não é possível registrar por falta de requisitos essenciais</u>. A penhora é oriunda do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030 da mesma Vara, em que é Reclamada Transportes Sentinela Ltda. e Reclamante Reinaldo Müllenmeister. Protocolo nº 496.542 do Livro 1, em 15/06/2012. Em 21/06/2012 <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto Usu: 29 Emolumentos: R\$ 22,10 - Selo: 0470.03.1100010.15537 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200004.04910 (R\$ 0,25) R.20 - 51.539 - PENHORA: Credora: UNIÃO-FAZENDA NACIONAL. Devedor: Transportes Sentinela Ltda., CNPJ nº 92.780.956/0001-71. Valor da Dívida: R\$ 720.337,02. Valor da Ação: Não consta. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 150.000,00. Depositário: Nicolau Schwez, CPF nº 220.853.940-00, CI nº 4007900451, com endereço na cidade de Porto Alegre/RS. Forma: Ofício nº 8532723 expedido em 03/08/2012, pela Exma. Sra. Dra. Ingrid Schroder Sliwka, Juíza Federal da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº 99.00.01849-4/RS. Protocolo nº 499.616 do Livro 1, em 30/08/2012. Em 03/09/2012 <i>Raul Carneiro Neto</i> 2º Registrador Substituto Usu: 4 Emolumentos: R\$ 890,00 - Selo: 0470.07.1200005.00567 (R\$ 7,25); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200007.12400 (R\$ 0,25)			

Continua na página 06



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

FICHA	MATRÍCULA
03	51.539
VERSO	

R.21 - 51.539 - PENHORA:
Credor: REINALDO MÜLLENMEISTER, brasileiro, eletricitista, CI nº 9003061927, CPF nº 217.429.870-87, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.
Devedor: Transportes Sentinela Ltda., CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Valor da Dívida: R\$ 55.416,61.
Valor da Ação: Não consta.
Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula.
Avaliação: R\$ 110.500,00.
Depositário: Nicolau Schwes.
Forma: Ofício nº 1655/2012 expedido em 14/12/2012, pela Exma. Sra. Dra. Luciana Caringi Xavier, Juíza do Trabalho Substituta da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030.
Protocolo nº 503.312 do Livro 1, em 07/12/2012.
 Em 14/12/2012
Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usa: 4
 Emolumentos: R\$ 308,20 - Selo: 0470.07.1200005.02701 (R\$ 8,10); Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.17479 (R\$ 0,30)

Av.22 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 9510822 expedido em 23/04/2013, pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Gonçalves Lippel, Juiz de Direito da 2ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº 2007.71.00.013300-0/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante do R.18** desta Matrícula.
Protocolo nº 508.771 do Livro 1, em 09/05/2013.
 Em 16/05/2013
BeL. Regina de Fátima Marques Fernandes
 Registradora

Usa: 4
 Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03081 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300003.28713 (R\$ 0,30)

Av.23 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 5909994 expedido em 04/06/2013, pela Ilma. Sra. Sueli Kusariba, Diretora de Secretaria do Tribunal Regional Federal da 4ª Região de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2008.71.00.008464-8/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante no R.17** desta Matrícula.
Protocolo nº 509.795 do Livro 1, em 05/06/2013.
 Em 14/06/2013
Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usa: 4
 Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03081 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05270 (R\$ 0,30)

Av.24 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 9647999 expedido em 24/05/2013, pelo Exmo. Sr. Dr. Alessandro Dutra

CONTINUA NA FICHA Nº 4

Continua na página 07



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

51.539 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		FICHA	MATRÍCULA
		COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		Porto Alegre, 14 de junho de 2013		04	51.539

Lucarelli, Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 99.00.01849-4/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante no R.20 desta Matrícula.** Protocolo nº 509.799 do Livro 1, em 05/06/2013.

Em 14/06/2013

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03700 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05271 (R\$ 0,30)

Av.25 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:

Nos termos do Ofício nº 9445994 expedido em 08/04/2013, pelo Exmo. Sr. Dr. Guilherme Maines Caon, Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2000.71.00.015687-7/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante no R.16 desta Matrícula.** Protocolo nº 509.800 do Livro 1, em 05/06/2013.

Em 14/06/2013

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03701 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05272 (R\$ 0,30)

Av.26 - 51.539 - CANCELAMENTO DE PENHORA:

De acordo com a Carta de Adjudicação passada em 06/03/2013, pela Exma. Sra. Dra. Rafaela Duarte Costa, Juíza do Trabalho da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030, **fica cancelada a penhora constante no R.21 desta Matrícula.** Em virtude desta averbação, fica também cancelada a notícia de penhora constante na Av.19, liberando o imóvel desta Matrícula. Protocolo nº 509.801 do Livro 1, em 05/06/2013.

Em 14/06/2013

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 48,70 - Selo: 0470.04.1200010.03702 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05273 (R\$ 0,30)

R.27 - 51.539 - ADJUDICAÇÃO:

Transmitente: Transportes Sentinela Ltda., já qualificado.

Adquirente: REINALDO MULLENMEISTER, brasileiro, eletricitista, CI nº 9003061927-SSP/RS, CPF nº 217.429.870-87, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com ALICE HILDA MULLENMEISTER, brasileira, CI nº 5007079171-SSP/RS, CPF nº 084.717.380-15, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.

Valor: R\$ 110.500,00.

Valor Fiscal: R\$ 276.500,00 (em 08/03/2013).

ITBI: Pago conforme guia nº 006/2013.00502-2.

Auto de Adjudicação: Expedido em 26/09/2012.

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 08



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

FICHA	MATRÍCULA
04	51.539
VERSO	

Forma: Carta de Adjudicação passada em 06/03/2013, pela Exma. Sra. Dra. Rafaela Duarte Costa, Juíza do Trabalho da 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 0000825-66.2010.5.04.0030.
Protocolo nº 509.801 do Livro 1, em 05/06/2013.
Em 14/06/2013

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 908,10 - Selo: 0470.09.1300002.00219 (R\$ 10,85); **Processamento Eletrônico:** R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300004.05274 (R\$ 0,30)

R.28 - 51.539 - COMPRA E VENDA:
Transmitentes: Reinaldo Mullenmeister, brasileiro, eletricitista aposentado, CI nº 9003061927-SSP/RS, CPF nº 217.429.870-87, e sua esposa Alice Hilda Mullenmeister, brasileira, professora aposentada, CI nº 5007079171-SSP/RS, CPF nº 084.717.380-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.
Adquirente: ANVAER EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.
Valor: R\$ 120.000,00.
Valor Fiscal: R\$ 303.000,00 (em 21/06/2013).
ITBI: Pago conforme guia nº 006/2013.01476-5.
Forma: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 020/57.061, à fl. 061 do Livro 514 de Transmissões, em 15/10/2013.
Protocolo nº 515.052 do Livro 1, em 15/10/2013.
Em 16/10/2013

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 1.058,20 - Selo: 0470.09.1100010.01842 (R\$ 13,55); **Processamento Eletrônico:** R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300005.47878 (R\$ 0,30)

R.29 - 51.539 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: Anvaer Empreendimentos e Incorporações Ltda, CNPJ/MF nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Adquirente: PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 91.233.379/0001-35, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 686.926,68.
Valor Fiscal: R\$ 686.926,68 (em 07/07/2015).
ITBI: Pago conforme guia nº 003/2015.01160-5.
Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 008-92.951, à fl. 017 do Livro 713 de Compra e Venda, em 10/07/2015.

CONTINUA NA FICHA Nº 5

Continua na página 09



...continuação

CNM: 099242.2.0051539-74

51.539 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
		COMARCA DE PORTO ALEGRE	
		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA	
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
		Porto Alegre, 21 de julho de 2015	
		FICHA	MATRÍCULA
		05	51.539
Protocolo nº 534.972 do Livro 1, em 14/07/2015.			
Em 21/07/2015			
Usu: 43			
Emolumentos: R\$ 2.723,00 - Selo: 0470.09.1400010.00289 (R\$ 13,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500007.39943 (R\$ 0,30)			
Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto			

CONTINUA NO VERSO



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2025 81610622 53

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 02 de abril de 2025.

Guilherme Fernandes Ely
Escrivente Autorizado

Emolumentos: R\$ 64,00 Selo: 0470.04.2400006.25371 R\$ 5,20; 2025 - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2400005.43300 R\$ 4,20; 2025 - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2400007.48982 R\$ 2,10; Total: R\$ 95,60 16:25

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com
Documento Matrícula 51539 - v. 1 (34098274) SEI 24.0.000046041-5 / pg. 13



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0159530-81

159.530 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 23 de setembro de 2019		01	159.530

IMÓVEL: O TERRENO localizado na rua Guilherme Alves, nº 1.066, com área de 1.695,95m², no bairro Partenon, no quarteirão formado pelas avenidas Bento Gonçalves e Ipiranga, e pelas ruas Dr. Salvador França e Guilherme Alves, distando 24,60m do terreno do prédio nº 1.086, iniciando sua descrição no vértice M7, segue por ângulo interno de 92°33'47" formado com o segmento anterior, situado ao noroeste, no alinhamento par da rua Guilherme Alves, em linha reta, medindo 43,20m de extensão, limitando-se com imóvel que é ou foi de Maria Encarnação Baptista Soveral, até o vértice M1; deste vértice segue com ângulo interno de 180°00'00" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 6,22m de extensão, limitando-se com imóvel do Estado do Rio Grande do Sul, até o vértice M2; deste vértice segue com ângulo interno de 90°33'28" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 60,55m de extensão, limitando-se com imóvel do Estado do Rio Grande do Sul, até o vértice M3; deste vértice segue com ângulo interno de 89°45'25" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 6,83m de extensão, limitando-se com imóvel do Estado do Rio Grande do Sul, até o vértice M4; deste vértice segue com ângulo interno de 89°46'19" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 30,59m de extensão, limitando-se com imóvel de Projebras Engenharia e Construções Ltda, até o vértice M5; deste vértice segue com ângulo interno de 271°16'48" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 43,70m de extensão, limitando-se com imóvel de Projebras Engenharia e Construções Ltda, até o vértice M6; deste vértice segue com ângulo interno de 87°27'56" formado com o segmento anterior, em linha reta, medindo 30,00m de extensão, limitando-se com a rua Guilherme Alves, até o vértice M7, fechando o perímetro.

PROPRIETÁRIA: PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, CNPJ nº 91.233.379/0001-35, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrículas nº 137.343 e nº 159.529, do Livro 2-RG, deste Serviço, datadas de 26/12/2011 e 23/09/2019, respectivamente.
Protocolo nº 580.935 do Livro 1, em 18/09/2019.

Em 23/09/2019

Usu: 2
Emolumentos: R\$ 20,10 - Selo: 0470.03.1900005.09094 (R\$ 2,70); Processamento Eletrônico: R\$4,50 Selo: 0470.01.1900002.44629 (R\$1,40)

Av.1 - 159.530 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 14/12/2020, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 17/12/2020, da 12ª Alteração e Consolidação de Ato Constitutivo, datada de 01/10/2020, que ficam arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Projebras Engenharia e Construções Eireli, passou a denominar-se **Projebras Engenharia Patrimonial Eireli**.
Protocolo nº 592.653 do Livro 1, em 14/12/2020.
Em 18/12/2020

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 82,00 - Selo: 0470.04.2000005.06617 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.2000006.19142 (R\$1,40)

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

CONTINUA NO VERSO

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 02 de abril de 2025.



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2025 81610622 53

Guilherme Fernandes Ely
Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 12,80 Selo: 0470.03.2400005.43298 R\$ 4,20; 2025 - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2400005.43299 R\$ 4,20; 2025 - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2400007.48981 R\$ 2,10; Total: R\$ 43,40 16:25

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com
Documento Matrícula 159530 - v. 1 (34098276) SEI 24.0.000046041-5 / pg. 14



Índice Aproveitamento:	1,9
Volumetria	
Altura Máxima:	42 m
Divisa:	12,5 m
Base:	4 m
Taxa Ocupação:	75 %
*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/HELIPONTOS.	

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

DMI Nº 2024/005062
Emitida em 02/05/2024 11:50h
Possui validade de 1 ano



Ao cumprimentá-los, vimos pelo presente requerer a esta Secretaria a avaliação referente ao expediente/SEI supra, relativo a Rua Guilherme Alves nº 1066, de Estudo de Viabilidade Urbânística em face da proximidade com ALC 105 - HOSPITAL SÃO PEDRO - HPSP, para fins de atendimento às legislações de proteção de entorno ao Bem Tombado, via anuência do IPHAE conforme condicionante em DMI/PM/PA a seguir.

Prezados Gestores da SMAMUS/PM/PA.

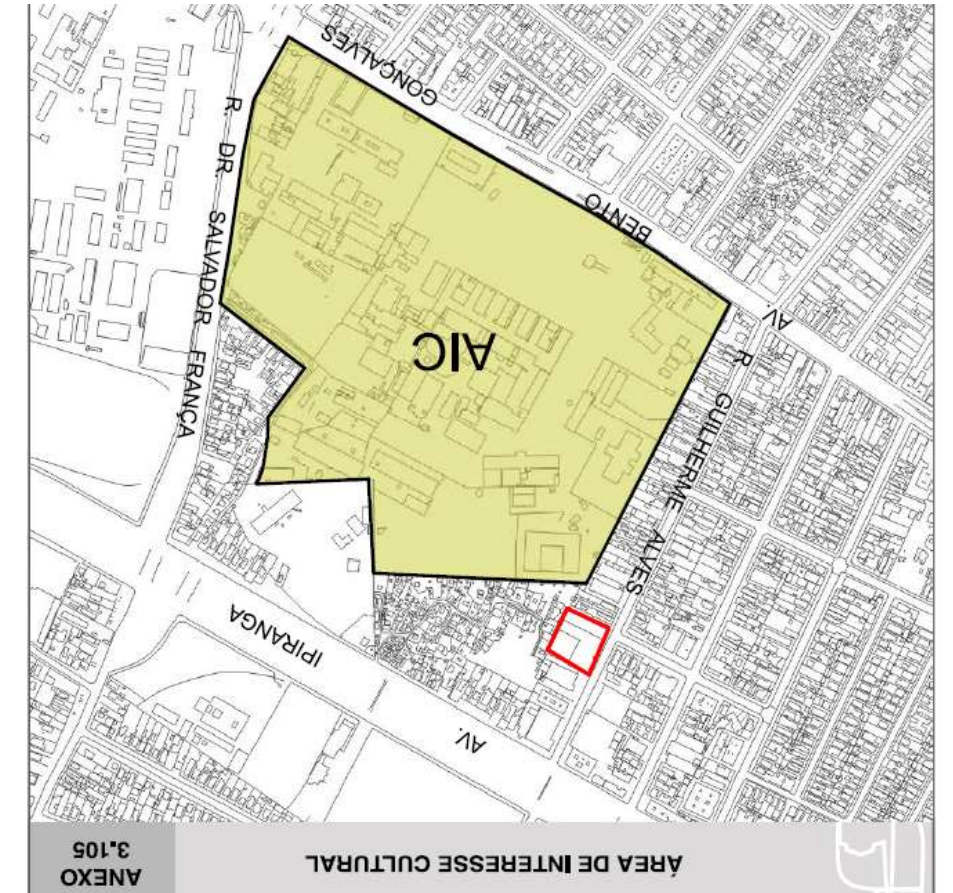
Assunto: Expediente nº 002.225765.00.3 / 0
SEI nº 24.0.000046041-5

A
SMAMUS-PM/PA

Porto Alegre, 13 de novembro de 2024.



Imovel Guilherme Alves 1066 grifado em vermelho no mapa acima.



- * O IMÓVEL ESTÁ CONTIDO EM ÁREA DE ENTORNO DE BEM TOMBADO ESTADUAL, TODA E QUALQUER INTERVENÇÃO NA ÁREA DEVE SER SUBMETIDA AO IPHAE, VER MEMORANDO 144/04.
- * VERIFIQUE NESTA FACE, A INCIDÊNCIA DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - ALTA TENSÃO.
- * INCIDE NESTE QUARTERÃO ÁREA DESTINADA A EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO PREVISTA PELO PDDUA.
- * VERIFICAR A INCIDÊNCIA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL NO QUARTERÃO, EM FUNÇÃO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.
- * OBSERVE NESTE QUARTERÃO: ÁREA VERDE PREVISTA NO PDDUA.

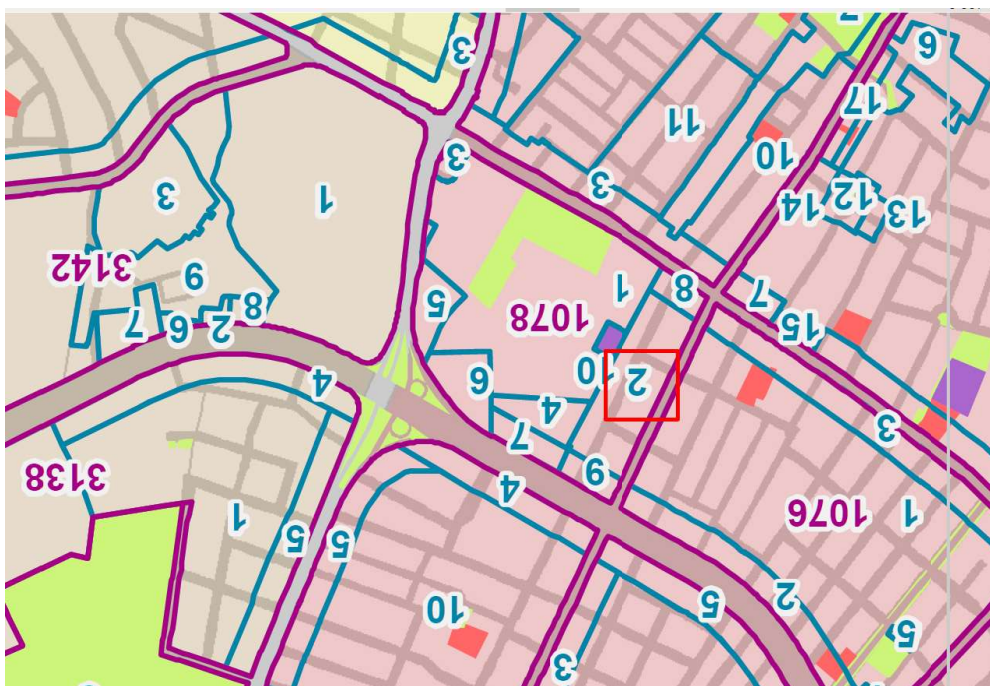
R GUILHERME ALVES
Cadastrado
CTM 8276024

ENDEREÇO: R GUILHERME ALVES, 1066
MZ 1 UEU 78 QTR 007 BAIRRO PARTENON

DMI - Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

DMI Nº 2024/005062
Emitida em 02/05/2024 11:50h
Possui validade de 1 ano





O imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 integra a UEU 1076 sub-unidade 2, que segue delimitada em vermelho, abaixo:

II - DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO PLANO DIRETOR

A DMI informa que o imóvel está inserido em Área de Proteção de Entorno a Bem Tombado (HPSP) e condiciona a anuência do IPHAE para qualquer intervenção de acordo com o Memorando 144/04 - PORTARIA SEDAC que definiu a sua área de proteção no quarteirão delimitado pelos seguintes logradouros:

- Av. Bento Gonçalves;
- Rua Guilherme Alves
- Av. Ipiranga;
- Rua Dr. Salvador França.

I - CONDICIONANTE ENTORNO A BEM TOMBADO



Visando avaliar a situação fática do presente imóvel listamos abaixo informações importantes para essa análise:

1. A distância de 255,00m desde o prédio Tombado do HPSP até o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066;

2. A diferença de cota entre o nível de referência do HPSP (cota 30 m) versus nível de referência do imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 (cota 13 m), resultando num desnível 17,00 m abaixo do HPSP (equivalente a 6 pavimentos).

Este estudo tem como objetivo a definição da área de entorno daquele bem, visando a sua preservação e a regulamentação de edificações e demais elementos que compõe a paisagem urbana, como forma de assegurar o relacionamento equilibrado entre todos esses componentes, mantendo as visuais e ambiência com o bem tombado.

“assegurar o relacionamento equilibrado entre todos estes componentes, mantendo as visuais e ambiência com o bem tombado.”

Na condição de proprietários do imóvel sito a Rua Guilherme Alves 1066, nos propusemos a realizar estudos para aprofundamento de verificação das premissas definidas pela Portaria SEDAC com relação ao empreendimento imobiliário pretendido para no imóvel, para bem de:

IV – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

	Subunidade 2	Limite inicial:	940	Distância:	60 m	Limite final:	940	Distância:	470 m	* Área de ocupação intensiva	* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.
DENS.	17			5							
ATIV.											
APROV.	17										
VOL.	9										

A DMI informa para a sub-unidade 2 os seguintes códigos:

III – DO QUANTO CONSTA DO PLANO DIRETOR:



3. O entorno e quarteirão do referido imóvel é dotado de vastos serviços públicos: água, esgoto, energia, transporte público, shopping, comércio, etc, não necessitando quaisquer outros investimentos em infra-estrutura pela PMPA;
4. A DMI informa a necessidade de anuência do IPHAE em face da área de proteção do entorno do Imóvel Tombado do Hospital Psiquiátrico São Pedro;
5. Que parte do imóvel do HPSP vizinho ao imóvel objeto deste EVU tem área de ocupação irregular pela comunidade conhecida como "VILA SAO PEDRO" e classificada no PDDUA como AEIS 1, o que limita as possibilidades de moradias fora do perfil MCMV no seu entorno e região.



Nessa primeira análise, demonstramos que pelo fato da Rua Guilherme Alves possuir um caimento significativo em direção ao Arroio Dilúvio, que relativamente ao Bem Tombado (HPSP) pelo fato de possuir apenas 4 pavimentos, sua fachada e visualização se dá apenas pela Av Bento Gonçalves, enquanto o imóvel objeto do presente requerimento localiza-se pela Rua Guilherme Alves não trazendo impactos de ambiência e visualização ao mesmo a partir da Rua

Guilherme Alves.

V - DOS ESTUDOS TÉCNICOS REALIZADOS:

V.1. VISUALIZAÇÃO DO BEM TOMBADO A PARTIR DA RUA GUILHERME ALVES



VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO

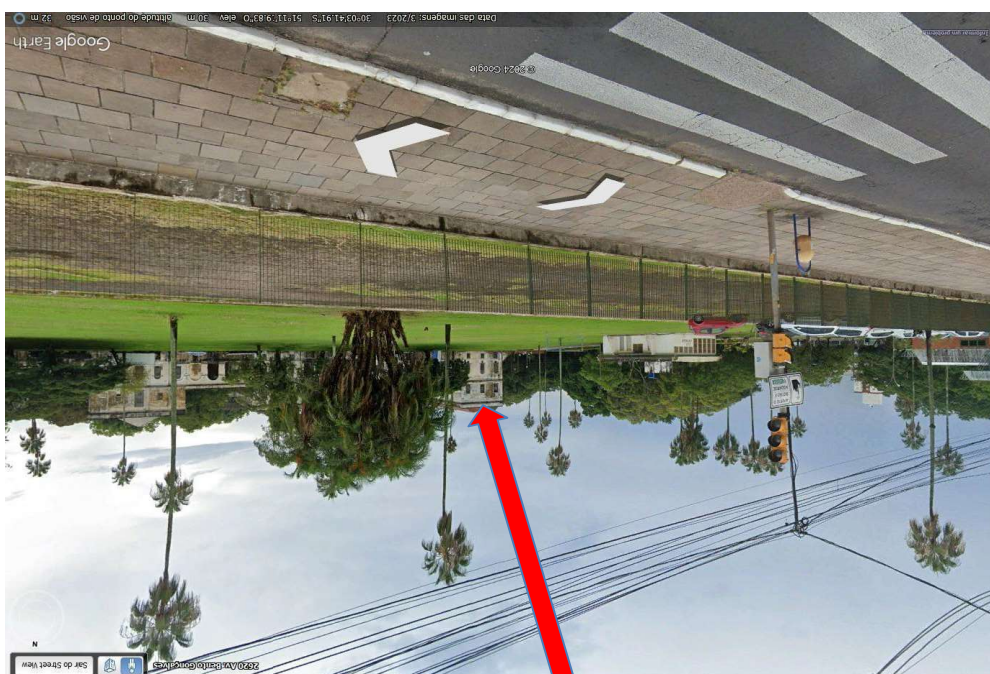
Fotos a nível do observador das edificações e simulações de visualização dentro da ferramenta **Google Earth** onde, ao fundo e na localização do imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, implantamos a volumetria da edificação pretendida com checagem de visuais tanto a nível de observador como visualizações elevadas da edificação tombada, inserida no *skyline* da cidade, também ao fundo.

Objetivo: avaliar desde a fachada frontal do HPSP, inserindo o empreendimento projetado de ser edificado na Rua Guilherme Alves 1066, em toda a altura proposta (cota máxima objeto do projeto a ser aprovado), para bem de mensurar a se haveria interferência visual e de ambiência do mesmo em relação ao bem tombado integrante do HPSP.

V.2. Vista Frontal (pela Av. Bento Gonçalves) do HPSP no sentido da Posição do Imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 :



VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO



VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO

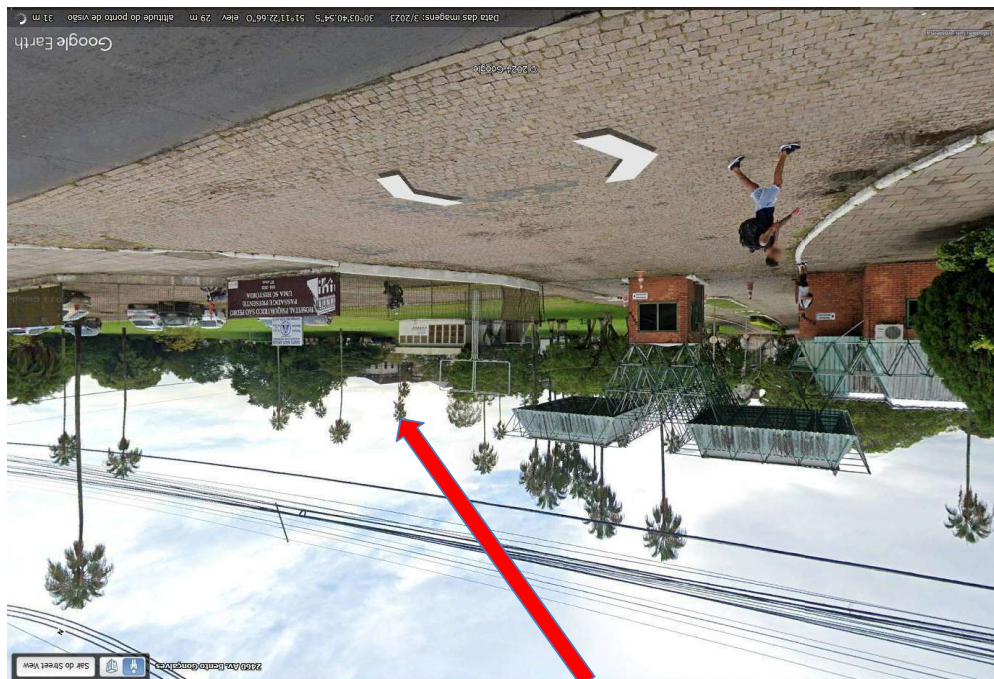


25110000004081

Documento ARRAZADO_IPHAE - v. 1 (31159732) SEI 24.0.000046041-5 / pg. 49



VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO



VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO NO NÍVEL PASSEIO PÚBLICO

SEI 24.0.000046041-5 / pg. 23

Documento Requerimento IPhAE - v. 1 (34098277)



VISTA FRONTAL HSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA
VISTA DO BEM TOMBADO DESDE UMA COTA 15.00 m DE ALTURA



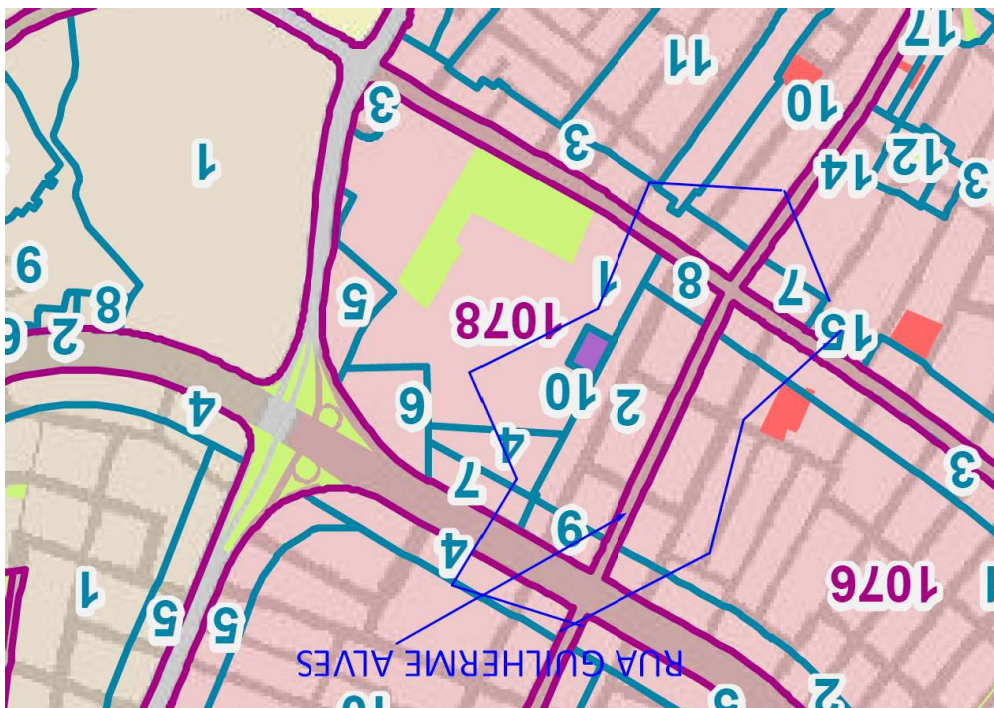
Verifica-se que com grande afastamento da Av Bento Gonçalves e a partir da cota de 43,0m (13 metros acima do nível da Av Bento Gonçalves), o empreendimento proposto na Rua Guilherme Alves 1066 (fundo cinza na imagem) poderá ser visualizado, porém essa nova edificação ficará totalmente integrada ao skyline já existente da cidade, não alterando o visual e ambiência em relação ao Bem Tombado HPSP mesmo a distância.

VISTA FRONTAL HPSP - EDIFICAÇÃO TOMBADA VISTA DO BEM TOMBADO DESDE UMA COTA DE 43,00 m DE ALTURA



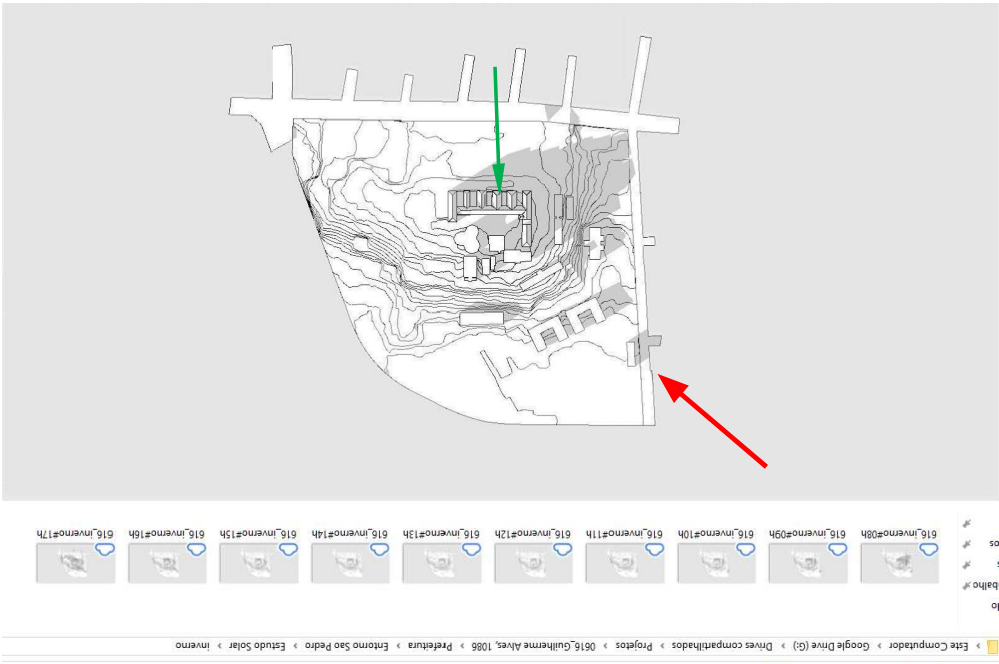
Considerando-se que somente na testada da UEU 1078 (lado par da Guilherme Alves) é exigido esse gravame, não havendo tal necessidade na testada da UEU 1076 (lado impar da Rua Guilherme Alves), deduz-se que a limitação em apenas uma das faces, tende ao longo do tempo a ser inócua do ponto de vista do objetivo da "garantia da ambiência e visualização de Skyline da cidade tendo o HPSP como primeiro plano".

As Ueus 1076 e 1078 - Subunidade 2 tem regime de 42m de altura, sendo que somente a testada do quarteirão do HPSP prevê a necessidade de anuência do IPhAE para a validação de volumetria.



O Plano Diretor no mapa do regime volumétrico prevê altura de 52m e 42m no alinhamento da Rua Guilherme Alves conforme imagem abaixo:

V3. Delimitação de Volumetria no Eixo Guilherme Alves:



- SETA VERDE: PRÉDIO TOMBADO
- SETA VERMELHA: PRÉDIO PROJETADO PARA R. GUILHERME ALVES 1066.

LEGENDA:

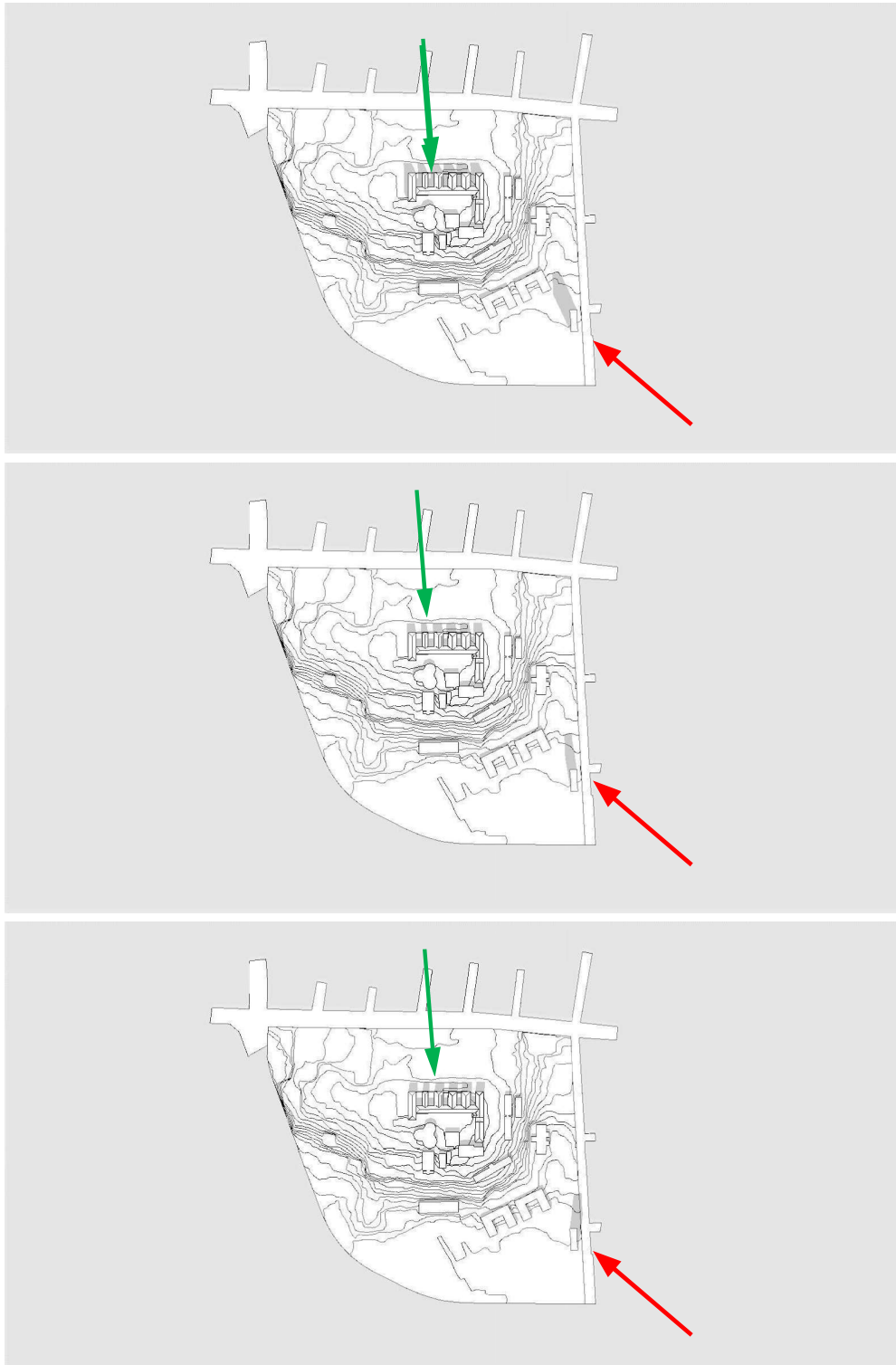
ESTUDO SOLAR INVERNO

Para avaliação do sombreamento e/ou interferência, realizamos o Estudo de Sombreamento no Solstício de Inverno e de Verão em BIM - Modelagem de Informação da Construção, conforme segue adiante e que demonstra que não haverá qualquer risco de sombreamento.

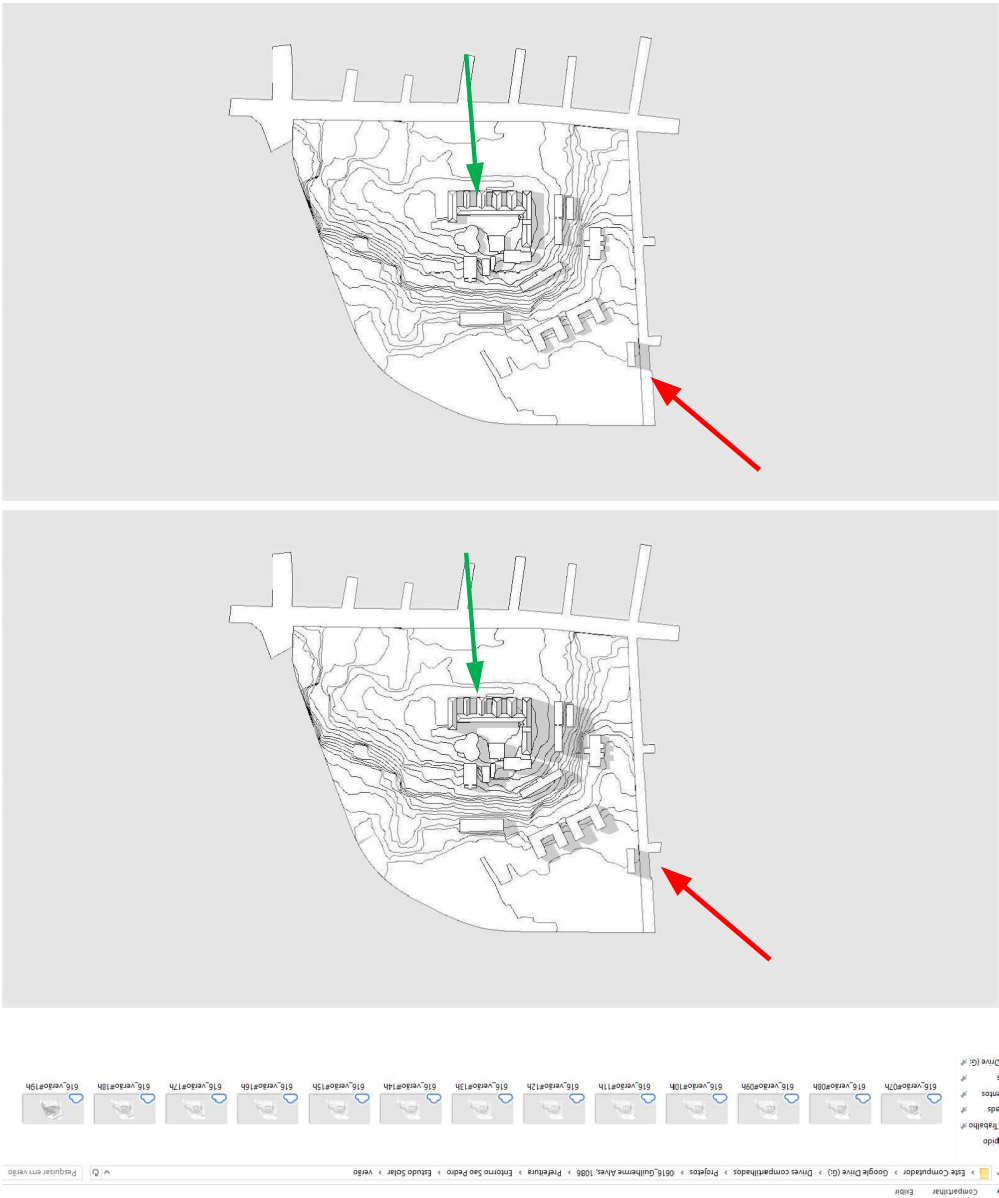
Objetivo : avaliar o eventual sombreamento a ser produzido pelo empreendimento proposto na Rua Guilherme Alves 1066, em toda a altura proposta em projeto (cota máxima), com relação a interferência no visual e ambiência do bem tombado integrante do HPSP.

V.4. Estudo Solar (inverno e verão), Identificando a Sombra Gerada pela Altura do Empreendimento proposto no Imóvel da Rua Guilherme Alves 1066.









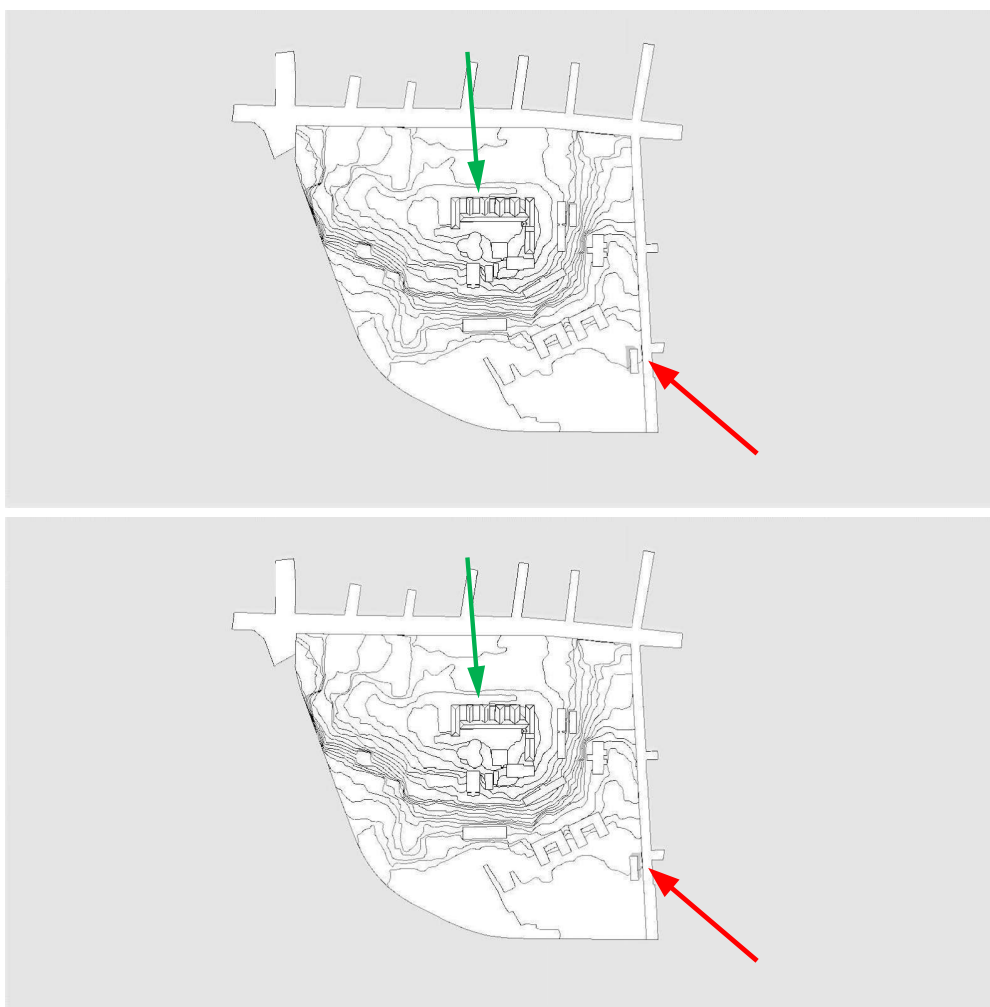
- SETA VERMELHA : PRÉDIO PROJETADO PARA R. GUILHERME ALVES 1066

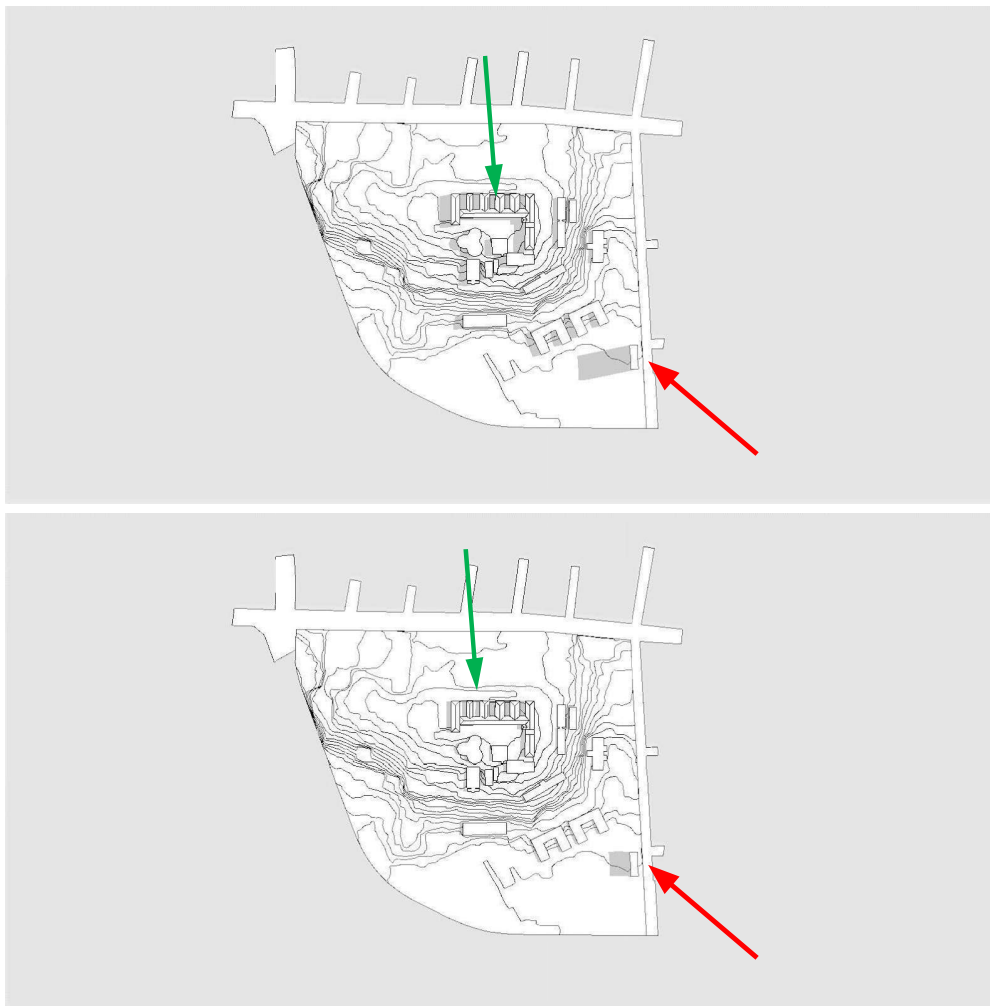
- SETA VERDE : PRÉDIO TOMBADO HPSP

LEGENDA:

ESTUDO SOLAR VERÃO









- imagens aéreas apresentadas adiante neste documento).
- b) um maciço de árvores, de expressiva altura e abundante copa (visíveis em imagens aéreas apresentadas adiante neste documento).
- a) o prédio do **HSP delimitado em amarelo vazado**, entretanto não faz parte da edificação tombada (delimitada em vermelho).

Entre tais prédios temos :

A distância entre o **prédio tombado do HSP** (delimitado em vermelho vazado) e o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 (todo pintado em amarelo) é de **255,00 m.**

existentes entre tais imóveis.

V.5. Vista Superior Identificando o Prédio Tombado do HSP e o Imóvel da Rua Guilherme Alves nº 1066, bem como as estruturas



V.6. Vista Aérea com Orientação de Localização do Imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 (circundado em amarelo vazado) com Indicativo de Seta (vermelha) no Sentido do Prédio Tombado do HPSP:

(seta apontada da Rua Guilherme Alves 1066 para o prédio tombado do HPSP)



Imóvel Rua Guilherme Alves 1066



VISTA da Rua Guilherme Alves 1066 em Direção ao HPSP : Cota 0,00 m
(seta apontada do interior da Guilherme Alves 1066 para prédio tombado do HPSP)

Objetivo: avaliar a interferência visual e ambiência do empreendimento a proposto de ser edificado no imóvel da Rua Guilherme Alves em relação ao bem tombado integrante do HPSP.

Para avaliação das visuais a partir do imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, foram obtidas imagens de drone simulando a cota de piso a nível de pedestre a no último andar da edificação pretendida e suas visuais em direção ao prédios tombado do HPSP.

V.7. Vista a Partir do Imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 no sentido da Parte Posterior (fundos) do HPSP cota 0,00m e cota 66,00m:



INFORMAÇÃO: Imagens de drone posicionado dentro do imóvel objeto.
CONSTATÇÃO: Desde a cota 18,00 m até 66,00 m é visível somente o prédio anexo (não tombado, seta vermelha)
CONCLUSÃO: Demonstra-se também que as visuais a partir do imóvel objeto do EVU não produzirá nenhuma intervenção na ambiência do bem tombado.



VISTA da Rua Guilherme Alves 1066 em Direção ao HPSP : Cota 66,00 m
(seta azul indica posicao do prédio tombado do HPSP - sem visualização)
(seta vermelha indica a visualização de edificação de **não tombada** no HPSP)



Atenciosamente,
TIAGO HELGUEIRA
Assinado de forma digital por
TIAGO HELGUEIRA
NENE:8126345705
NENE:81263457053
Data: 2024.08.13 13:12:34
03'00"

3

Superintendente Executivo de Habitação
Superintendência Executiva de Habitação Porto Alegre

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por seu Superintendente Executivo de Habitação, atendendo pedido da empresa SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS MGF LTDA., CNPJ 08.627.571/0001-62 declara a quem possa interessar que o empreendimento "TIME RESIDENCE" localizado na Rua RUA GUILHERME ALVES, nº 1066, Bairro PARTENON, na cidade de PORTO ALEGRE – RS, composto de 347 unidades habitacionais está enquadrado dentro do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ressaltamos que a presente declaração tem a finalidade de atestar o enquadramento das unidades do empreendimento, conforme declaração do empreendedor, e não possui caráter de autorização para comercialização ou veiculação de propaganda com utilização da marca "Caixa" ou "Programa Minha Casa Minha Vida" tampouco pressupõe que todas as análises envolvidas foram concluídas.

DECLARAÇÃO

Porto Alegre/RS, 13 de agosto de 2024.

Superintendência Executiva de Habitação de Porto Alegre - RS
Endereço Independência, 925
Cidade Porto Alegre/RS



VI – DO ENQUADRAMENTO PELA CAIXA FEDERAL DO EMPREENDIMENTO PROPOSTO PARA O IMÓVEL DA RUA GUILHERME ALVES, 1066 NO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA”:

O empreendimento proposto para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, composto de 347 unidades já foi avaliado pela caixa Federal, enquadrando-se no programa de habitação popular, com função social, **“MINHA CASA MINHA VIDA”**.



2. Existe diferença de nível de referência entre o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 (cota 13), eis que se encontra 17,00m abaixo do imóvel
1. Que a edificação proposta no imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 não impacta a visualização das edificações tombadas a partir da Bento Gonçalves em direção ao centro da cidade;
- Conciliando as informações e estudo referido e documentado, é possível concluir que:

VIII- DAS CONCLUSÕES DECORRENTES DOS ESTUDOS REALIZADOS, CORRELACIONADAS COM A NECESSIDADE HABITACIONAL DE PORTO ALEGRE, PÓS-ENCHENTE.

(*) Para os fins desta Lei Complementar 1022/2024, consideram-se Habitações de Interesse Social aquelas assim definidas no art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDUA), aquelas que integrem programas habitacionais executados pelo Departamento Municipal de Habitação (Demhab) e aquelas que compõem empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, em todas as suas faixas.

O empreendimento proposto para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, composto de 347 unidades de habitação popular “**MINHA CASA MINHA VIDA**” vai ao encontro das imediatas necessidades da Cidade de Porto Alegre.

(*) Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se Habitações de Interesse Social aquelas definidas no art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDUA), aquelas que integrem programas habitacionais executados pelo Departamento Municipal de Habitação (Demhab) e aquelas que compõem empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, em todas as suas faixas.

LC.1022 / 2024 de 11/09/2024, cujo objetivo é “... **AÇÕES DE CUNHO URBANÍSTICO PARA O FOMENTO EXTRAORDINÁRIO E TEMPORÁRIO DA PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL(*)**”, que objetiva a produção de milhares de moradias, especialmente pelo programa federal MCMV.

Lei 1016/2024 - criando Escritório de Reconstrução e Adaptação Climática de Porto Alegre, o Fundo Municipal de Reconstrução e Adaptação Climática (FMRAC).

Tendo em vista a aprovação das seguintes leis:

VII - DAS DEMANDAS DA CIDADE DE PORTO ALEGRE, DECORRENTES DAS ENCHENTES DE 2024.



3. Que a face gravada nesse limite 12 metros de altura pela Rua Guilherme Alves não interfere na visualização da edificação tombada, sejam pelas características topográficas do terreno (17 metros) do HPSP e também em razão de que a face oposta a essa mesma via (lado ímpar da Guilherme Alves), por não ter essa limitação de altura não garantiria essa visualização pela face oeste do HPSP, entorno definido pela Portaria SEDAC 15/2009.
 4. A visualização frontal nos pontos de maior elevação pela Av. Bento Gonçalves, demonstram que a edificação proposta no imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 ficará inserida dentro da volumetria das edificações predominantes verticalmente já existentes ao fundo, no *skyline* da cidade, minimizando-se pela perda de profundidade (abstração de fachadas) não promovendo alteração visual e/ou de ambiência do BEM TOMBADO.
 5. O estudo solar apresentado, tanto para o inverno como para o verão, demonstra que não há sombreamento decorrente da edificação proposta para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066, que possa interferir na visualização e/ou ambiência do BEM TOMBADO.
 6. Os estudos da cota 0,00m até cota 66,00m demonstram que em razão da existência do **prédio fundos (não tombado) do HPSP**, bem como o maciço de árvores (que continuará crescendo, tanto verticalmente como horizontalmente) não causam interferência visual ou de ambiência decorrentes em razão da edificação projetada para o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066.
 7. A edificação projetada sobre o imóvel da Rua Guilherme Alves 1066 está situada a uma significativa distância do prédio tombado, 255,00 metros (1/4 de quilômetro), de forma a não exercer futura interferência visual ou de ambiência do BEM TOMBADO.
 8. O empreendimento projetado para a Rua Guilherme Alves 1066, além de não trazer prejuízo visual e de ambiência ao bem tombado, contribui com significativa parcela para atendimento às demandas de habitações populares resultantes da enchente de maio/2024, conforme enquadramento da caixa federal no PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA..
- tombado na Av. Bento Gonçalves (cota 30,00m), aproximadamente 6 pavimentos.



IX – DO REQUERIMENTO

Para verificar e embasar o presente requerimento, foram realizados estudos técnicos (2024) utilizando ferramentas atuais e de grande precisão (drones, BIM, imagens do Google Earth).

Os estudos aqui apresentados demonstram que a altura proposta para o empreendimento da Rua Guilherme Alves 1066 não prejudica a intenção de preservação das visuais e/ou ambiência DO BEM TOMBADO – edificação do HPSP, definido como princípios fundamentais da lei federal de proteção.

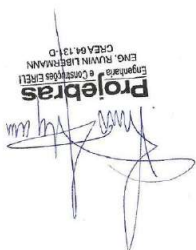
A anuência do IPHAE para a presente flexibilização, além de não prejudicar a ambiência urbana conforme demonstrado no material apresentado, viria a possibilitar a geração de 347 moradias dignas à inúmeras famílias que sofreram perdas por habitarem áreas alagadas pela recente enchente de maio/2024, possibilitando que venham a adquirir suas moradias com incentivos e subsídios dentro do programa MCMV, além de contribuir para revitalizar e trazer segurança ao entorno da região, em uma localização da cidade com infra-estrutura configurada, acesso a transporte público e proximidade a todas as facilidades urbanas para as famílias que serão beneficiadas com essas moradias, nesta situação proposta, de forma regular, qualificando o ambiente urbano.

Desta forma, vimos por meio do presente documento requerer a flexibilização da altura, visando a construção do prédio residencial no endereço da Rua Guilherme Alves, 1066, dentro Lei Complementar 1022/2024, inclusive indo ao encontro do quanto consta na minuta “Procedimentos a Serem Observados Para a Autorização de Intervenções em Bens Imóveis Valorados, Tombados e no Entorno de Bens Tombados(*)” do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, especialmente a alínea 2 do Artigo 3º, bem como alínea II do Artigo 17º, adiante colacionados a seguir.

Solicitamos que essa anuência seja encaminhada após análise dos documentos do referido processo via EPHAC/MPA.

Certos de análise em breve, e deferimento, colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos pertinentes.

Nestes termos, pede deferimento.


Eng. RAIMUNDO ERELLI
Projebbras Engenharia e Construções Ltda.
CRA 04.13.0

Projebbras Engenharia e Construções Ltda.
ruwin@projebbras.com.br 51-99982.0676



Assinado digitalmente por MARCELO MULLER.
43003133004
DN: c=BR, o=CP, ou=Secretaria da
Releia Federal do Brasil - RFB, ou=RFB
e-CPF: A3, ou=EM BRANCO,
CN=MARCELO MULLER.43003133004
OU=0157286000174, OU=deccocconferencia,
Localizao: Porto Alegre/RS
Data: 2025.06.05 18:17:12-03'00"
Foxit PDF Editor Versao: 11.2.1

Documento assinado digitalmente
por
MARCELO MULLER
Data: 2025/06/25 10:55:19 -0300
Verifique em https://verificar.dig.gov.br

Art.17. So legitimados como interessados para a realizao dos requerimentos:
I - na modalidade consulta: qualquer cidado;
II - na modalidade autorizao: proptetrio ou possuidor do bem.

Art.3º As propostas e projetos de intervenao devem obedecer as seguintes diretrizes:

I - bens tombados: preservar os atributos que expressam os valores reconhecidos pelo tombamento;
II - rea de entorno de bens tombados: assegurar as condies de visibilidade e ambincia do bem tombado;
III - bens valorados: preservao dos valores identificados e atribudo pelos processos de valorao de bens de natureza ferroviaria.

SEI/IPHAN - 5690042 - Minuta de Portaria
02/10/2024, 13:21
https://sei.iphan.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=6456587&infra_sis... 1/11

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
MINUTA DE PORTARIA
* MINUTA DE DOCUMENTO
Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a autorizao de intervenes em bens imveis valorados, tombados e no entorno de bens tombados.
O PRESIDENTE DO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - IPHAN, no uso da atribuio que lhe confere o art. 18, inciso V, do Anexo I, do Decreto nº 11.178, de 18 de agosto de 2022, alterado pelo Decreto nº 11.807, de 28 de novembro de 2023, considerando a Portaria da Casa Civil nº 478, publicada no Diário Oficial da Unio de 13 de janeiro de 2023, com base nos art. 17 e art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, no art. 9º da Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007 e na Portaria Iphan nº 375, de 19 de setembro de 2019, e no que consta do Processo Administrativo nº 01450.006289/2024-11, estabelece:
(*)



13ª ALTERAÇÃO DE ATO CONSTITUTIVO
PROJEBRAS ENGENHARIA PATRIMONIAL - EIRELI

CNPJ: 91.233.379/0001-35

NIRE 43600321369

RUWIN LIBERMANN, brasileiro, Engenheiro Civil, nascido em 22/12/1964, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade n.º 2008163831 expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob n.º 465.534.600-00, residente e domiciliado na Rua Reis Louzada n.º 189, apto. 901, Bairro Petrópolis, CEP 90630-130 em Porto Alegre/RS, sócio da sociedade que gira sob a denominação social de **PROJEBRAS ENGENHARIA PATRIMONIAL - EIRELI**, estabelecida na Rua Reis Louzada n.º 189, apto. 901, Bairro Petrópolis, CEP 90630-130 em Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob n.º 91.233.379/0001-35, com seu contrato social arquivado na MMª Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE n.º 43600321369 em 07/02/2018, resolve proceder as seguintes alterações:

CLÁUSULA 1ª – ALTERAÇÃO DE NATUREZA JURÍDICA

Altera-se neste ato a natureza jurídica da empresa, a qual passa a ser Sociedade Empresária Limitada.

CLÁUSULA 2ª – ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL

A presente empresa altera nesse ato o nome empresarial para: "**PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**".

CLÁUSULA 3ª - DA ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL

A sociedade altera seu objeto social para:

- a) Serviços de Engenharia e de Assessoramento Técnico Especializado;
- b) Obras de acabamento e serviços auxiliares de construção;
- c) Alvenaria e Reboco;
- d) Obras de Instalações;
- e) Instalações Elétricas;
- f) Instalações Hidráulicas, Sanitárias, de Sistemas de Prevenção Contra Incêndio, Para-raios, de Segurança e Alarme;
- g) Impermeabilização e Serviços de pintura;
- h) Serviços Auxiliares de Construção;
- i) Atividades Imobiliárias: a) Incorporação de Imóveis por Conta Própria;
b) Incorporação de Imóveis por Conta de Terceiros.

CLÁUSULA 4ª – DA ENTRADA DE SÓCIO

Ingressa neste ato, a sócia **NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN**, brasileira, administradora de empresas, nascida em 20/07/1966, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, portadora do Documento de Identidade n.º 6031689208 - expedido pela SSP/PC RS e inscrita no CPF n.º 503.541.830-87, residente e domiciliada Rua Reis Louzada n.º 189, apto. 901, Bairro Petrópolis, CEP 90630-130 em Porto Alegre/RS.

CLÁUSULA 5ª - DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

O sócio **RUWIN LIBERMANN**, detentor da participação no Capital Social no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), correspondentes a 500.000 (quinhentas mil) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real), cede e transfere neste ato por meio de venda, o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), correspondentes à 2.500 (duas mil e quinhentas) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, à sócia ingressante **NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN**.



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o n.º 43209307621 em 26/01/2022 da Empresa **PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 91233379000135 e protocolo 220148406 - 17/01/2022. Autenticação: F864CE221596ADDF538A9EB7F5E166BA6F58FA. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe n.º do protocolo 22/014.840-6 e o código de segurança WaJQ Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/01/2022 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral.

Documento Contrato Social - v. 1 (34098279)

SEI 24.0.000046041-5 / pg. 44



CLÁUSULA 6ª - DO CAPITAL SOCIAL E RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS

Pelo disposto na cláusula anterior, o capital social inalterado que é R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), correspondentes a 500.000 (quinhentas mil) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, ficam distribuídos da seguinte forma entre os sócios:

NOME	PARTICIPAÇÃO	QUOTAS	VALOR
RUWIN LIBERMANN	99,5%	497.500	R\$ 497.500,00
NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN	0,5%	2.500	R\$ 2.500,00
TOTAL	100%	500.000	R\$ 500.000,00

PARÁGRAFO ÚNICO: A responsabilidade de cada sócio é restrita aos valores de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA 7ª - DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos demais sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA 8ª - DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE E RETIRADA DE PRÓ-LABORE

A administração da sociedade será exercida isoladamente pelo sócio **RUWIN LIBERMANN**, representando a sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, ficando o mesmo com a função de "administrador". É expressamente vedado aos sócios o uso do nome empresarial em negócios estranhos a sociedade, assim como prestar avais, fianças, endossos de favor, abonos de qualquer forma jurídica de concessão de crédito a terceiros em nome da sociedade, sob a pena de nulidade do ato, salvo se tais atos convierem aos interesses da sociedade.

PARÁGRAFO 1º: Para fins de realização de operações envolvendo contratação de financiamentos, com oferecimento de garantias e/ou alienação de bens inclusive bens imóveis, estas se darão única e exclusivamente com a assinatura do sócio **RUWIN LIBERMANN**.

PARÁGRAFO 2º: No impedimento ou ausência do sócio-administrador **RUWIN LIBERMANN**, a sócia **NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN**, poderá exercer a função de administradora, com os mesmos poderes atribuídos ao sócio-administrador, inclusive no que refere-se ao disposto no parágrafo 1º desta cláusula.

PARÁGRAFO 3º: Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pró-labore", bem como fazer retiradas mensais a título de distribuição de lucros, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA 9ª - DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O sócio-administrador **RUWIN LIBERMANN**, declara, sob as penas da Lei que não está impedido de exercer a administração da empresa, por lei especial ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou à propriedade.

CLÁUSULA 10ª - DA CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43209307621 em 26/01/2022 da Empresa PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 91233379000135 e protocolo 220148406 - 17/01/2022. Autenticação: F864CE221596ADDF538A9EB7F5E166BA6F58FA. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 22/014.840-6 e o código de segurança WaJQ. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/01/2022 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral.

Documento Contrato Social - v. 1 (34098279)

SEI 24.0.000046041-5 / pg. 43



Resolvem os sócios, nesta data, consolidar o Ato Constitutivo da empresa, o qual vigorará com o seguinte teor:

13ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO ATO CONSTITUTIVO

PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 91.233.379/0001-35

RUWIN LIBERMANN, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, Engenheiro Civil, nascido em 22/12/1964, portador da Carteira de Identidade n.º 2008163831 expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob n.º 465.534.600-00, residente e domiciliado na Rua Reis Louzada n.º 189, apto. 901, Bairro Petrópolis, CEP 90630-130 em Porto Alegre/RS;

NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN, brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, administradora de empresas, nascida em 20/07/1966, portadora do Documento de Identidade n.º 6031689208 - expedido pela SSP/PC RS e inscrita no CPF n.º 503.541.830-87, residente e domiciliada Rua Reis Louzada n.º 189, apto. 901, Bairro Petrópolis, CEP 90630-130 em Porto Alegre/RS;

Resolvem, de comum acordo, constituir a Sociedade Empresária Limitada, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

DENOMINAÇÃO E SEDE

CLÁUSULA 1ª - A empresa girará sob o nome empresarial **PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida na Rua Reis Louzada, n.º. 189, apto. 901, Bairro Petrópolis, na cidade de Porto Alegre/RS, CEP. 90630-130.

DO OBJETIVO SOCIAL E PRAZO DE DURAÇÃO DAS ATIVIDADES

CLÁUSULA 2ª - Constituirá objeto da empresa:

- Serviços de Engenharia e de Assessoramento Técnico Especializado;
- Obras de acabamento e serviços auxiliares de construção;
- Alvenaria e Reboco;
- Obras de Instalações;
- Instalações Elétricas;
- Instalações Hidráulicas, Sanitárias, de Sistemas de Prevenção Contra Incêndio, Para-raios, de Segurança e Alarme;
- Impermeabilização e Serviços de pintura;
- Serviços Auxiliares de Construção;
- Atividades Imobiliárias: a) Incorporação de Imóveis por Conta Própria;
b) Incorporação de Imóveis por Conta de Terceiros.

CLÁUSULA 3ª - A Empresa iniciou suas atividades em 01/09/1986 e seu prazo de duração é por tempo indeterminado.

DO CAPITAL SOCIAL E RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS

CLÁUSULA 4ª - O capital será representado pela importância de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), correspondentes 500.000 (quinhentas mil) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, distribuídos da seguinte forma entre os sócios:

NOME	PARTICIPAÇÃO	QUOTAS	VALOR
RUWIN LIBERMANN	99,5%	497.500	R\$ 497.500,00
NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN	0,5%	2.500	R\$ 2.500,00
TOTAL	100%	500.000	R\$ 500.000,00



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43209307621 em 26/01/2022 da Empresa PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 91233379000135 e protocolo 220148406 - 17/01/2022. Autenticação: F864CE221596ADDF538A9EB7F5E166BA6F58FA. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 22/014.840-6 e o código de segurança WajQ Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/01/2022 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral

Documento Contrato Social - v. 1 (34098279)

SEI 24.0.000046041-5 / pg. 40



PARÁGRAFO ÚNICO: A responsabilidade de cada sócio é restrita aos valores de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA 5ª: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos demais sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE E RETIRADA DE PRÓ-LABORE

CLÁUSULA 6ª – A administração da sociedade será exercida isoladamente pelo sócio **RUWIN LIBERMANN**, representando a sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, ficando o mesmo com a função de “administrador”. É expressamente vedado aos sócios o uso do nome empresarial em negócios estranhos a sociedade, assim como prestar avais, fianças, endossos de favor, abonos de qualquer forma jurídica de concessão de crédito a terceiros em nome da sociedade, sob a pena de nulidade do ato, salvo se tais atos convierem aos interesses da sociedade.

PARÁGRAFO 1º: Para fins de realização de operações envolvendo contratação de financiamentos, com oferecimento de garantias e/ou alienação de bens inclusive bens imóveis, estas se darão única e exclusivamente com a assinatura do sócio **RUWIN LIBERMANN**.

PARÁGRAFO 2º: No impedimento ou ausência do sócio-administrador **RUWIN LIBERMANN**, a sócia **NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN**, poderá exercer a função de administradora, com os mesmos poderes atribuídos ao sócio-administrador, inclusive no que refere-se ao disposto no parágrafo 1º desta cláusula.

PARÁGRAFO 3º: Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de “pró-labore”, bem como fazer retiradas mensais a título de distribuição de lucros, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

DO EXERCÍCIO SOCIAL

CLÁUSULA 7ª – Ao término de cada exercício, em 31 de dezembro, o administrador procederá a elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo-lhes os lucros ou perdas apuradas.

CLÁUSULA 8ª – Nos quatro meses seguintes ao término do exercício, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es) quando for o caso.

FALECIMENTO OU RETIRADA DE SÓCIO

CLÁUSULA 9ª – O falecimento ou retirada de um dos sócios, não constituirá motivo para dissolução ou liquidação da sociedade. Ocorrendo o interesse da retirada, o sócio retirante deverá cientificar sua decisão ao outro sócio com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e ocorrendo o falecimento de um dos sócios, o “de cujus” poderá ser substituído por seus herdeiros ou representante legal, mediante prévia concordância dos sócios remanescentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nas situações previstas anteriormente, será levantado um balanço especial para apuração do valor patrimonial das quotas, sendo o seu valor assim fixado e pago aos quotistas remanescentes, ou a seus representantes legais.



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43209307621 em 26/01/2022 da Empresa **PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 91233379000135 e protocolo 220148406 - 17/01/2022. Autenticação: F864CE221596ADDF538A9EB7F5E166BA6F58FA. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 22/014.840-6 e o código de segurança WaJQ Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/01/2022 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral

Documento Contrato Social - v. 1 (34098279)

SEI 24.0.000046041-5 / pg. 8/10



DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA 10ª - A dissolução da sociedade ocorrerá nas hipóteses previstas no Artigo 1.033 da Lei 10.406/02 e/ou por consenso entre a maioria dos sócios, quando estes designarão um liquidatário com poderes bastantes para proceder em conformidade com a legislação vigente à época.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 11ª - O sócio-administrador **RUWIN LIBERMANN**, declara, sob as penas da Lei que não está impedido de exercer a administração da empresa, por lei especial ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou à propriedade.

CLÁUSULA 12ª - A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

CLÁUSULA 13ª - Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre/RS, para o exercício e cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste ato constitutivo.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em via única.

Porto Alegre/RS, 03 de janeiro de 2022.

RUWIN LIBERMANN

NAIRA MARIA LOBRAICO LIBERMANN



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43209307621 em 26/01/2022 da Empresa PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 91233379000135 e protocolo 220148406 - 17/01/2022. Autenticação: F864CE221596ADDF538A9EB7F5E166BA6F58FA. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 22/014.840-6 e o código de segurança WajQ Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/01/2022 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral.

Documento Contrato Social - v. 1 (34098279)

SEI 24.0.000046041-5 / pg. 48

nº 7110



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0164086-90

164.086 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
		FICHA	MATRÍCULA
	Porto Alegre, 04 de novembro de 2021	01	164.086

IMÓVEL: Um terreno, com área total de 532,7164m², situado na rua Guilherme Alves, ao lado do nº 1.086, dessa rua, na zona urbana desta cidade, no bairro Partenon, no quarteirão formado pelas ruas Guilherme Alves e Salvador França e pelas avenidas Ipiranga e Bento Gonçalves, com as seguintes medidas e confrontações: de frente, ao Noroeste, mede 12,19m, confronta com a rua Guilherme Alves; pelo lado Sudoeste, mede 44,00m, confronta com o nº 1.086 da rua Guilherme Alves, objeto da matrícula nº 51.539, de propriedade de Projebras Engenharia Patrimonial Eireli Ltda; pelo outro lado, ao Nordeste, mede 43,14m, confronta com o imóvel da matrícula nº 109.844, de propriedade de Projebras Engenharia Patrimonial Eireli Ltda; e, ao Sudeste, mede 12,11m, por dois segmentos de retas: o primeiro, partindo do encontro com a divisa sudoeste, no sentido nordeste, mede 9,89m e o segundo, no sentido norte, mede 2,22m, confronta com o imóvel da matrícula nº 159.530, de propriedade de Projebras Engenharia Patrimonial Eireli Ltda. Dito terreno dista 141,19m da av. Ipiranga, lado ímpar.

Inscrição Municipal: 2806800.

PROPRIETÁRIA: PROJEBRAS ENGENHARIA PATRIMONIAL EIRELI, CNPJ/MF nº 91.233.379/0001-35, com sede na rua Reis Louzada nº 189/901, bairro Petrópolis, na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrículas números 46.212 e 164.085, ambas do livro 2-RG deste Serviço, datadas de 16/09/1981 e 04/11/2021, respectivamente.

Protocolo nº 591.276 do Livro 1, em 06/11/2020 (protocolo mantido em razão de procedimento de usucapião extrajudicial).

Em 04/11/2021

B.ela Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 20,70 - Selo: 0470.03.2100009.10500 (R\$ 2,70); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.2100008.44423 (R\$1,40)

CONTINUA NO VERSO

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 02 de abril de 2025.



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2025 81610622 53

Guilherme Fernandes Ely
Escrivente Autorizado

Emolumentos: R\$ 12,80 Selo: 0470.03.2400005.43302 R\$ 4,20; 2025 - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2400005.43303 R\$ 4,20; 2025 - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2400007.48984 R\$ 2,10; Total: R\$ 43,40 16:25

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona -

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com
Documento Matrícula 164086 - v. 1 (34098282) SEI 24.0.000046041-5 / pg. 49



Superintendência Executiva de Habitação de Porto Alegre - RS
Endereço Independência, 925
Cidade Porto Alegre/RS

Porto Alegre/RS, 13 de agosto de 2024.

DECLARAÇÃO

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por seu Superintendente Executivo de Habitação, atendendo pedido da empresa SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS MGF LTDA., CNPJ 08.627.571/0001-62 declara a quem possa interessar que o empreendimento “TIME RESIDENCE” localizado na Rua RUA GUILHERME ALVES, nº 1066, Bairro PARTENON, na cidade de PORTO ALEGRE – RS, composto de 347 unidades habitacionais está enquadrado dentro do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ressaltamos que a presente declaração tem a finalidade de atestar o enquadramento das unidades do empreendimento, conforme declaração do empreendedor, e não possui caráter de autorização para comercialização ou veiculação de propaganda com utilização da marca “Caixa” ou “Programa Minha Casa Minha Vida” tampouco pressupõe que todas as análises envolvidas foram concluídas.

Atenciosamente,

TIAGO HELGUEIRA
NENE:8126345705
3

Assinado de forma digital por
TIAGO HELGUEIRA
NENE:81263457053
Dados: 2024.08.13 13:12:34
-03'00'

Tiago Helgueira Nenê
Superintendente Executivo de Habitação
Superintendência Executiva de Habitação Porto Alegre



MEMORIAL DESCRITIVO - Especificações

HABITAÇÃO E EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

IDENTIFICAÇÃO:

Proponente : MGF TIME SPE LTDA.
 Construtora : Soluções Imobiliárias MGF Ltda.
 Empreendimento : Time Residence
 Endereço : Rua Guilherme Alves, 1066 , Partenon
 Cidade: Porto Alegre/RS

1 INFRAESTRUTURA

FUNDAÇÃO		
1	Tipo de fundação	Fundação profunda de concreto armado. Vigas de baldrame com concreto de 25Mpa.

2 SUPRA-ESTRUTURA

ESTRUTURA CONVENCIONAL		
1	Tipo de estrutura e principais características	Estrutura de concreto armado formada por vigas e pilares, executadas com sistema de formas de madeira e escoramento metálico ou de madeira nas garagens. As lajes de entrepiso serão moldadas in loco. A resistência mínima a ser usada no concreto será de 25Mpa. Contensões de concreto armado com espessura mínima=15cm (locais indicados em projeto).

ALVENARIA ESTRUTURAL			
1	Bloco	Tipo de bloco	Alvenaria de blocos cerâmicos família 29 com espessura de 14cm nos pavimentos tipo . Marca Pauluzi ou Construrohr. Resistência mínima de 7Mpa para paredes estruturais. Assentamento da primeira fiada com argamassa forte de areia e cimento. Demais fiadas assentadas com argamassa industrializada de resistência mínima 4MPa. Parede sem revestimento espessura de 14cm. Parede com revestimento espessura mínima de 17cm. Serão utilizados pontos de graute, vergas e contravergas para a solidarização da armadura, melhor distribuição das cargas e aumento da capacidade portante da mesma. Estes estarão de acordo com o projeto estrutural.





3 VEDAÇÕES

ALVENARIA DE VEDAÇÃO		
1	Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento	Alvenaria de blocos cerâmicos família 29 com espessura de 14cm nos fechamentos de garagem. Marca Pauluzzi ou Construhohr. Shafts com fechamento de gesso acartonado e=7cm ou bloco cerâmico e=9cm. Parede de gesso acartonado (steel frame) nas paredes internas dos apartamentos que serão demarcadas no projeto, com espessura entre 07 e 12cm.

4 COBERTURAS / IMPERMEABILIZAÇÕES / TRATAMENTOS

COBERTURA		
1	Estrutura (reservatórios superiores)	Estrutura composta por tesouras, ripas e caibros de madeira.
2	Tipo de telha (reservatórios superiores)	Telha de fibrocimento.
3	Tipo de condutores	Ralos laterais impermeabilizados.
4	Cobertura do corpo do prédio	Laje impermeabilizada com manta asfáltica e tratamento térmico. (cobertura principal do prédio – rooftop e telhado verde)

IMPERMEABILIZAÇÃO			
ITEM	LOCAL	REQUISITO MÍNIMO	COMPLEMENTO OU ALTERNATIVA COM DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA
1	Radier	Tratamento com sistema rígido sobre o radier, após concretado.	NA
		Caso haja alta incidência de umidade, executar o tratamento com manta, na face em contato com o solo. Proteger a manta antes da concretagem.	NA
2	Baldrame ou embasamento e/ou alvenaria do térreo e/ou interface estrutura de concreto-alvenaria	Visa bloquear a umidade ascendente. Sistema rígido.	Argamassa Polimérica Flexível.
3	Laje do térreo sobre sub-solo	Sistema flexível.	NA
4	Revestimento externo de paredes do térreo	Barrado impermeável.	Revestimento com tratamento impermeabilizante.
5	Piso térreo em contato com o solo	Camada drenante sob o piso (5 cm de brita.	Camada drenante de 5cm de brita sob o contrapiso (terraço e reservatórios).
6	Parede em contato com o solo - Alvenaria de áreas comuns	Parede dupla e impermeabilização na face externa, em contato com o solo. Área sujeita a fissuração - Sistema flexível.	NA



7	Parede em contato com o solo - Poço de elevador, cortina, etc.	Parede dupla e impermeabilização na face externa, em contato com o solo. Área não sujeita a fissuração - Sistema rígido.	Impermeabilizante flexível à base de elastômeros.
		Sistema que seja aplicado sobre o concreto, pela face interna.	Cortina de concreto com revestimento de argamassa polimérica flexível.
8	Laje descoberta e calhas em alvenaria/concreto (rooftop, cobertura da subestação).	Sistema flexível.	Manta asfáltica 4mm.
9	Laje descoberta de dimensões reduzidas (≤ 0,60 m de largura)	Sistema rígido.	N.A.
10	Sacada e terraço (sacada térreo)	Área completamente exposta ao tempo: Sistema flexível.	MAI - Membrana Acrílica Impermeável telada. Em ralos e rodapés.
11	Floreira	Área protegida do tempo: Sistema rígido, com reforço de sistema flexível nos ralos e pontos críticos.	N.A.
		Sistema flexível.	N.A.
12	Área de serviço (exceto cozinha) e banheiros (exceto box)	Sistema rígido com reforço de sistema flexível nos ralos e pontos críticos.	Argamassa Polimérica Semiflexível em Ralos
13	Piscina	-	NA
14	Reservatório de água	Sistema flexível.	NA
15	Box banheiro	-	Impermeabilizante polimérico semi-flexível em ralo e rodapé.

TRATAMENTOS				
1	Concreto aparente	Tratamento da superfície	Regularização	Nateamento (nas áreas irregulares)
			Acabamento	Pintura com tinta acrílica em duas demãos.
2	Junta de dilatação	Local, descrição e acabamento	Entre os apartamentos final 12 e a sala de medidores e entre os apartamentos final 11 e os elevadores. Será utilizado PU e tarucel ou capeamento em funilaria na junta de dilatação.	
3	Junta entre esquadrias e alvenaria / estrutura	Descrição	Aplicação de poliuretano nos vãos entre as esquadrias e a alvenaria ou estrutura.	

5 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA					
AMBIENTE		PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
ÁREA PRIVATIVA	Sala estar/jantar	Laje reguada, sem rodapé, com soleira de porcelanato na porta de acesso	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Pintura acrílica em duas demãos sobre laje.	Basalto
	Dormitórios	Laje reguada, sem rodapé, sem soleira	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Pintura acrílica em duas demãos sobre laje.	Basalto



	Banheiros	Porcelanato com rejunte, sem soleira, sem rodapé.	Porcelanato até o forro nas paredes do box. Demais locais reboco de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	Basalto
	Cozinha	Porcelanato com rejunte, sem soleira, sem rodapé.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Sanca de gesso sob as tubulações e pintura com tinta acrílica.	-

Porcelanato:
A – Angelgres
B – Ceusa
C – Pisoforte

Tinta/Textura:
A – Andretta
B – Prata Tintas
C – Kresil

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREAS COMUNS					
AMBIENTE		PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
ÁREA COMUM	Hall de entrada e lounge	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, soleira em basalto.	Reboco de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	Basalto
	Circulação dos pavimentos	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	-
	Salão de festas	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, soleira de basalto no acesso ao deck.	Reboco de gesso e pintura acrílica em duas demãos. Azulejos até h=1,60m na parede hidráulica.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	Basalto
	Deck Salão de festas	Porcelanato com coeficiente de resistência ao escorregamento ≥ 0,4, sem rodapé, com soleira de basalto no acesso ao salão de festas.	Chapisco, emboço e textura pigmentada.	-	-
	Sanitário áreas comuns	Porcelanato com rejunte, rodapé de porcelanato h = 5cm, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	Basalto
	Sanitário PCD áreas comuns	Porcelanato com rejunte, rodapé de porcelanato h = 5cm, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	Basalto
	Pub Bar	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, soleira de basalto no acesso ao deck.	Reboco de gesso e pintura acrílica em duas demãos. Azulejos até h=1,60m na parede hidráulica.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	Basalto



Deck Pub Bar	Porcelanato com coeficiente de resistência ao escorregamento $\geq 0,4$, sem rodapé, com soleira de basalto no acesso ao salão de festas.	Chapisco, emboço e textura pigmentada.	-	-
Coworking	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	-
Lavanderia coletiva	Porcelanato com rejunte, com rodapé cerâmico h=5cm. Soleira em basalto	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	-
Áreas comuns de serviço (depósito, DML e zelador)	Porcelanato com rejunte, sem rodapé, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Pintura acrílica em duas demãos sobre laje.	Basalto
Sanitário serviço	Porcelanato com rejunte, sem soleira, sem rodapé.	Porcelanato até o forro nas paredes do box. Demais locais reboco de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Forro de gesso liso com pintura acrílica.	Basalto
Fitness	Laminado com rodapé de poliestireno h=10cm. Soleiras em basalto.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Basalto
Rooftop (área aberta)	Gramma artificial, sem soleira.	Chapisco, emboço e textura pigmentada	-	-
Market	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	-
Delivery	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	-
Área gourmet e varanda coberta	Porcelanato com coeficiente de resistência ao escorregamento $\geq 0,4$, sem rodapé, com soleira de basalto no acesso a circulação.	Chapisco, emboço e textura pigmentada. Azulejos até h=1,60m na parede hidráulica.	-	-
Quadra beach tennis	Areia.	-	-	-
Reservatórios uso comum	Capa de concreto reguado, sem soleira.	Chapisco feltrado e textura pigmentada branca e cinza (cortinas).	Pintura acrílica sobre laje.	-
Reservatórios superiores	Capa de concreto reguado, sem soleira.	Pintura acrílica sobre bloco cerâmico.	-	-



Lixo	Porcelanato com rejunte, sem soleira.	Porcelanato até h=1,25m. Acima de 1,25m, reboco cimentício e pintura acrílica.	Pintura acrílica sobre laje.	Basalto
Pet Care	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, com soleira em basalto.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Basalto
Pet Place	Gramma	-	-	-
Playground	Gramma	-	-	-
Garagem /vagas estacionamento	Concreto polido com demarcação das vagas em tinta esmalte, sem soleira.	Chapisco feltrado e textura pigmentada branca e cinza (cortinas).	Pintura acrílica sobre laje.	-
Escadas	Concreto alisado, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Textura pigmentada branca.	-
Bicicletário	Concreto reguado e polido mecanicamente, sem soleira.	Chapisco, emboço e textura pigmentada	Textura pigmentada branca.	-
Sala Administrativo	Porcelanato com rejunte, com rodapé de poliestireno h=10cm, sem soleira.	Reboco de gesso e pintura acrílica.	Forro de gesso e pintura acrílica em duas demãos.	Basalto
Sala de Medidores	Concreto reguado, sem soleira.	Textura pigmentada.	Pintura acrílica sobre laje.	-
Subestação	Concreto reguado, sem soleira.	Textura pigmentada.	Pintura acrílica sobre laje.	-
Área da Piscina	Porcelanato com coeficiente de resistência ao escorregamento $\geq 0,4$, rejuntado, sem rodapé, sem soleira.	-	-	-
Fachadas	-	Chapisco, emboço e textura pigmentada.	-	-

Cerâmica:
A – Angelgres
B – Ceusa
C – Pisoforte

Tinta/Textura:
A – Andretta
B – Prata Tintas
C – Kresil

Laminado e rodapé:
A – Duraflor
B – Eucaflor
C – Floorest

6 ESQUADRIAS E SEUS COMPLEMENTOS

PORTAS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	MARCA
Sala (Acesso do apto)	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C
Dormitórios	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C



Banheiros	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C
Porta corta-fogo (acesso escadas e antecâmaras)	Aço galvanizado com manta interna - Corta-fogo	01 folha de abrir lisa com especificações dos bombeiros.	EGK ou similar
Acesso fitness	Alumínio e vidro	01 folha de abrir, lisa	A,B,C
Hall de entrada	Alumínio e vidro	01 folha de abrir	A,B,C
Acesso coworking	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C
Acesso salão de festas	Madeira	01 folha de abrir	A,B,C
Acesso deck salão de festas	Alumínio	04 folhas de correr, lisa	A,B,C
Acesso deck Pub bar	Alumínio e vidro	01 folha de abrir	A,B,C
Acesso Pub bar	Alumínio	02 folhas de correr, lisa	A,B,C
Lavanderia coletiva	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia	A,B,C
Pet care	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia	A,B,C
Sala Administrativo	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia	A,B,C
Delivery	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia	A,B,C
Sanitário áreas comuns	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C
Sanitário PCD áreas comuns	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C
Áreas comuns de serviço (depósito, DML e zelador)	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C
Acesso estacionamento	Alumínio	02 folhas de abrir, lisa	A,B,C
Subestação	Ferro	02 folhas de abrir, lisa	A,B,C
Sala de medidores	Alumínio	01 folha de abrir	A,B,C
Lixo	Ferro	02 folhas de abrir, lisa	A,B,C
Acesso telhado verde	Alumínio e vidro	01 folha de abrir	A,B,C
Acesso reservatórios superiores	Ferro	01 folha de abrir, lisa	A,B,C
Depósito serviços	Ferro	01 folha de abrir, lisa	A,B,C
Acesso Pet place	Alumínio e vidro	01 folha de abrir	A,B,C
Acesso Área da Piscina	Alumínio	02 folhas de correr, lisa	A,B,C



Área gourmet e varanda coberta	Alumínio e vidro	01 folha de abrir	A,B,C
Acesso leitura medidores	Madeira	01 folha de abrir, lisa, de madeira sarrafeada ou colméia.	A,B,C

Madeira:

A – Fibraplac

B – Cendron

C – Rohden

Alumínio:

A – Cendron

B – Esaf

C – Alumasa

Ferro:

A – Met. Serrasul

B – Met. Vignati

C – Met. Boccalon

JANELAS E BASCULANTES			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	MARCA
Dormitórios (apartamentos de 2 dormitórios)	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso, com persiana	A,B,C
Dormitórios/estar (apartamentos de 1 dormitório)	Alumínio	04 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso, com persiana	A,B,C
Studios (dorm./estar)	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso, com persiana	A,B,C
Cozinha (apartamentos de 2 dormitórios)	Alumínio	Janela maxim-ar, em alumínio pintado, e vidro 3mm liso.	A,B,C
Estar (apartamentos de 2 dormitórios)	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso.	A,B,C
Escada	Ferro	Janela venezianada em ferro pintado	A,B,C
Fitness	Alumínio	Janela com base fixa em baixo e maxim-ar na parte superior, em alumínio pintado, e vidro 3mm liso.	A,B,C
Coworking	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso.	A,B,C
Salão de festas	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso.	A,B,C
	Alumínio	Janela maxim-ar, em alumínio pintado, e vidro 3mm liso.	A,B,C
Área de Infraestrutura Piscina	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso.	A,B,C
Pet care	Alumínio	04 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso.	A,B,C
Sala Administrativo	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso.	A,B,C
Sanitário áreas comuns	Alumínio	Janela maxim-ar, em alumínio pintado, e vidro 3mm liso.	A,B,C
Sanitário serviço	Alumínio	Janela maxim-ar, em alumínio pintado, e vidro 3mm liso.	A,B,C



Áreas comuns de serviço (depósito, DML e zelador)	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso, com persiana	A,B,C
	Alumínio	Janela maxim-ar, em alumínio pintado, e vidro 3mm liso.	A,B,C
	Alumínio	02 folhas de correr, em alumínio pintado e vidro 3mm liso.	A,B,C
Hall de entrada	Alumínio	Pele de vidro com vidros fixos	A,B,C

Alumínio:

A – Cendron

B – Esaf

C – Alubrasc

Aço:

A – Met. Serrasul

B – Met. Vignati

C – Met. Boccalon

FECHADURAS		
ESQUADRIA	TIPO E MODELO	MARCA
Porta acesso do apto	Cromado, tipo alavanca, com chave externa.	A,B,C
Porta dormitórios	Cromado, tipo alavanca, com chave interna.	A,B,C
Porta banheiros	Cromado, tipo alavanca, com chave interna.	A,B,C
Porta corta-fogo (acesso escadas e antecâmaras)	Aço, tipo alavanca, sem chave.	A,B,C
Porta hall de entrada	Cromado, com puxador c=0,80cm, com chave code e mola aérea	A,B,C
Portas áreas de uso comum e de serviço internas	Cromado, tipo alavanca, com chave interna.	A,B,C
Portas áreas de uso comum externas	Cromado, tipo alavanca, com chave externa	A,B,C
Porta de acesso aos medidores.	Cromado, tipo alavanca, com chave padrão concessionária energia.	A,B,C

Fechaduras:

A – Soprano

B – Pado

C – Imab

BATENTES					
ITEM	AMBIENTE E LOCAL	LARGURA EM RELAÇÃO A PAREDE	MATERIAL / ACABAMENTO	FIXAÇÃO	TIPO DE GUARNIÇÃO / ACABAMENTO
1	Acesso do apto, dormitórios e banheiros	Rente	Madeira, pintado ou com lâmina melamínica.	Espuma expansiva	MDF, coberto com lâmina melamínica ou pintado.
2	Portas entrada edifício	Rente	Alumínio com pintura	Espuma expansiva	Alumínio, com pintura.
3	Escadaria/Antecâmara (portas corta-fogo)	Rente	Aço, sem pintura	Argamassa	Aço, sem pintura.
4	Áreas uso comum e serviço com esquadrias de alumínio	Rente	Alumínio com pintura	Espuma expansiva	Alumínio, com pintura.
5	Áreas uso comum e	Rente	Madeira,	Espuma	MDF, coberto



	serviço com esquadrias de madeira		pintado ou com lâmina melamínica.	expansiva	com lâmina melamínica ou pintado.
6	Áreas uso comum com esquadrias de aço	Rente	Aço, com pintura	Parafusos	Não há.

Madeira:

A – Fibraplac

B – Cendron

C – Rohden

Alumínio:

A – Cendron

B – Esaf

C – Alumasa

Aço:

A – Met. Serrasul

B – Met. Vignati

C – Met. Boccalon

ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	MARCA
Reservatórios superiores	Metálico	Alçapão, com caixilho e trinco acoplados.	A, B, C
Garagem	Metálico	De correr com acionamento automático. (Grade)	A, B, C
Escadas andares	Metálico	Guarda-corpo de aço, com seção circular e distância de 10cm dos elementos verticais	A, B, C
Escadas andares	Metálico	Corrimão de aço com seção circular	A, B, C
Piscina	Alumínio e vidro	Guarda-corpo em alumínio e vidro	A, B, C
Cobertura	Metálico	Escada marinheiro, barra de aço com seção circular	A, B, C

Aço:

A – Met. Serrasul

B – Met. Vignati

C – Met. Boccalon

7 INSTALAÇÕES

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – NÚMERO DE PONTOS								
	AMBIENTE	LUZ TETO	ARANDELA	INTERRUPTOR	TOMADA	ANTENA	TELEFONE	INTERFONE
ÁREA PRIVATIVA	Estar/Jantar	2	-	1	3	1	1	1
	Dormitórios	1	-	1	3	-	-	-
	Banhos	1	1	1	2	-	-	-
	Cozinha/lavanderia	1	-	1	5	-	-	-
	Studio	2	-	2	6	1	1	1
ÁREA DE USO COMUM	Hall de entrada	2	-	-	3	-	-	-
	Circulação dos pavimentos	6	-	-	1	-	-	-
	Market	1	-	1	4	-	-	-
	Lavanderia coletiva	1	-	1	10	-	-	-
	Salão de festas	5	-	2	8	1	-	1



Deck Salão de festas	-	2	-	-	-	-	-	-
Sanitário áreas comuns	1	-	1	1	-	-	-	-
Sanitário PCD áreas comuns	1	-	1	1	-	-	-	-
Pub Bar	3	-	2	5	-	-	1	-
Deck Pub Bar	-	2	-	-	-	-	-	-
Coworking	2	-	2	4	-	-	-	-
Sanitário serviço	1	1	1	2	-	-	-	-
Fitness	4	-	2	8	-	-	1	-
Rooftop (área aberta)	-	8	-	-	-	-	-	-
Delivery	1	-	1	4	-	-	-	-
Área gourmet e varanda coberta	2	-	2	4	-	-	1	-
Reservatórios uso comum	1	-	1	2	-	-	-	-
Reservatórios superiores	1	-	1	2	-	-	-	-
Lixo	2	-	-	1	-	-	-	1
Pet Care	1	-	1	4	-	-	-	-
Escadas (por pavimento)	2	-	-	-	-	-	-	2
Bicicletário	4	-	-	1	-	-	-	2
Sala Administrativo	1	-	1	2	-	-	-	-

Acabamentos elétricos:

A – Pezzi
B – Schneider
C – Tramontina

Luminárias:

A – Tualix
B – Atitude Lar
C – Blumenau

Fios:

A – Corfio
B – Sil
C – RMC

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÚMERO DE PONTOS				
	AMBIENTE	ÁGUA FRIA	ÁGUA QUENTE	ESGOTO
ÁREA PRIV.	Banheiro	3	0	3
	Cozinha	1	0	1
	*Tanque/MLR (apartamentos com 2 dormitórios)	1	0	1
ÁREA DE USO COMUM	Sanitário áreas comuns	2	0	2
	Sanitário PCD áreas comuns	2	0	2
	Área gourmet	1	0	1
	Salão de festas	1	0	1
	Pub bar	1	0	1
	Lavanderia coletiva	11	0	11
	Pet care	2	0	2



Áreas comuns de serviço (depósito, DML e zelador)	6	0	6
Sanitário serviço	3	0	3
Área da piscina	2	0	2

Obs 1: será fornecido hidrômetros individuais para cada unidade autônoma.

Obs 2: De acordo com o layout apresentado no projeto arquitetônico, os apartamentos possuirão espera para máquina de lavar roupa OU tanque, podendo o adquirente optar pela instalação de um ou outro equipamento após o recebimento da unidade habitacional.

Instalações hidrossanitárias:

A – Krona

B – Tigre

C – Amanco

LOUÇAS E METAIS							
ÁREA PRIVATIVA	1	Pia da cozinha	Bancada	Material		N/A	
				Dimensões – C x L (cm)		N/A	
			Cuba	Material		N/A	
				Dimensões – C x L X Prof. (cm)		N/A	
	2	Tanque	Suspenso ou de coluna	Tipo		N/A	
				Material		N/A	
				Dimensões – C x L X Prof. (cm)		N/A	
				Marcas		N/A	
	3	Lavatório de banheiro	Cuba ou lavatório	Tipo		N/A	
				Material		N/A	
				Marcas		N/A	
	4	Vaso sanitário	Bacia e caixa acoplada	Marcas		Deca, Roca ou Incepa	
ÁREA DE USO COMUM	1	Pia da cozinha do salão de festas, pub bar e área gourmet	Bancada	Material		Granito	
				Dimensões – C x L (cm)		120x60 salão de festas 120x60 pub bar 120x60 área gourmet	
			Cuba	Material		Inox	
				Dimensões – C x L X Prof. (cm)		40x40x20	
			Metais	Válvula	Material		Inox
					Marcas		Meber
				Sifão	Material		PVC
					Marcas		Krona



			Torneira	Marcas	Meber
				Material	Granito
				Dimensões – C x L (cm)	120x60
				Material	Inox
				Dimensões – C x L X Prof. (cm)	60x40x20
				Material	Inox
				Marcas	Meber
				Material	PVC
				Marcas	Krona
				Marcas	Meber
				Tipo	Lavatório de coluna
				Material	Porcelana
				Marcas	Deca, Roca ou Incepa
				Marcas	Deca, Roca ou Incepa
				Tipo	Instalado sob a bancada
				Material	Inox
				Dimensões – C x L X Prof. (cm)	50x40x23
				Marcas	Tramontina ou similar
				Dimensões – L x A X Prof. (cm)	68,3x113x70,4
				Marcas	OMO
				Quantidade	5
				Dimensões – L x A X Prof. (cm)	68,3x113x71,1
				Marcas	OMO
				Quantidade	5

Nas áreas privativas, será fornecido apenas a base dos registros, sem acabamentos.
A lavanderia coletiva será entregue equipada ao condomínio com contrato mediante pagamento por uso dos equipamentos.

SISTEMAS ESPECÍFICOS			
1	Instalação de gás	Alimentação (rede pública ou armazenado)	Não haverá instalações de gás GLP no empreendimento
		Sistema (coletivo ou individual)	Não haverá instalações de gás GLP no empreendimento



		Nº de pontos (no mínimo 1 para o fogão)	<i>Não haverá instalações de gás GLP no empreendimento</i>
		Material (tubos e conexões)	<i>Não haverá instalações de gás GLP no empreendimento</i>
		Dispositivos (registros e medidores)	<i>Não haverá instalações de gás GLP no empreendimento</i>
2	Instalações mecânicas	Exaustão mecânica	<i>Haverá exaustão mecânica em todos os banheiros que não possuem ventilação natural</i>
		Pressurização de escada	<i>NA</i>
		Sistema de bombas	<i>Haverá duas bombas junto aos reservatórios inferiores. Potência conforme indicação do fabricante. Marca Schindler.</i>
3	Elevador	Marca	<i>Altas, Otis ou Thyssen</i>
		Acabamento da cabine	<i>Inox escovado.</i>
		Botoeira	<i>Botões com sinalização luminosa e braille.</i>

8 COMPLEMENTOS DO EMPREENDIMENTO

COMPLEMENTOS			
1	Piscina	Tipo e estrutura	<i>Fibra</i>
		Equipamentos	<i>Filtro e bomba</i>
		Revestimento interno e piso do entorno	<i>Porcelanato antiderrapante</i>
		Outro	<i>NA</i>
2	Quadra de beach tennis	Iluminação	<i>NA</i>
		Demarcação	<i>Fita fixada ao solo</i>
		Equipamentos que serão fornecidos	<i>NA</i>
3	"Playground"	Brinquedo(s)	<i>Bancos, balanço, gangorras e escorregador.</i>
		Marca(s)	<i>Freso</i>
		Material(is) do(s) brinquedo(s)	<i>Madeira, plástico e aço</i>
4	Muros divisórios ou de Fechamento	Material	<i>Frente: gradil Laterais: muros de concreto</i>
		Altura	<i>H mínima=2,00m</i>
5	Calçadas periféricas	Material	<i>Concreto Basalto levigado (acesso pedestres via escada)</i>
		Largura, espessura, juntas	<i>Conforme projeto</i>
6	Passeios	Material	<i>Piso drenante com piso tátil</i>
		Largura, espessura, juntas	<i>Conforme projeto</i>

Bento Gonçalves, 30 de Maio de 2025.
Local e data



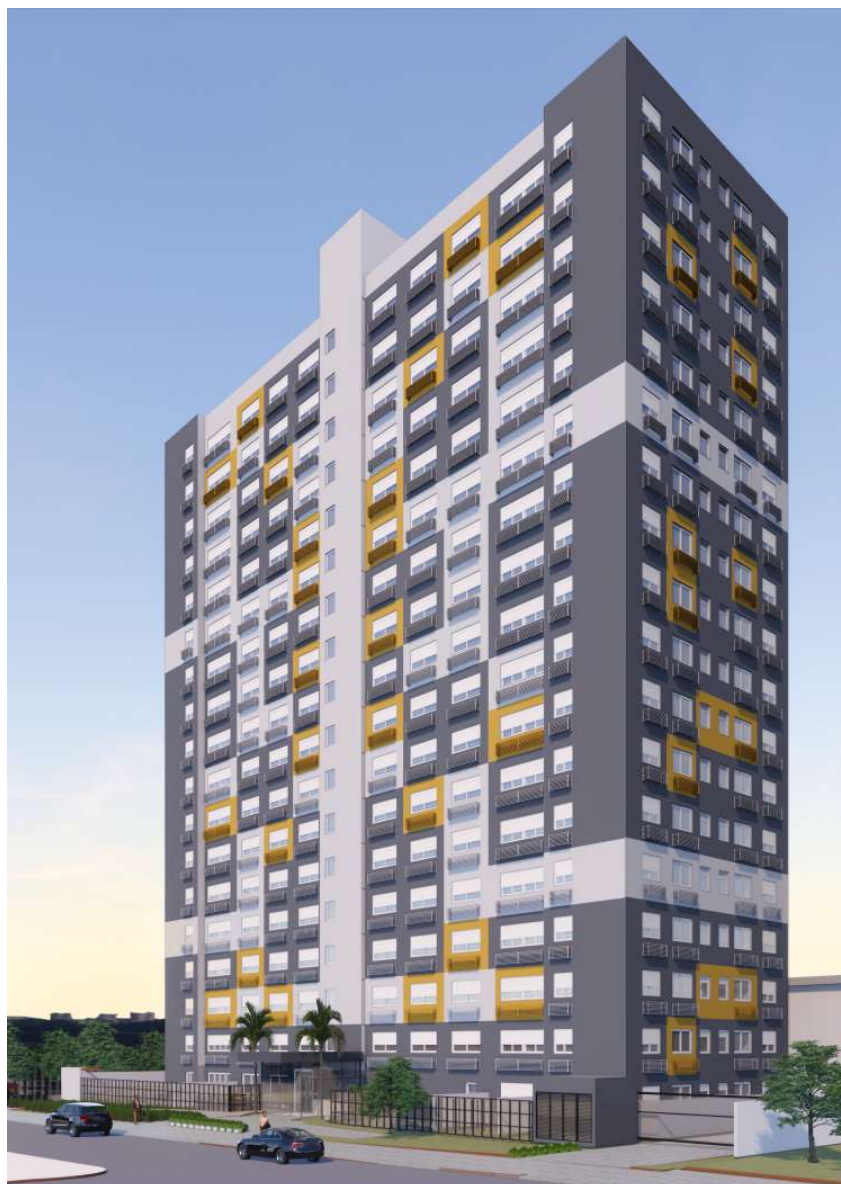


25110000004081

GUILHERME
TAGLIARI:00071505040
Assinado de forma digital por
GUILHERME
TAGLIARI:00071505040
Dados: 2025.05.30 17:04:40 -03'00'
Construtora
Soluções Imobiliárias MGF Ltda.

GUILHERME
TAGLIARI:00071505040
Assinado de forma digital por
GUILHERME
TAGLIARI:00071505040
Dados: 2025.05.30 17:05:22 -03'00'
Proponente
MGF Time SPE Ltda.

CAIXA – Visto do Profissional Eng./Arq.



Documento assinado digitalmente
RUWIN LIBERMANN
Data: 09/06/2025 10:41:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**MARCELO
MULLER:
4300313300**

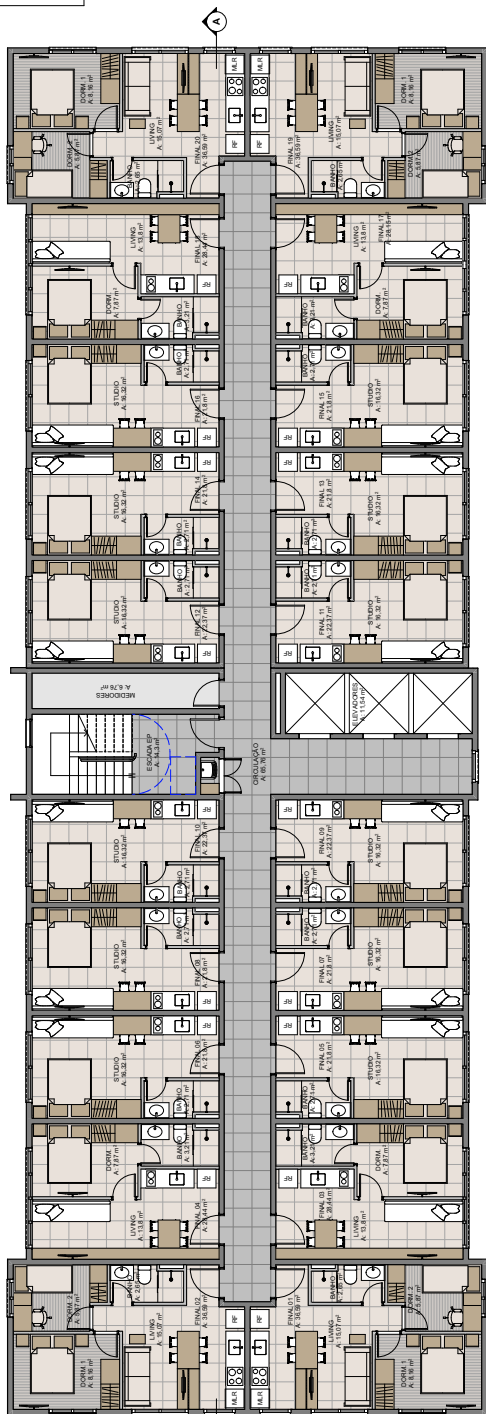
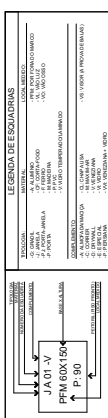
Assinado digitalmente por MARCELO
MULLER:43003133004
DN: C=BR, O=ICP-Brasil,
OU=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=
(EM BRANCO), OU=01579286000174,
OU=videoconferencia, CN=MARCELO
MULLER:43003133004
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: Porto Alegre/RS
Data: 2025.06.05 18:13:53-03'00"
Foxit PDF Editor Versão: 11.2.1

Documento Maquete Eletrônica - v. 1 (34098288)

SEI 24.0.000046041-5 / pg. 60







PL. BAIXA TIPO (2° AO 18°) 1:75

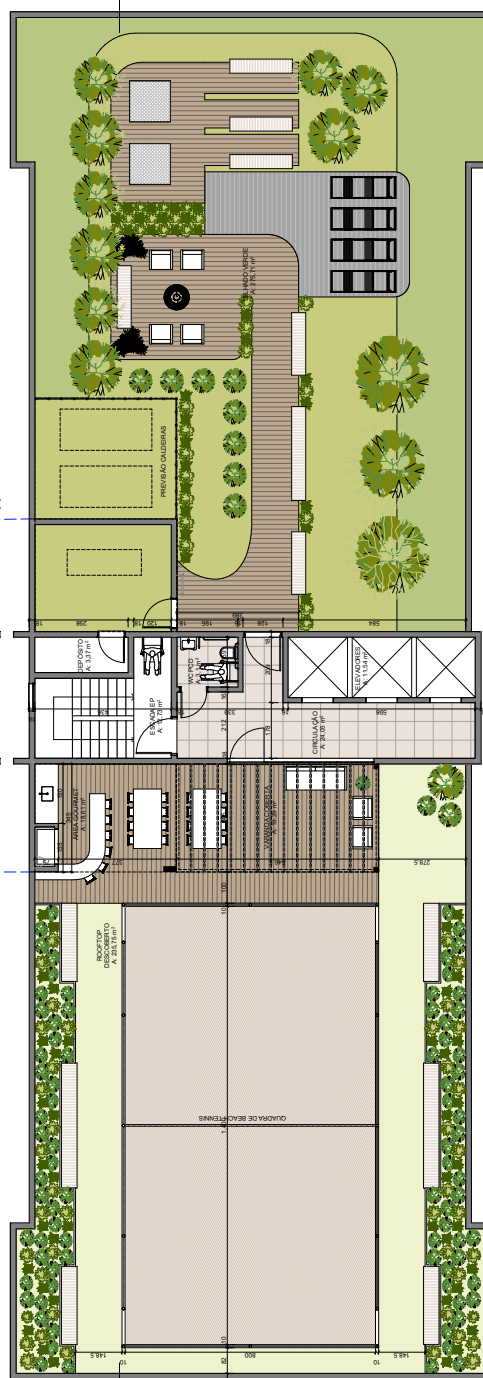


ROOFTOP

NOÇE	DESCRIÇÃO REVENSO	EMISSÃO	AUTOR
R00	EMISSÃO INICIAL	01/09/2023	DO
R01	AJUSTES BP	20/02/2023	DOUC
R02	NOVA SALTERAÇÕES BP	31/02/2023	DOUC
R03	ATUALIZAÇÕES BP	30/12/2023	DOUC
R04	ATUALIZAÇÕES BP	01/03/2024	DOUC

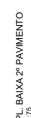
LEGENDA:
DESEJO DE A SER DESEJADA A PÓS INSTALAÇÃO DO EQUIPAMENTO

- [illegible]



PLANTA DE COBERTURA

[illegible]





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0109844-50

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		1	109.844
PORTO ALEGRE, 21 de setembro de 19 2000			
IMÓVEL: Um terreno medindo 12m02 de frente à noroeste à rua Guilherme Alves, 1a do par, por 43m83 de extensão da frente aos fundos, pelo lado sudoeste, dividindo-se com propriedade que é de Transportes Sentinela Ltda., pelo outro lado a nordeste na extensão de 43m81 mais ou menos; dividindo-se com propriedade de Herculano Baptista Soveral, e finalmente a sudeste entesta com propriedade do Hospital São Pedro, na mesma largura de 12m02, a divisa sudoeste do terreno dista 12m38 do terreno do prédio nº 1.086 da rua Guilherme Alves. QUANTIDADE: Rua Barão do Amazonas, Bento Amaral, Guilherme Alves e avenida Ipiranga. BAIRRO: Parteenço. PROCEDÊNCIA: 3-Q, fls. 165, nº 51.689, de 20.03.1929 da 1ª Zona. PROPRIETÁRIO: Herculano Baptista Soveral. ENOLS: 0,30 URs, equivalente a R\$ 5,50 nesta data. Escrev. <i>Adriano Lillo</i>			
R.12109.844 COMPRA E VENDA Prot. 337.573/338.087(30.08/12.09.00) Escrituras de compra e venda e de aditamento lavradas no 8º Tabelionato desta Capital, em 24.08.00, livro III-B, fls. 099, e, em 29.08.00, livro III-B, fls. 107, respectivamente, apresentadas por fotocópia. ADQUIRENTE: Transportes Sentinela Ltda., CNPJ 92.780.956/0001-71, com sede em nesta Capital. TRANSMITENTE: O espólio de Herculano Baptista Soveral, CIG 050.072.590-04, representado por sua inventariante Cecília Soveral, nos termos do Alvará expedido pelo Juiz de Direito da 6ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, data de 06.12.79. VALOR: R\$ 1,00 AV.FISCAL: R\$ 104.800,00 ENOLS: 32,11 URs, equivalentes a R\$ 57,30 nesta data. Em 26.09.2000. Escrev. <i>Adriano Lillo</i>			
R.2/109.844 Penhora Prot.342.013, de 14312/00 Mandado passado pelo Exma. Sra. Dr. Ingrid Schroder Slivke, Juíza da Terceira Vara Federal das Execuções Fiscais, extraído do processo 99.0001849-4, datado de 11/12/2.000. Autor: Instituto Nacional do Seguro Social. Réu: Transportes Sentinela Ltda., sede nesta Capital, CGC 92.780.956/0001-71. Valor: R\$ 443.671,02. c/mnt. 46.212 Enols: 64,11 URs, equivalentes a R\$ 99,00 nesta data. Em 26/12/00, a escr. aut.: <i>[assinatura]</i>			

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso

CNM: 099242.2.0109844-50

 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FOL.	MATRÍCULA
R.3 - 109.844 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA NORMALIZAÇÃO E QUALIDADE INDUSTRIAL - INMETRO. Devedor: Transportes Sentinela Ltda, CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede nesta cidade. Valor da Dívida: R\$ 1.549.070,96. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 1.500.000,00 Depositário: Nicolau Schwez, CI nº 4007900451-SSP/RS. Forma: Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº 70029410 expedido em 09/05/2007 pela Ilma. Sra. Karina Guilhermano da Silva, Diretora de Secretaria, por ordem do Exmo. Sr. Dr. Marcel Citro de Azevedo, Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Federal das Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos Autos do Processo de Execução Fiscal nº 2007.71.00.013428-3/RS. Observação: O Imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com o Imóvel da Matrícula 109.844 deste Serviço. Protocolo nº 432751 do Livro 1-O, em 10/07/2007.		1v	109844
Tim-0	Em 19/07/2007	Ref. Registro de Fátima Marquês Fernandes Registradora	
RS 1.686,20 + SELCO: 0470.09.0700004.00029 (RS 10,00), 0470.01.0700005.11157 (RS 0,20)			
R.4 - 109.844 - PENHORA: Credor: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. Devedor: Transportes Sentinela Ltda, CNPJ nº 92.780.956/0001-71, com sede nesta cidade. Valor da Dívida: R\$ 2.353.621,10. Objeto da Penhora: A totalidade do Imóvel desta Matrícula. Avaliação: R\$ 1.500.000,00. Depositário: Nicolau Schwez, CI nº 4007900451-SSP/RS. Forma: Mandado de Penhora e Avaliação expedido em 03/03/2008 pelo Ilmo. Sr. Jose Campos de Avellar, Diretor de Secretaria, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Tiago Scherer, Juiz Federal Substituto na Titularidade plena da 3ª Vara das Execuções Fiscais desta cidade, extraído dos Autos do Processo nº 2006.71.00.021994-6. Observação: O imóvel desta Matrícula foi penhorado juntamente com os imóveis das Matrículas 46.212 e 51.539 deste Serviço. Protocolo nº 441956 do Livro 1, em 31/03/2008.			
Tim-2	Em 07/04/2008	Ref. Registro de Paulo Carneiro Neto 2º Registrador Substituto	
RS 1.782,10 + SELCO: 0470.09.0700005.00157 (RS 10,00), 0470.01.0800005.05299 (RS 0,20)			

75A - 8375
CONTINUA A FOLHA 102

Continua na página 03



...continuação

CNM: 099242.2.0109844-50

109.844 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 16 de dezembro de 2011		02	109.844

R.5 - 109.844 - PENHORA:
Credor: THIAGO DA SILVA SOARES, brasileiro, solteiro, cobrador, CPF nº 008.097.660-35, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.
Devedor: Transportes Sentinela Ltda, já qualificado.
Valor da Dívida: R\$ 44.481,23 (em 21/10/2011).
Valor da Ação: Não consta.
Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel desta Matrícula.
Avaliação: R\$ 200.000,00.
Depositário: Roberto Garighan da Silva, brasileiro, casado, gerente, CPF nº 453.570.050-87.
Forma: Ofício nº 482/11 expedido em 12/12/2011, pela Exma. Sra. Cleusa Eunice dos Santos Abon Zahr, Diretora de Secretaria da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, por determinação da Exma. Sra. Dra. Luciane Cardoso Barzotto, Juíza do Trabalho daquela Vara, extraído dos Autos do Processo nº 0056700-92.2008.5.04.0029.
Protocolo nº 490.180 do Livro 1, em 14/12/2011.
 Em 16/12/2011
 Uat: 4
 Encaminhamento: R\$ 201,00 - Selo: 0470.06.1100010.00239 (R\$ 4,84) - Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1100010.14318 (R\$ 0,20)
Av.6 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 549/2012 expedido em 17/12/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Guilherme da Rocha Zambrano, Juiz do Trabalho da 2ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 0056700-92.2008.5.04.0029, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante do R.5 desta Matrícula.**
Protocolo nº 503.660 do Livro 1, em 14/12/2012.
 Em 20/12/2012
 Uat: 4
 Encaminhamento: R\$ 45,00 - Selo: 0470.04.1100010.09412 (R\$ 0,20) - Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.24096 (R\$ 0,30)
Av.7 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 8687708 expedido em 6/9/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Gueverson Rogério Farias, Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 99.00.01849-4/RS, arquivado neste Serviço, **fica cancelada a penhora constante do R.2 desta Matrícula.**
Protocolo nº 503.661 do Livro 1, em 14/12/2012.
 Em 20/12/2012
 Uat: 4
 Encaminhamento: R\$ 45,00 - Selo: 0470.04.1100010.09412 (R\$ 0,20) - Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 Selo: 0470.01.1200009.24096 (R\$ 0,30)
Av.8 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA:
 Nos termos do Ofício nº 8396480 expedido em 5/7/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Marfel Citro de

Continua na página 04



continuação

CNM: 099242.2.0109844-50

FICHA	MATRÍCULA
02	109.844
VERBO	

Azevedo, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena da 2ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2007.71.00.013428-3/RS, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante do R.3 desta Matrícula.
Protocolo nº 503.702 do Livro 1, em 14/12/2012.

Em 20/12/2012

Usu: 4
Envio: RS 45.60 - Selo: 0470.04.1100010.00413 (RS 0.70) Processamento Eletrônico: RS 2.90 Selo: 0470.01.1200009.24067 (RS 0.30)

Av.9 - 109.844 - CANCELAMENTO DE PENHORA:

Nos termos do Ofício nº 8707947 expedido em 13/9/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Gueverson Rogério Farias, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 2006.71.00.021994-6/RS, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante do R.4 liberando o imóvel desta Matrícula.
Protocolo nº 503.703 do Livro 1, em 14/12/2012.

Em 20/12/2012

Usu: 4
Envio: RS 45.60 - Selo: 0470.04.1100010.00414 (RS 0.70) Processamento Eletrônico: RS 2.90 Selo: 0470.01.1200009.24068 (RS 0.30)

R.10 - 109.844 - ADJUDICAÇÃO:

Transmitente: Transportes Sentinela Ltda., já qualificado.

Adquirente: THIAGO DA SILVA SOARES, brasileiro, solteiro, cobrador, CI nº 03596099012-DETRAN/RS, CPF nº 008.097.660-35, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.

Valor: R\$ 200.000,00.

Valor Fiscal: R\$ 453.900,00 (em 29/5/2012).

ITBI: Pago conforme guia nº 002/2012.01243-3.

Forma: Carta de Adjudicação passada em 13/12/2012, pelo Exmo. Sr. Dr. Guilherme da Rocha Zambrano, Juiz do Trabalho da 2ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS, extraída dos autos do processo nº 0056700-92.2008.5.04.0029.

Protocolo nº 503.704 do Livro 1, em 14/12/2012.

Em 20/12/2012

Usu: 4
Envio: RS 1.895.10 - Selo: 0470.06.1100010.00904 (RS 11.45) Processamento Eletrônico: RS 2.90 Selo: 0470.01.1200009.24069 (RS 0.30)

Av.11 - 109.844 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

De acordo com o Ofício-Circular nº 07/2012-CGJ/RS e Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 052/55.693, à fl. 130 do Livro 495 de Transmissões, em 15/03/2013, nos termos do artigo 378, II, da CNR/CGJ-RS, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta Matrícula está inscrito no Cadastro Municipal sob nº 1149776.

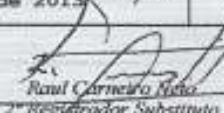
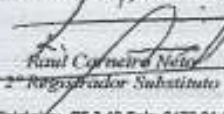
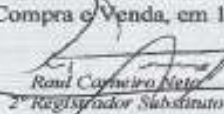
CONTINUA NA PÁGINA Nº 3

Continua na página 05



...continuação

CNM: 099242.2.0109844-50

109.844 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 26 de março de 2013		03	109.844
Protocolo nº 506.974 do Livro 1, em 25/03/2013 Em 26/03/2013  Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto Usa: 41 Emolumentos: R\$ 23,00 - Selo: 0470.03.1200006.18308 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41100 (R\$ 0,30) R.12 - 109.844 - COMPRA E VENDA: Transmitente: Thiago da Silva Soares, brasileiro, solteiro, maior, motorista, CI nº 03596099012-DETRAN/RS, CPF nº 008.097.660-35, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS. Adquirente: ANVAER EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Valor: R\$ 210.000,00. Valor Fiscal: R\$ 288.500,00 (em 18/02/2013). ITBI: Pago conforme guia nº 006/2013.00303-8. Forma: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 052/55.693, à fl. 130 do Livro 495 de Transmissões, em 15/03/2013. Protocolo nº 506.974 do Livro 1, em 25/03/2013. Em 26/03/2013  Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto Usa: 41 Emolumentos: R\$ 1.058,20 - Selo: 0470.06.1200003.01458 (R\$ 10,85); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41101 (R\$ 0,30) R.13 - 109.844 - COMPRA E VENDA: Transmitente: Anvaer Empreendimentos e Incorporações Ltda, CNPJ/MF nº 12.587.195/0001-05, com sede na cidade de Porto Alegre/RS. Adquirente: PROJEBRAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 91.233.379/0001-35, com sede na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 1.240.229,09. Valor Fiscal: R\$ 1.240.229,09 (em 07/07/2015). ITBI: Pago conforme guia nº 003/2015.01161-3. Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 008-92.951, à fl. 017 do Livro 713 de Compra e Venda, em 10/07/2015. Protocolo nº 534.972 do Livro 1, em 14/07/2015. Em 21/07/2015  Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto Usa: 43 Emolumentos: R\$ 2.723,00 - Selo: 0470.08.1400010.00200 (R\$ 13,55); Processamento Eletrônico: R\$ 2,80 Selo: 0470.01.1300001.39944 (R\$ 0,30) CONTINUA NO VERSO					

Continua na página 06



...continuação

CNM: 099242.2.0109844-50

FOLHA	MATRÍCULA
03	109.844
VERSO	

Av.14 - 109.844 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 14/12/2020, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 17/12/2020, da 11ª Alteração e Consolidação Contratual, datada de 02/01/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Projebbras Engenharia e Construções Ltda., passou a denominar-se **Projebbras Engenharia e Construções Eireli**.
Protocolo nº 592.653 do Livro 1, em 14/12/2020.
Em 18/12/2020
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador - Matrícula

Uma: 43
Emolumentos: R\$ 82,00 - Selo: 0470.04.2000005.09814 - (R\$ 3,30) - Processamento Eletrônico: R\$5,00 - Selo: 0470.01.2000006.19139 (R\$1,40)

Av.15 - 109.844 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:
De acordo com o requerimento, datado de 14/12/2020, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 17/12/2020, da 12ª Alteração e Consolidação de Ato Constitutivo, datada de 01/10/2020, que ficam arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Projebbras Engenharia e Construções Eireli, passou a denominar-se **Projebbras Engenharia Patrimonial Eireli**.
Protocolo nº 592.653 do Livro 1, em 14/12/2020.
Em 18/12/2020
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador - Matrícula

Uma: 43
Emolumentos: R\$ 82,00 - Selo: 0470.04.2000005.09815 - (R\$ 3,30) - Processamento Eletrônico: R\$5,00 - Selo: 0470.01.2000006.19147 (R\$1,40)

CONTINUA NA FOLHA Nº _____

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 02 de abril de 2025.



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2025 81610622 53

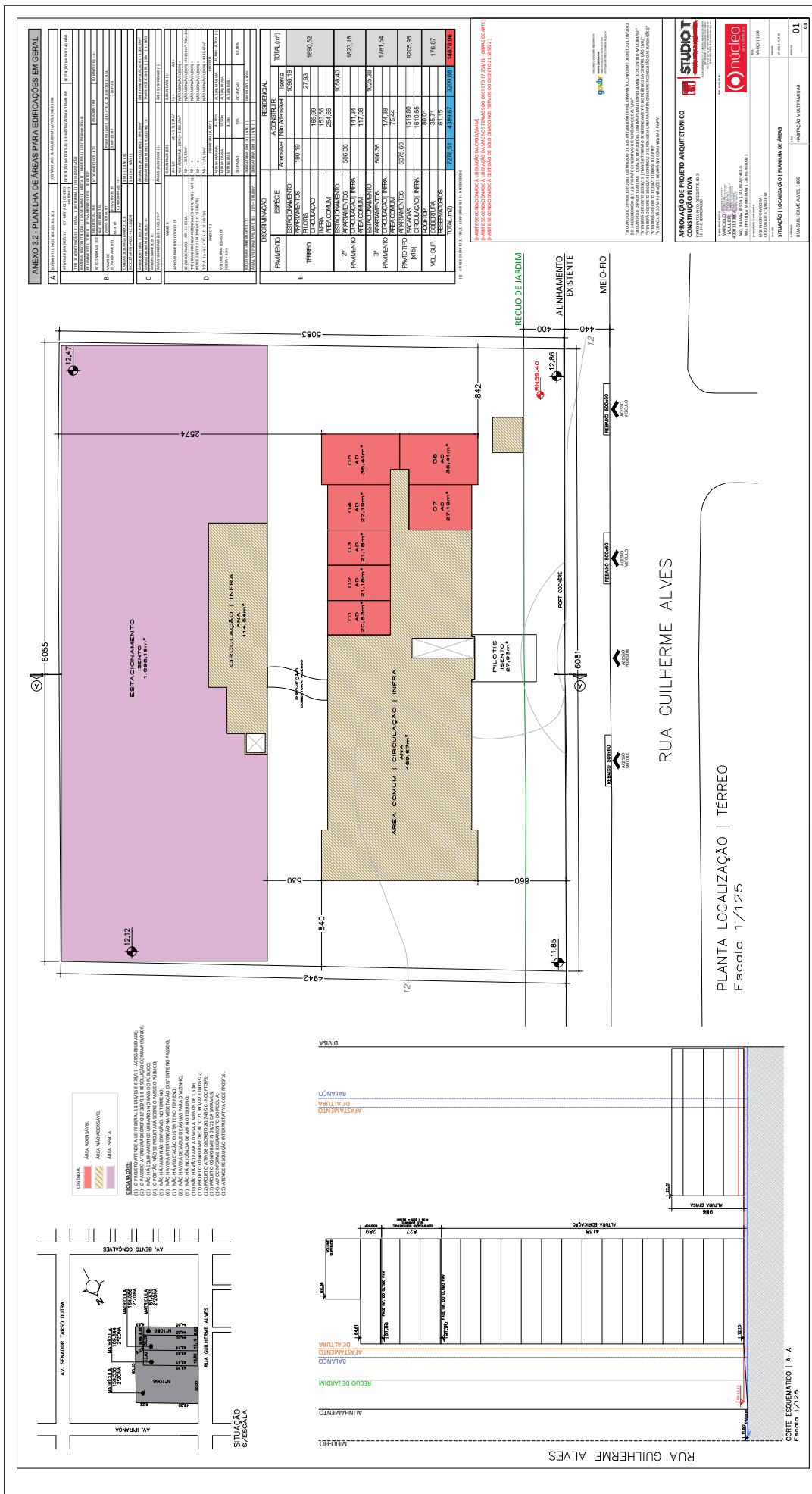
Guilherme Fernandes Fy
Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 44,80 Selo: 0470.04.2400006.25372 R\$ 5,20; 2025 - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2400005.43301 R\$ 4,20; 2025 - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2400007.48983 R\$ 2,10; Total: R\$ 76,40 16/25

registro de imóveis de 2ª zona - registro de imóveis de 2ª zona - registro de imóveis de 2ª zona - registro de imóveis de 2ª zona - registro de imóveis de 2ª zona - registro de imóveis de 2ª zona - registro de imóveis de 2ª zona - registro de imóveis de 2ª zona

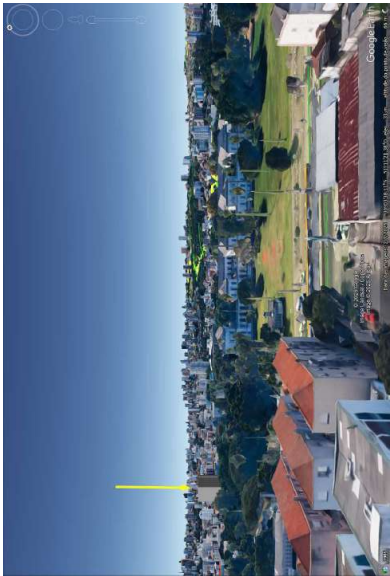
Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.1segundazonapoa.com
Documento Matrícula 109844 - v. 1 (34098293) SEI 24.0.000046041-5 / pg. 75



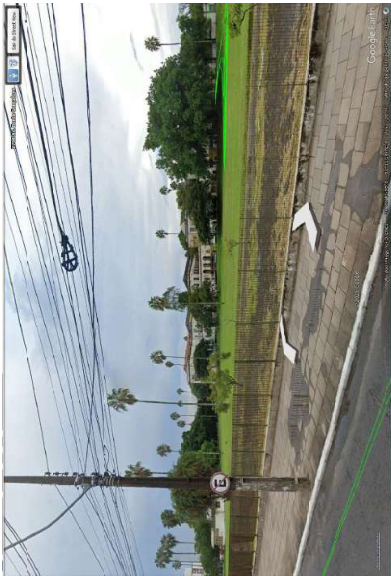




25110000004081



VISTA ELEVADA COM PREDIO AO FUNDO



*VISTA 01



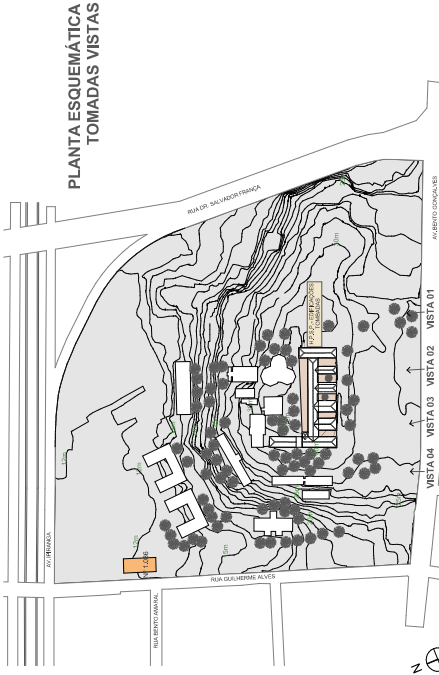
*VISTA 02



*VISTA 03



*VISTA 04



PLANTA ESQUEMÁTICA
TOMADAS VISTAS

Documento assinado digitalmente
ROMMELBERMANN
CPF: 011.141.141-0000
Verifique em <https://validar.dig.gov.br>



CONSULTA IPHAE	
PROJETO: ED. RESIDENCIAL - HABITAÇÃO PRIORITÁRIA - MCMV	
PROJETO: DEMONSTRAÇÃO VIA GOOGLE EARTH	
CONSULTA IPHAE	
002	

*VISTAS NÍVEL PEDESTRE:
SEM INFLUÊNCIA NA AMBIÊNCIA

Documento Simulação Google - v. 1 (30/08/2023) - Sítio 25110000004081-5 - pág. 76



25110000004081

A

ARQ. BEATRIZ

Para reanálise.

Carlos Renato Savoldi

SEDAC - Mat. 26582161



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

INFORMAÇÃO Nº 376 /2025/IPHAE
PROA Nº 25/1100-0000408-1

Porto Alegre, 15 de julho de 2025.

Endereço: Rua Guilherme Alves nº 1066/1076/1086, Porto Alegre/RS

Assunto: Reanálise – Anuência para Projeto Arquitetônico em imóvel localizado no entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro.

Senhor Diretor,

Em atenção à solicitação encaminhada, através do e-mail da Prefeitura Municipal de Porto Alegre – Chefia de Unidade/ EAP II/SMAMUS (07/07/2025), referente à anuência para Projeto Arquitetônico em imóvel localizado na Rua Guilherme Alves nº 1066/1076/1086, Porto Alegre/RS, temos a informar:

O conjunto das “**Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro**” é bem tombado estadual, através da Portaria nº 13/90, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990 e inscrita sobre o nº 63 do Livro Tombo Histórico em 21 de dezembro de 1992.

O imóvel em tela está localizado dentro da área subordinada à **PORTARIA DE ENTORNO Nº 15/2009-SEDAC**, de 01 de setembro de 2009, que dispõe sobre a delimitação do entorno das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, conforme Parecer Técnico Nº 06/09 e suas diretrizes devem ser seguidas.

Conforme a referenciada **PORTARIA DE ENTORNO Nº 15/2009**:

“(…)

Art. 2º – Para a Subunidade 2 (Rua Guilherme Alves) regulamenta-se que a altura máxima permitida seja de 4 pavimentos ou 12 metros (mais a cobertura). ” (grifo nosso)

A documentação recebida, da Chefia de Unidade/ EAP II/SMAMUS, foi anexada a este Processo Administrativo (fls. 63 a 142) conforme relação abaixo:

- E-mail;
- Arquitetura – Estudo Preliminar: Pranchas EP-01, EP-05, EP-06, 001 e 002 (fl. 19);
- Matrículas dos imóveis;
- Memorial Descritivo;
- DMI-Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo;
- Arrazoado_IPHAE
- Documentação proprietários do imóvel.

Da análise realizada, informamos que a documentação apresentada, referente ao projeto proposto, **não atende** ao que estabelece o **Art. 2º**, supracitado, da **PORTARIA DE ENTORNO Nº 15/2009 – SEDAC**.

Ressaltamos que análise deste IPHAE é restrita ao atendimento das condicionantes da PORTARIA DE ENTORNO Nº 15/2009-SEDAC. O atendimento das legislações (municipal, estadual e

Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br



25110000004081

federal) relativas a outros condicionantes é de responsabilidade do responsável técnico pelo projeto junto aos órgãos competentes.

É a informação.

Arq. Beatriz Molnar
CAU A 10774-3

De acordo,
C. Renato Savoldi
Diretor do IPHAE



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br



25110000004081

Nome do documento: INFO_376_2025_PROA_25110000004081_RUA GUILHERME_ALVES_1066_1076_1086_PORTO_ALEGRE.docx

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Beatriz Faviero Pellin De Molnar
Carlos Renato Savoldi

SEDAC / IPHAE / 191996201
SEDAC / IPHAE / 26582161

15/07/2025 10:20:31
15/07/2025 11:24:04





15/07/2025, 16:36

Email – Iphae – Outlook



RE: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

De Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>

Data Ter, 15/07/2025 16:36

Para Débora Regina Magalhães da Costa <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>

 1 anexo (172 KB)

INFO_376_2025_PROA_25110000004081_RUA_GUILHERME_ALVES_1066_1076_1086_PORTO_ALEGRE.pdf;

Boa tarde

Em atenção a demanda estamos encaminhando a Informação No 376/2025/IPHAE.
Pedimos a gentileza de acusar recebimento desta mensagem.
Atenciosamente,

Equipe IPHAE



EQUIPE TÉCNICA IPHAE/RS
SEC. ESTADO DA CULTURA
32885468
Av. Borges de Medeiros 1501 - 10º andar
Porto Alegre CEP 90119-900
cultura.rs.gov.br
iphae@sedac.rs.gov.br

De: Débora Regina Magalhães da Costa <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>

Enviado: segunda-feira, 7 de julho de 2025 14:57

Para: Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>

Cc: adm <adm@nucleoarquitetura.com.br>; marcelo.muller
<marcelo.muller@nucleoarquitetura.com.br>

Assunto: Fwd: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

Geralmente, você não recebe emails de debora.costa@portoalegre.rs.gov.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Boa tarde

Conforme Informação 123/2025/IPHAE, estamos encaminhando documentos do requerente sobre Projeto Arquitetônico em imóvel sito à Rua Guilherme Alves 1066/1076/1086.

Solicitamos acusar recebimento deste email.



15/07/2025, 16:36

Email – Iphae – Outlook

At.te

Arq. Debora Regina Magalhães da Costa
Chefe de Unidade/EAP II/SMAMUS

De: Ayhecha <adm@nucleoarquitetura.com.br>
Para: debora <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>
Cc: Marcelo <marcelo.muller@nucleoarquitetura.com.br>
Data: segunda-feira, 7 de julho de 2025 às 11:35 -03
Assunto: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

Prezada Arq. Débora,
Bom dia!

Seguem, em anexo, documentos para protocolo junto ao IPHAE,
referente ao empreendimento situado na Rua Guilherme Alves nº
1086.



616_Guilherme Alves - SEI_24.0.000046041_5 .pdf

Ficamos à disposição para esclarecimentos complementares.
Favor confirmar o recebimento.

Atenciosamente,

Ayhecha Nunes
Gerente Administrativa
51 93117536(Whatsapp)



projeto focado no resultado

nucleoarquitetura.com.br

(51) 3103.0679 / 9.9188.7828

Giordano Bruno, 291
Rio Branco | 90420 150
Porto Alegre - RS

✓ Sent with Mailsuite · [Unsubscribe](#)

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.



15/07/2025, 17:39

Email – Iphae – Outlook



Re: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

De Débora Regina Magalhães da Costa <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>

Data Ter, 15/07/2025 17:36

Para Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>

Recebido

Arq. Debora Regina Magalhães da Costa
Chefe de Unidade/EAP II/SMAMUS

De: Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>
Para: Débora <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>
Data: terça-feira, 15 de julho de 2025 às 16:36 -03
Assunto: RE: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

Boa tarde

Em atenção a demanda estamos encaminhando a Informação No 376/2025/IPHAE.
Pedimos a gentileza de acusar recebimento desta mensagem.
Atenciosamente,

Equipe IPHAE



EQUIPE TÉCNICA IPHAE/RS
SEC. ESTADO DA CULTURA

32885468

Av. Borges de Medeiros 1501 - 10º andar

Porto Alegre CEP 90119-900

cultura.rs.gov.br

iphae@sedac.rs.gov.br

De: Débora Regina Magalhães da Costa <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>

Enviado: segunda-feira, 7 de julho de 2025 14:57

Para: Iphae <iphae@sedac.rs.gov.br>

Cc: adm <adm@nucleoarquitetura.com.br>; marcelo.muller
<marcelo.muller@nucleoarquitetura.com.br>

Assunto: Fwd: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

Geralmente, você não recebe emails de debora.costa@portoalegre.rs.gov.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Boa tarde

Conforme Informação 123/2025/IPHAE, estamos encaminhando documentos do
requerente sobre Projeto Arquitetônico em imóvel sito à Rua Guilherme Alves

<https://outlook.office.com/mail/iphae@sedac.rs.gov.br/inbox/id/AAkALgAAAAAHYQDEapmEc2byACqAC%2FEWg0ABgi47m9EZEyY5H5QXmv...>

1/2



15/07/2025, 17:39

Email – Iphae – Outlook

1066/1076/1086.
Solicitamos acusar recebimento deste email.

At.te

Arq. Debora Regina Magalhães da Costa
Chefe de Unidade/EAP II/SMAMUS

De: Ayhecha <adm@nucleoarquitetura.com.br>
Para: debora <debora.costa@portoalegre.rs.gov.br>
Cc: Marcelo <marcelo.muller@nucleoarquitetura.com.br>
Data: segunda-feira, 7 de julho de 2025 às 11:35 -03
Assunto: 0616_Documentação para IPHAE - 24.0.000046041-5

Prezada Arq. Débora,
Bom dia!

Seguem, em anexo, documentos para protocolo junto ao IPHAE,
referente ao empreendimento situado na Rua Guilherme Alves nº
1086.

616_Guilherme Alves - SEI_24.0.000046041_5 .pdf

Ficamos à disposição para esclarecimentos complementares.
Favor confirmar o recebimento.

Atenciosamente,

Ayhecha Nunes
Gerente Administrativa
51 93117536(Whatsapp)



nucleoarquitetura.com.br
(51) 3103.0679 / 9.9188.7828
Giordano Bruno, 291
Rio Branco | 90420 150
Porto Alegre - RS

 Mailsuite Sent with Mailsuite · [Unsubscribe](#)

 Web Bug from
[https://mailtrack.io/trace/mail/d949298e4c6c5f8f7f9a783ca5dbe46bd0b8147e.png?](https://mailtrack.io/trace/mail/d949298e4c6c5f8f7f9a783ca5dbe46bd0b8147e.png?u=130497)
u=130497

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.



25110000004081

Arquivamento

Arquivado por SEDAC - 282860002 em 15/07/2025 - 17:42:23

DEMANDA ATENDIDA



25110000004081

Desarquivamento

Desarquivado por SEDAC - 2642239 em 08/08/2025 - 10:43:11



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

Objeto:	Manifestação Jurídica Setorial nº /2025
Assunto:	Hospital Psiquiátrico São Pedro. Portaria 15/2009. Construção de prédio dentro entorno protegido pelo ato administrativo. Juntada de Estudo de Viabilidade Urbanística, para fins de atendimento à legislação de proteção de entorno de bem tombado. Possibilidade de revisão do ato administrativo. Necessidade de análise do setor técnico.
Expediente:	
Data:	07/08/2025

Trata-se de PROA inaugurado com base em solicitação verbal do Secretário Estadual da Cultura, para que fosse procedida à análise da documentação física que lhe foi entregue, na qual é requerida a alteração da Portaria 15/2009, para fins de viabilizar a construção de empreendimento em imóvel que se encontra contido em área de entorno de bem tombado (Hospital Psiquiátrico São Pedro).

No material apresentado ao Secretário da Cultura, o requerente junta a Portaria 15/2009 – SEDAC, que determina a delimitação do entorno do conjunto das “Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro”, bem como o Parecer Técnico IPHAE nº 06/09, que embasou o referido ato administrativo.

Juntou-se, ainda, cópia do expediente administrativo apresentado perante a Prefeitura de Porto Alegre, no qual consta o Estudo de Viabilidade Urbanística, para fins de atendimento à legislação de proteção de entorno de bem tombado. O referido estudo busca demonstrar que o empreendimento que se pretende construir não prejudica a preservação visual e de ambiência do bem tombado.

Informou-se, ainda, que o empreendimento proposto está enquadrado no programa de habilitação popular “Minha Casa Minha Vida”,

O presente assunto já passou pelo crivo do IPHAE, por meio do PROA nº 25/1100-00000408-1, tendo sido exarada manifestação no sentido de que o projeto apresentado não atende ao que estabelece o artigo 2º da Portaria 15/2009 da SEDAC. Por conta desta manifestação, o pleito do empreendedor perante a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade restou indeferido.





GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

É o breve relato.

Preliminarmente, cumpre asseverar que a presente manifestação analisará, exclusivamente, o aspecto jurídico do pleito veiculado perante o Secretário Estadual da Cultura. Em outras palavras, buscar-se-á, à luz das normas jurídicas, verificar a possibilidade de se alterar o ato administrativo que delimitou a área de entorno do bem tombado.

No caso em cotejo, o pedido realizado à SEDAC, como já referido, versa sobre a alteração da Portaria 15/2009, a fim de que, tendo por base o Estudo de Viabilidade Urbanística apresentado, seja possibilitada a realização de empreendimento imobiliário em área de entorno de bem tombado. Esta consideração afigura-se importante para delimitar o objeto a ser analisado, uma vez que se o pedido versasse sobre revogação da Portaria, outros aspectos necessitariam ser debatidos, como, por exemplo, a controversa natureza jurídica do ato de tombamento, se discricionário ou vinculado.

Assim, cumpre verificar a legislação ora vigente sobre o tombamento e, com base nela, analisar a possibilidade e eventuais critérios para que se proceda à alteração postulada.

O instituto do tombamento encontra previsão no artigo 216, § 1º, da Constituição Federal, configurando-se como um instrumento de proteção do patrimônio cultural.

Com base nesta previsão, a ordem constitucional de 1988 acabou recepcionando a legislação anterior acerca do tombamento, especificamente o Decreto-Lei nº 25/1937, que organiza a proteção do patrimônio artístico e nacional.

No âmbito estadual, a Lei nº 7.231/1978 é a responsável por regular o patrimônio cultural do Estado, prevendo em seu artigo 2º que “aplicam-se, no que couber, aos bens integrantes do patrimônio cultural do Estado, as disposições do Decreto-Lei federal nº 25, de 30 de novembro de 1937”. Tal previsão encontra guarida no fato de que o Decreto-Lei 25 é analítico e detalhado que a lei estadual.

Nesta senda, o referido Decreto-Lei, em seu artigo 18, determina um dos efeitos do tombamento, neste caso aplicável a terceiros que não o Poder Público ou o proprietário do bem. Assim dispõe o referido artigo:





GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

“Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, **fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade**, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.” (grifou-se).

Esta norma, por força do já citado artigo 2º da Lei Estadual nº 7.231/1978, pode ser aplicada aos tombamentos estaduais, como o que se encontra em análise na presente manifestação.

Desta feita, há impedimento legal para que, sem a prévia autorização do órgão competente, no caso o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado – IPHAE, sejam realizadas construções vizinhas ao bem tombado que impeçam ou reduzam a viabilidade deste bem.

Com base neste conceito de proteção da visibilidade e ambiência do bem tombado, foi elaborada a Portaria 15/2009, fundamentada pelo Parecer Técnico IPHAE nº 06/09, que estabeleceu limites para as edificações no entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro.

Referido ato administrativo prevê, em seu artigo 2º, que para a “Subunidade 2 (Rua Guilherme Alves) regulamenta-se que a altura máxima permitida seja de 4 pavimentos ou 12 metros (mais a cobertura)”.

No estudo apresentado pelo requerente resta informado que o projeto proposto ultrapassa os limites impostos pelo aludido artigo 2º, fato que, como já referido, levou o IPHAE a dizer que o empreendimento não atende à Portaria 15/09.

Contudo, o mesmo estudo busca demonstrar, por meio de dados, fotos, uso de drones e outras tecnologias, que, mesmo ultrapassando os limites impostos pela Portaria, a construção do empreendimento não impacta na visualização e na ambiência do bem tombado.

Esta Procuradoria Setorial não possui expertise técnica para atestar se, com base no estudo apresentado, a construção efetivamente não trará impactos à visualização ou ambiência do bem tombado e seu entorno. Esta análise compete ao IPHAE, que é o órgão estadual responsável pelas questões atinentes aos tombamentos.





GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

Em se comprovando que o empreendimento não violará os critérios estabelecidos em lei – impactar a visualização e ambiência do bem -, o administrador, com base em critérios discricionários, pode alterar a portaria, uma vez que estará atuando consonância com a legalidade.

O ato administrativo, inclusive o de tombamento e o de imposição de limites ao entorno do bem tombado, não se afigura imutável ou irrevogável, desde que eventuais alterações não violem os critérios estabelecidos em lei.

Assim, no caso em cotejo, não se vislumbra impossibilidade de alteração da Portaria 15/09, orientado-se, contudo, que eventual decisão a ser tomada pelo gestor seja precedida de análise técnica do IPHAE, que deverá verificar se, com base no estudo apresentado, o projeto proposto não afetará a visualização e a ambiência do bem tombado.

É a manifestação.

Luiz Fernando Barboza dos Santos
Procurador do Estado
Coordenador da Procuradoria Setorial junto à SEDAC





25110000004081

Nome do documento: manifestacao alteracao portaria bem tomabado.docx

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Luiz Fernando Barboza dos Santos

SEDAC / SETORIAL PGE / 2642239

08/08/2025 10:54:48





Remeta-se ao IPHAE, para análise técnica do estudo apresentado nos presentes autos.

Informa-se que, a par da remessa do PROA, foi entregue no IPHAE documentação física atinente a este PROA.

Luiz Fernando Barboza dos Santos

SEDAC - Mat. 2642239



25110000004081

A
GEOGRAFA BRUNA

Para análise e demais encaminhamentos a respeito da demanda.

Carlos Renato Savoldi

SEDAC - Mat. 26582161



25110000004081

Ao IPHAE,
Retorno este processo para os devidos encaminhamentos definidos na reunião, realizada com o
empreeendedor, no dia 11/11/2025.
Atenciosamente

Eduardo Hahn
SEDAC - Mat. 3539016





25110000004081

Nome do documento: Despacho.htm

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Eduardo Hahn

SEDAC / DMP / 3539016

12/11/2025 10:16:42





RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA Nº 037 AGOSTO/2025

BEM: **Área de entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro** (Processo Tombamento 00.644-08.04-CODEC-9, e área de entorno processo 000978-11.00/09-0.)

ENDEREÇO: **Av. Bento Gonçalves, nº 2440. Bairro Partenon, Porto Alegre.**

PROCESSO PROA: **25/1100-0000408-1**

DATA DO RELATÓRIO: **27/08/2025**

Foi realizada, no dia 27 de Agosto de 2025, vistoria técnica no **Complexo do Hospital Psiquiátrico São Pedro**, situado na Avenida Bento Gonçalves nº 2440 – Porto Alegre/RS, tombado pelo Estado através da Portaria nº 13/90 (Processo nº 00.644-08.04-CODEC-9) e, conforme o Parecer nº 02/89/CODEC, são tombadas as edificações centenárias e é estabelecida a área de entorno. A Portaria de entorno N. 15/2009 da SEDAC, substitui e amplia as definições da Portaria de 1990, através do Parecer Técnico nº 06/09, de 14 de julho de 2009, estabelecendo as diretrizes de ocupação para o quarteirão, além da demarcação dos limites.

A área de entorno é formada pelo quarteirão das Avenida Bento Gonçalves, Avenida Dr. Salvador França, Avenida Ipiranga e rua Guilherme Alves, no bairro Partenon de Porto Alegre.

Segue o relatório fotográfico da vistoria:



Foto 01: Vista do Hospital a partir da Av. Bento Gonçalves



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468

iphae@sedac.rs.gov.br

www.iphae.rs.gov.br



Foto 02: Vista do entorno na Av. Bento Gonçalves



Foto 03: Vista do entorno na Av. Bento Gonçalves



Foto 04: Vista interna no complexo



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468

iphae@sedac.rs.gov.br

www.iphae.rs.gov.br



Foto 05: Vista ao lado do prédio tombado na direção norte



Foto 06: Vista interna no complexo na direção noroeste



Foto 07: Vista interna no complexo na direção noroeste



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468

iphae@sedac.rs.gov.br

www.iphae.rs.gov.br



Foto 08: Vista interna no complexo na direção norte



Foto 09: Vista interna no complexo em direção à Av. Bento Gonçalves



Foto 10: Vista interna no complexo



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468

iphae@sedac.rs.gov.br

www.iphae.rs.gov.br



Foto 11: Vista interna no complexo



Foto 12: Vista interna no complexo



Foto 13: Vista interna no complexo



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468

iphae@sedac.rs.gov.br

www.iphae.rs.gov.br



Foto 14: Vista interna no complexo



Foto 15: Vista interna no complexo



Foto 16: Vista interna no complexo



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468

iphae@sedac.rs.gov.br

www.iphae.rs.gov.br



Foto 17: Vista interna no complexo



Foto 18: Vista interna no complexo



Foto 19: Vista interna no complexo



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468

iphae@sedac.rs.gov.br

www.iphae.rs.gov.br



Foto 20: Prédio em frente ao terreno objeto de solicitação que aparece de dentro do Complexo Hospitalar



Foto 21: Vista a partir da rua Guilherme Alves, na altura do terreno objeto de solicitação de autorização.



É o relatório.

Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br





Arq. Urb. Carla Pricila Brito
CAU A138202-0

Geógrafa Bruna Zaparoli
CREA/RS 2600041

De acordo,

Arq. C. Renato Savoldi
Diretor do IPHAE



Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br



25110000004081

Nome do documento: ANEXO 3 -Relatorio 037_relatorio fotografico.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Bruna Zaparoli

SEDAC / IPHAE / 487280001

26/11/2025 09:37:47

Carla Pricila Brito

SEDAC / IPHAE / 487201001

26/11/2025 09:38:23





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

Parecer Técnico N° 07/2025/IPHAE

Porto Alegre, 26 de novembro de 2025

PROA: 25/1100-0000408-1

Assunto: Revisão do Entorno do bem tombado Hospital Psiquiátrico São Pedro (HPSP)

Introdução

Este Parecer Técnico tem a finalidade de instruir a revisão da poligonal de entorno do bem tombado do Hospital Psiquiátrico São Pedro, localizada na Avenida Bento Gonçalves, 2440, em Porto Alegre, analisando as diretrizes atuais sobre a poligonal em termos de limites de altura, usos, publicidades e outros regramentos atualmente impostos na área estabelecida.

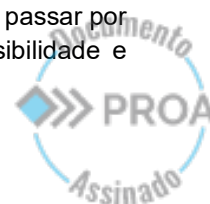
As edificações centenárias do Hospital São Pedro foram tombadas em 21 de agosto de 1990, pela portaria 13/90, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990. O hospital está localizado no bairro Partenon, no quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves, Avenida Dr. Salvador França, Avenida Ipiranga e rua Guilherme Alves.

Apesar do tombamento incidir somente sobre os prédios centenários, todo o entorno de preservação é designado no processo de tombamento de 1989. A Portaria de entorno n° 15/2009 da SEDAC substitui e amplia as definições da Portaria de 1990, estabelecendo as diretrizes de ocupação para o quarteirão, além da demarcação dos limites.

Atualmente, os prédios centenários estão desativados e em estado de deterioração. No entanto, o complexo hospitalar compreende outros edifícios de até dois pavimentos, que recebem pacientes, alojamentos, áreas de internação, refeitório, áreas administrativas, de manutenção, laboratórios, entre outros usos, além de extensa área verde, vista como essencial ao tratamento dos pacientes.

O entorno, dentro dos limites especificados pela portaria, tem predominância de uso comercial e residencial, com alturas entre 1 e 4 pavimentos, conforme diretrizes pré estabelecidas.

Através de manifestação da Procuradoria Geral do Estado, por parte da Procuradoria Setorial Junto à Secretaria da Cultura, foi solicitado ao IPHAE a realização de estudo técnico, a fim de avaliar a possibilidade de alteração da Portaria 15/09, que protege o entorno do HPSP. Esta alteração teria o objetivo de permitir construções com maior altura no quarteirão. Estudos e justificativas foram apresentadas por equipe com responsabilidade técnica comprovada. Apesar dos estudos apresentados, ressaltamos que qualquer modificação de portaria e análise sobre salvaguarda de bens tombados por esse Instituto devem passar por análise do corpo técnico do IPHAE para assegurar que sejam mantidas a visibilidade e ambiência do bem em questão.





As técnicas Arquiteta Carla Pricila Brito e Geógrafa Bruna Zaparoli visitaram as dependências do Complexo do HPSP no dia 27 de agosto de 2025, fizeram análise do terreno e registro fotográfico, complementado por plantas de pontos cotados e de curvas de nível para análise das diretrizes atuais de altura, principalmente.

É anexo a este parecer, o Relatório de Vistoria Técnica nº 037, do qual se referenciam as fotos citadas no texto, Mapa Topográfico - Poligonal de Entorno e Mapa de Áreas.

Referencial Teórico

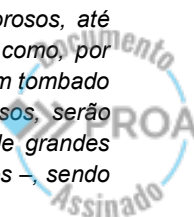
A definição de limites e diretrizes para o entorno do bem tombado encontra fundamento na noção de *vizinhança da coisa tombada* presente no Decreto-Lei nº 25 de 1937, incorporado ao regramento estadual por meio da Lei Nº 7231 de 1978, que manifesta:

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

Desde a publicação do Decreto, as noções de vizinhança e visibilidade de um bem foram ampliadas para incorporar a ambiência do bem tombado. Sendo que, por *ambiência*, consideram-se as relações espaciais do bem com seu entorno, que podem incluir as variações de altura, recuos, cores e outros elementos que possibilitam a fruição e compreensão dos valores protegidos.

Entre as Cartas Patrimoniais, a Declaração de Xian define o entorno como *meio característico seja de natureza reduzida ou extensa* que forma parte ou contribui para o significado de um bem cultural. Ainda, destaca a importância de compreender os entornos e de desenvolver instrumentos de planejamento capazes de controlar as mudanças que possam gerar impactos ao bem tombado. Para Motta e Thompson (2010)¹, o ponto principal a ser considerado na definição dos entornos é a proteção de valores, que podem incluir aspectos estéticos, históricos, morfológicos, paisagísticos ou relacionados às práticas sociais.

O que distingue então as áreas tombadas das áreas de entorno é o valor atribuído a cada uma. A área de entorno será de referência para a compreensão da coisa tombada, cabendo, então, parâmetros de proteção apropriados ao valor de entorno, sempre adequados ao valor atribuído. Poderão, em alguns casos, ser parâmetros rigorosos, até mais rigorosos do que os aplicados às áreas tombadas, como, por exemplo, na preservação de área natural no entorno de bem tombado onde a ocupação deve ser mantida rarefeita. Nesses casos, serão exigidos parâmetros de ocupação do solo – com lotes de grandes dimensões, taxas de ocupação reduzidas e gabaritos baixos –, sendo





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

esses parâmetros os apropriados à manutenção dos aspectos naturais no entorno dos bens tombados. Trata-se de aplicar esse instrumento – do entorno – em toda sua plenitude na proteção dos referenciais necessários à compreensão do monumento e sítios tombados. (MOTTA e THOMPSON, 2010, p. 96)

A LEI N° 7.231, de 18 de dezembro de 1978, que dispõe sobre o patrimônio cultural do Estado do Rio Grande do Sul, dispõe, entre outros, no seu Artigo 2°, que "Aplicam-se, no que couber, aos bens integrantes do patrimônio cultural do Estado, as disposições do Decreto-Lei federal nº25, de 30 de novembro de 1937."

No Rio Grande do Sul, a Lei Estadual nº 10.116, de 1994, tratou da execução pelos municípios, através da fixação nos planos diretores, das diretrizes gerais de ocupação das áreas de entorno.

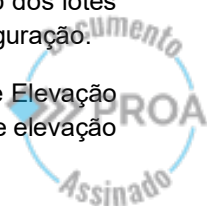
Art. 40 - § 2° - O plano diretor ou as diretrizes gerais de ocupação do território fixarão a volumetria das edificações localizadas na área de vizinhança ou ambiência dos elementos de proteção ou de preservação permanente, visando a sua integração com o entorno (RIO GRANDE DO SUL, 1994).

Consideradas diretrizes para o tratamento do espaço público e privado, as diretrizes da área de entorno passam a compor o plano diretor daquela área na cidade, de forma a compatibilizar o desenvolvimento urbano e a preservação dos bens. A Lei nº 11.520, de 03 de agosto de 2000 que institui o Código Estadual do Meio Ambiente do Estado do Rio Grande do Sul prevê no Artigo 17 que o planejamento ambiental tem por objetivos, inclusive, articular os aspectos ambientais dos vários planos, programas e ações previstas na Constituição do Estado relacionados com patrimônio cultural, estadual, especialmente os conjuntos urbanos.

Metodologia

Para definir a poligonal de entorno, utilizou-se os conceitos e a teoria previamente discutidos. Inicialmente, foi realizado um levantamento de dados e imagens disponíveis nos arquivos do IPHAE, fornecidos pela prefeitura e obtidos por meio do Google Maps e Street View. Essa etapa busca uma aproximação inicial com o objeto de estudo, analisando informações e estudos prévios disponíveis no IPHAE. Além disso, foram levantadas legislações municipais e federais pertinentes às questões urbanas e patrimoniais, bem como mapeados os bens tombados e inventariados na área em análise. O mapa disponibilizado pela Prefeitura Municipal não possui a identificação de curvas de nível e a divisão dos lotes das quadras. Por este motivo, o mapa anexo deste parecer segue a mesma configuração.

Para confecção do mapa topográfico, foram utilizados dados do Modelo de Elevação Digital (MDE) disponibilizado pelo LabGeo (UFRGS), adaptado do modelo digital de elevação do SRTM para o sistema de referência oficial brasileiro.





Após essa primeira análise da área, é realizada uma vistoria e um levantamento *in loco* com o objetivo de compreender, de forma prática, a ambiência, a visibilidade do bem e a percepção espacial do contexto em que ele está inserido. Para isso, são realizados diversos percursos, tanto a pé quanto de carro, tendo o bem como ponto central. Durante a vistoria, são coletados dados sobre o uso do solo, alturas das edificações, topografia, visuais e outros aspectos. Esses dados são registrados por meio de marcações em planta e documentação fotográfica.

Após as vistorias no local, os dados coletados são organizados em mapas-síntese de diagnóstico da área e perfis das ruas, que são analisados em conjunto com a equipe multidisciplinar do IPHAE. Nesse processo, considera-se a importância histórica, arquitetônica e cultural do bem tombado, sua relação com o entorno e a possibilidade de intervenções que possam comprometer sua ambiência e visibilidade. Com base nessas análises, delimita-se a área e os setores que podem interferir nessas características, avançando para a etapa de definição de diretrizes que assegurem a preservação do contexto e valorizem a edificação. Após a formulação inicial dessas diretrizes, elas são avaliadas por outros técnicos do IPHAE, e novas reuniões são realizadas para ajustar e finalizar as definições.

Com base no material produzido e no diagnóstico técnico, a equipe do IPHAE analisa o polígono de entorno existente e a necessidade de alteração, tanto de seus limites como de suas diretrizes. Por fim, todo o processo de análise e proposição é formalizado em um parecer técnico.

Anexos:

Ao final do presente parecer, constam os anexos listados a seguir:

- Anexo 1 – Mapa Topográfico
- Anexo 2 – Mapa de Áreas
- Anexo 3 – Relatório Fotográfico.

Caracterização da Área e Revisão da Portaria

A área delimitada pelo polígono de entorno está protegida sob Portaria N°15/2009 de 1 de setembro de 2009. O processo de delimitação do polígono e as diretrizes impostas pela portaria estão disponíveis no Processo 978-11.00/09-9 de 4 de agosto de 2009, embasado por Parecer Técnico N°06/09.



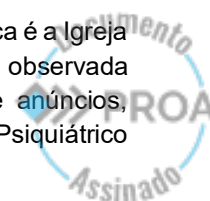


Imagem 1: Poligonal de entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro, Porto Alegre/RS

O perímetro da área de entorno pode ser conferido no Anexo I da Portaria. Ao longo da Rua Guilherme Alves, no lado par, que está no quarteirão do Hospital o número de pavimentos não ultrapassa quatro, tanto nos edifícios existentes como no prédio do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI RS). Existem alguns estabelecimentos comerciais na rua, porém não são significativos diante do caráter predominantemente residencial que a rua apresenta nesta área. No lado ímpar da rua, além do padrão já relatado, há duas edificações com alturas superiores, uma de treze pavimentos e outra de nove, localizadas no quarteirão entre as ruas Euclides Moura e Bento do Amaral. Estas edificações de treze e nove pavimentos são visíveis de dentro do complexo do HPSP, conforme fotos 16, 17 e 18 do relatório fotográfico.

É possível constatar que a edificação de nove pavimentos causa baixo impacto na leitura do entorno, a partir do complexo do HPSP, devido a condição topográfica do local onde está inserida, cerca de 20 metros abaixo do nível dos edifícios centenários tombados, como explicitado no Mapa Topográfico em anexo. Esta edificação é visível do complexo, mas não interfere na leitura do entorno.

Na Avenida Bento Gonçalves, do lado do HPSP, a edificação que se destaca é a Igreja São Jorge. Do lado sul, predominam edificações de dois a quatro pavimentos. Foi observada uma consolidação da avenida como núcleo comercial, grande quantidade de anúncios, poluição visual com sinalizações, fiação etc. Dentro da poligonal, há o Instituto Psiquiátrico





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

Forense, com edificações de um pavimento e edificação desativada do próprio complexo HPSP, com dois pavimentos.

Na Avenida Dr. Salvador França, a paisagem é dominada pela presença do viaduto. Do lado oeste, a ocupação é predominantemente residencial de até dois pavimentos, a exceção do prédio da Associação Médica do Rio Grande do Sul (AMRGS), já na esquina com a Av. Ipiranga, que alcança os quatro pavimentos.

Na Avenida Ipiranga, ao longo da Vila São Pedro, a predominância é de edificações residências de até dois pavimentos, salvo a esquina com a Guilherme Alves, onde há uma loja de dois pavimentos.

A pavimentação das vias é asfáltica, com iluminação pública com fiação aérea.

Conforme pode ser percebido no Mapa Topográfico e no seu Perfil Topográfico, a diferença de alturas entre os pontos 1 e 2, localizados respectivamente na Rua Guilherme Alves e na Av. Bento Gonçalves, no limite da área do HPSP, chega ao montante de aproximadamente 20 metros. O levantamento fotográfico apresentado confirma esta análise, visto que edificações de até dois pavimentos, localizadas aos fundos das edificações centenárias (Fotos 01, 04 e 05), não são vistas da altura do observador, quando em frente ao terreno com as edificações tombadas. A partir dos fundos das edificações centenárias, como na foto 17 e 18, a edificação de 13 pavimentos se destaca, enquanto a de nove pavimentos é visível, mas não intervém na compreensão da paisagem do entorno.

O perfil topográfico da Rua Guilherme Alves também possui grande diferença de elevação (Imagem 1), chegando a 16 metros de diferença da esquina da Av. Bento Gonçalves até a esquina da Av. Ipiranga, como pode-se visualizar na imagem a seguir, obtida a partir de análise cartográfica de modelo de elevação digital e curvas de nível fornecidas pela administração do HPSP.





Imagem 2: Perfil Topográfico da rua Guilherme Alves

Analisando o Processo de delimitação do entorno em vigência, entendemos que a elevação do terreno não foi considerada à época. A diferença topográfica, no entanto, é de grande importância na ambiência e visibilidade do bem em relação ao seu entorno, já que o impacto das construções muda consideravelmente em diferentes cotas topográficas. Analisando o restante da área da poligonal, foram identificadas duas Áreas Especiais de Interesse Social e uma Área de Regime Urbanístico Próprio (Imagem 2), os quais tem diretrizes específicas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre.





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA



Legenda

- Área Especial de Interesse Social
- Regime Urbanístico Próprio
- Bem Tombado

Imagem 3: Identificação de áreas especiais dentro da poligonal segundo PDDUA

O restante das testadas são referentes ao próprio terreno do Complexo, incluindo sua frente com total visibilidade ao bem tombado, que devem ter a visibilidade preservada.

Conclusão

Diante do exposto, indicamos que, por causa da diferença topográfica entre a área onde estão localizadas as edificações centenárias e a área delimitada no mapa como Área 2, sendo ela a fachada da rua Guilherme Alves a partir da esquina da rua Euclides Moura até a Av. Ipiranga, a altura máxima para novas construções passa a ser de 5 andares a mais que a portaria atual, que é de 4 pavimentos ou seja, **o limite máximo passa a ser de 9 andares ou 27 metros** na Área 2.



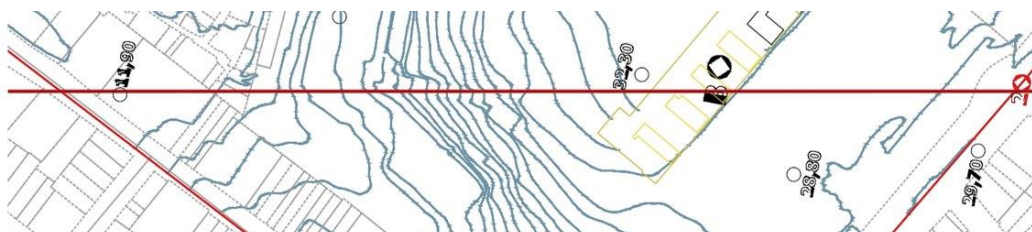
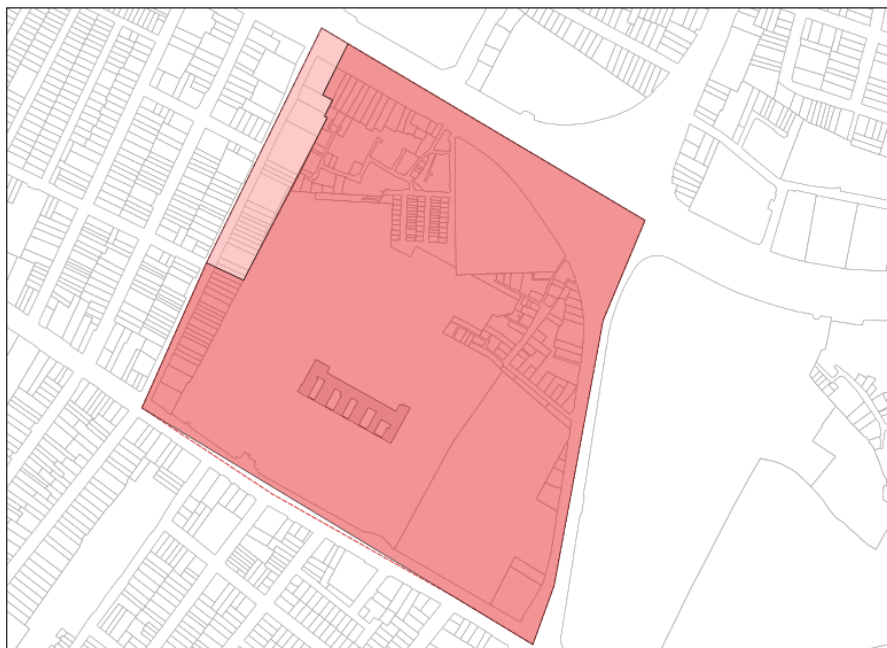


Imagem 4: Relação de altura proposta na Área 2 em relação ao edifício centenário do Hospital Psiquiátrico São Pedro.

Por razão da diferença topográfica da Área 2 ser menos significativa e por questões de proximidade com as edificações do Complexo São Pedro e possibilidade de visibilidade do bem tombado a partir dos pontos observados, a Área 1 permanece com o limite estabelecido pela portaria atual, que é de 4 pavimentos, ou 12m.





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

Legenda	
	Poligonal de entorno
	Lotes
	Bem tombado
	Edificações
	Ruas
	Área 1
	Área 2

Imagem 5: Divisão de áreas proposta.

A delimitação da poligonal em si, por ser correspondente à quadra do lote do bem tombado, foi considerada por esse corpo técnico como adequada, mantendo-se o limite estabelecido pela portaria antiga.

Pela consolidação da área e da evolução urbana observada, não há necessidade de estabelecer diretrizes quanto a publicidade no local, desde que sejam respeitadas a fachada do bem. É sugerido que sejam implantadas fiações subterrâneas para que a visibilidade e ambiência do bem tombado sejam valorizadas e mantidas.

Estas diretrizes são de grande importância para a salvaguarda do bem tombado e para a sua fruição na paisagem. Observações locais e fotos da área de entorno mostram como novas construções com alturas maiores que as mencionadas acima prejudicariam a sua ambiência.





25110000004081

Nome do documento: PARECER 07_entornoHospitalPsiquSaoPedro.pdf

Documento assinado por

Carla Pricila Brito
Bruna Zaparoli

Órgão/Grupo/Matrícula

SEDAC / IPHAE / 487201001
SEDAC / IPHAE / 487280001

Data

26/11/2025 09:36:32
26/11/2025 09:37:36



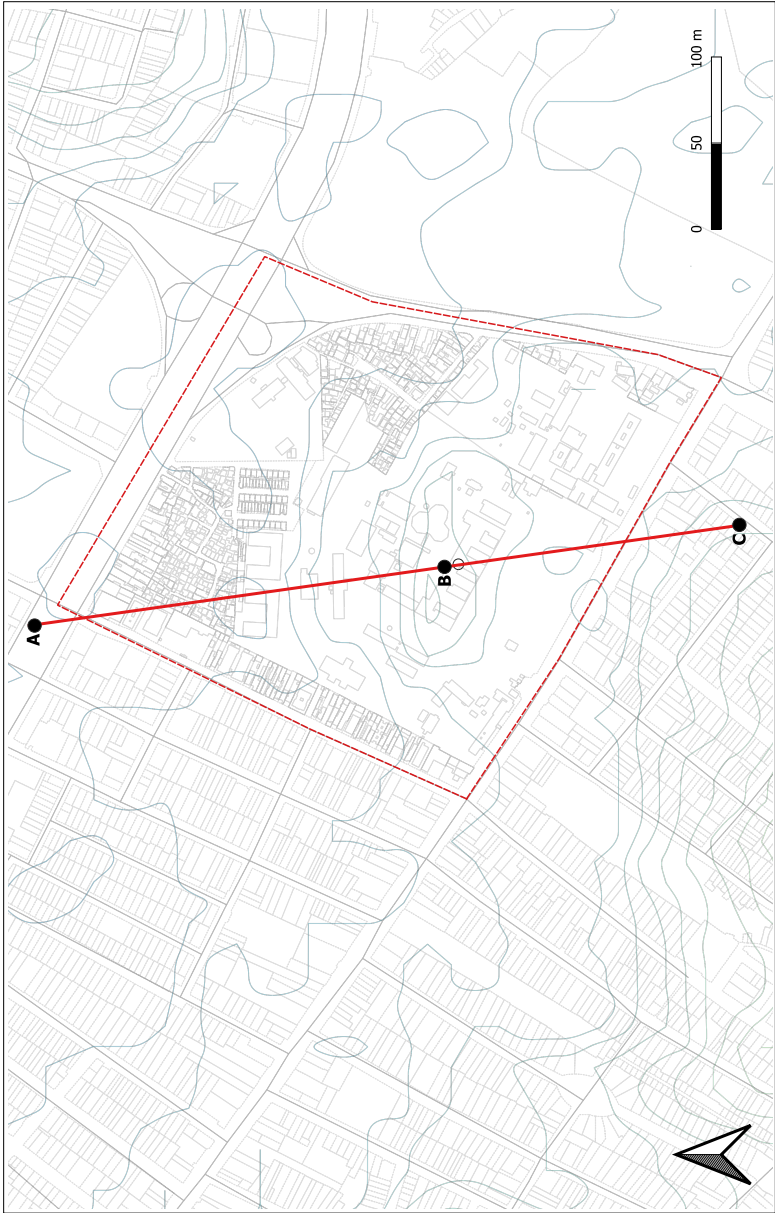


25110000004081

MAPA TOPOGRÁFICO - POLIGONAL DE ENTORNO

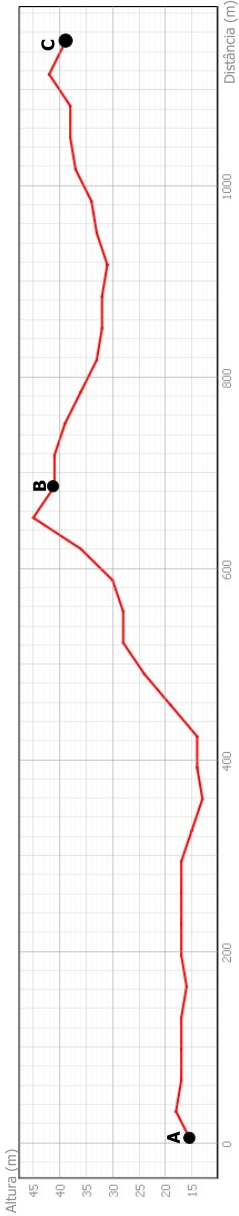
Escala gráfica

01



Legenda

- Poligonal de entorno
- Lotes
- Edificações
- Curvas de nível
- Bem tombado

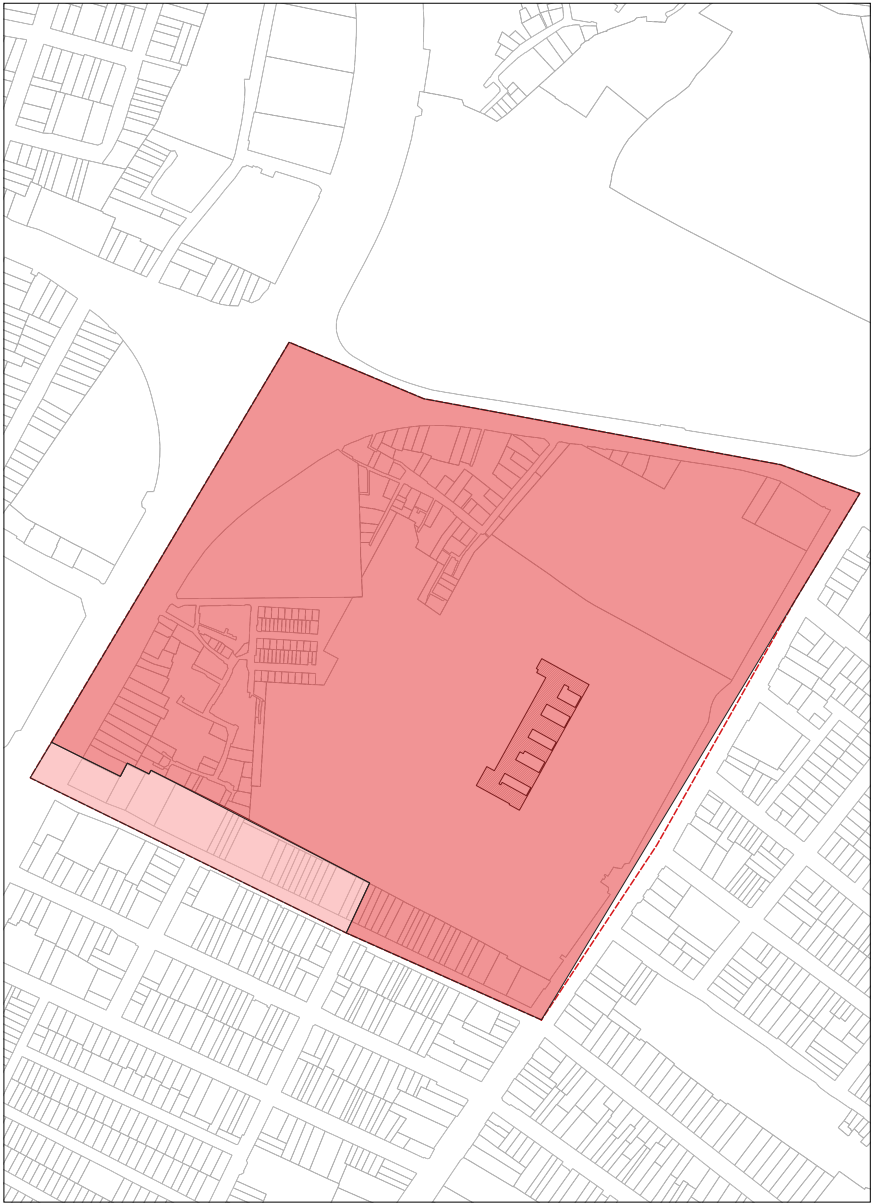


	SEDAC - SECRETARIA DO ESTADO DA CULTURA INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DO ESTADO CENTRO ADMINISTRATIVO FERNANDO FERRAZ - Av. Borges de Medeiros, 1501		
	POLIGONAL DE ENTORNO		
	HOSPITAL PSIQUIÁTRICO SÃO PEDRO - PORTO ALEGRE - RS		
	MAPA TOPOGRÁFICO		
Respons. Técnico		Arq. Julia França Martins CAU A955110-1	
Diretor do IPHAE		Geo. Bruno Zuparelli CREAR/RS 2600041	
Data		Arq. Carlos Renato Savoldi	
27/08/2025		Escala	
		1 : 5000	
		Desenho	
		Caroline Antunes	
		Engenheira em Cartografia	
		Fimcha	
		/	



02 MAPA DA POLIGONAL DE ENTORNO - Divisão de Áreas

Escala gráfica



Legenda

- Poligonal de entorno
- Lotes
- Bem tombado
- Edificações
- Ruas
- Área 1
- Área 2



 SEDAC - SECRETARIA DO ESTADO DA CULTURA INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DO ESTADO CENTRO ADMINISTRATIVO FERNANDO FERRARI - Av. Borges de Medeiros, 1501	
POLIGONAL DE ENTORNO HOSPITAL PSIQUIÁTRICO SÃO PEDRO - PORTO ALEGRE - RS	
MAPA DA POLIGONAL DE ENTORNO	
Respons. Técnico Arq. Carla Piccola Brito CAU 00A1382020 Geo. Bruna Zaparelli CREAR/RS 260041	
Diretor do IPHAE Arq. Carlos Renato Savoldi	
Data 08/10/2025	Desenho Bruna Zaparelli Escala Gráfica

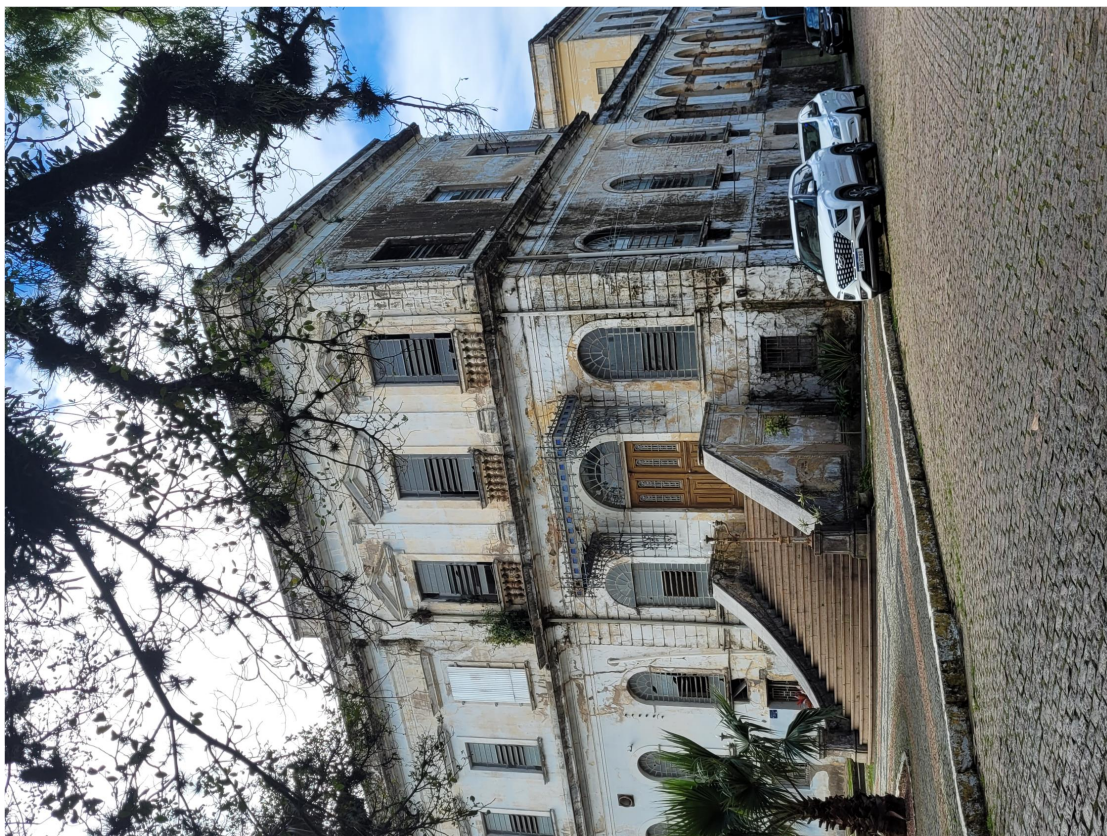


SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

PORTARIA SEDAC N° 15/2009

**ANÁLISE DE ALTERAÇÃO DE PORTARIA DE
ENTORNO – HOSPITAL PSIQUIÁTRICO SÃO PEDRO**

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico - Iphae



Área de Entorno do bem tombado é a poligonal estabelecida para garantir a **visibilidade e ambiência do bem tombado**. É considerada um "dispositivo ordenador do Estado na propriedade privada e nos bens pertencentes à União, aos Estados-Membros e aos Municípios, impondo condicionantes que devem guardar relação com a visibilidade e ambiência do bem tombado" (IPHAN, 2018, p. 20).





Além do tombamento do bem em si, o DL 25/37, no Art.18, trata sobre a **"área de vizinhança"**.

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto. (BRASIL,1937)

A LEI N° 7.231, de 18 de dezembro de 1978, que Dispõe sobre o patrimônio o cultural do Estado do Rio Grande do Sul, dispõe, entre outros, no seu Artigo 2°, que "Aplicam-se, no que couber, aos bens integrantes do patrimônio cultural do Estado, as disposições do Decreto-Lei federal nº25, de 30 de novembro de 1937."



Em 1983, foram realizados os I e II Seminários sobre Entornos de Monumentos e, a partir desse evento, segundo Sant'Anna (1995, p. 204) definiu-se entorno como lugar geométrico de uma paisagem que, potencialmente, **se interpõem nas visuais a partir de ou sobre o monumento** e também sua apreensão em termos estéticos e históricos.





Mas, além dos aspectos físicos e visuais, o entorno supõe uma interação com o ambiente natural; práticas sociais ou espirituais passadas ou presentes, costumes, conhecimentos tradicionais, usos ou atividades, e outros aspectos do patrimônio cultural intangível que criaram e formaram o espaço, assim como o contexto atual e dinâmico de natureza cultural, social e econômica. [...] [...] A definição do entorno requer compreender a história, a evolução e o caráter dos arredores do bem cultural. Trata-se de um processo que deve considerar múltiplos fatores, inclusive a **experiência de aproximação ao sítio e ao próprio bem cultural** (ICOMOS, 2005, p. 2).

Em 2005, a Declaração de Xi'An, elaborada pelo ICOMOS, foi adotada pelo IPHAN e serve de referência às legislações de todo o país. No documento, entorno se define como o meio característico, natural ou construído pelo homem, que contribui para o seu significado particular.



CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO - ÁREA DE ENTORNO **Hospital Psiquiátrico São Pedro (HPSP)**





Poligonal de entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro, Porto Alegre/RS





As edificações centenárias do Hospital São Pedro foram tombadas em 21 de agosto de 1990, pela portaria 13/90, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990. O hospital está localizado no bairro Partenon, no quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves, Avenida Dr. Salvador França, Avenida Ipiranga e rua Guilherme Alves.





Apesar do tombamento incidir somente sobre os prédios centenários, todo o entorno de preservação é designado no processo de tombamento de 1989. A Portaria de entorno nº 15/2009 da SEDAC substitui e amplia as definições da Portaria de 1990, **estabelecendo as diretrizes de ocupação para o quarteirão,** além da demarcação dos limites.







Determinações da Portaria para a área de entorno

- I. Manutenção dos elementos pré-existent;
- II. Volumetria: para a subunidade 2 (Rua Guilherme Alves), regulamenta-se que a altura máxima permitida seja de 4 pavimentos ou 12 metros (mais a cobertura). Para as demais subunidades de abrangência da poligonal de entorno fica definido a altura máxima de 2 pavimentos, ou 6 metros (mais a cobertura);
- III. Usos: que sejam mantidos os usos atuais, previstos no PDDUA;
- IV. Pavimentação e Fiação Aérea: que seja desenvolvido sistema subterrâneo.



Determinações da Portaria para a área de entorno

- I. Vegetação urbana: que seja executado um trabalho de manutenção e complementação da vegetação existente;
- II. Em relação à Praça Theodomiro Tostes: Não serão permitidas quaisquer edificações na área verde assim denominada.

Estas determinações tem o objetivo de manter a relação da edificação tombada com o meio ambiente. A vegetação e a vista livre a partir o prédio são importantes para manter o foco principal na edificação tombada, no seu uso e impedir a poluição visual do contexto onde a sua imagem se representa.

Além disso, o HPSP foi criado neste local, no século XIX justamente como um edifício isolado da cidade, proporcionando a ideia de refúgio em meio ao caos.



25110000004081



25110000004081



15/07/2025 09:50:55 SEDAC/IPHAE/191996201 RUA GUILHERME ALVES 1066-1076-10... 65

PROPOSTA CONSTANTE NO PROA: 25/1100-0000408-1

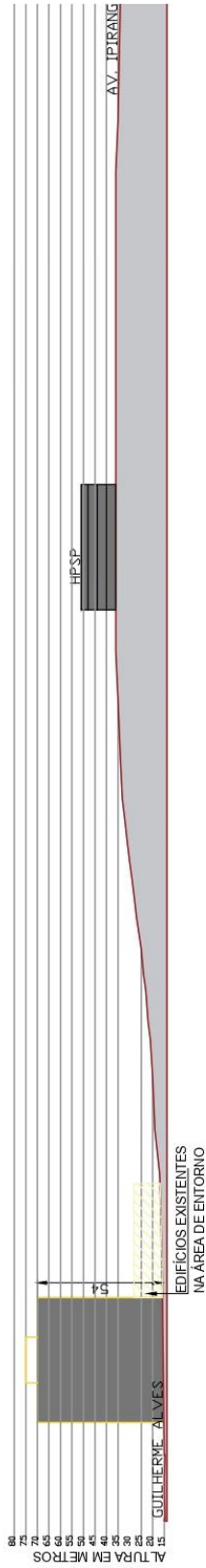
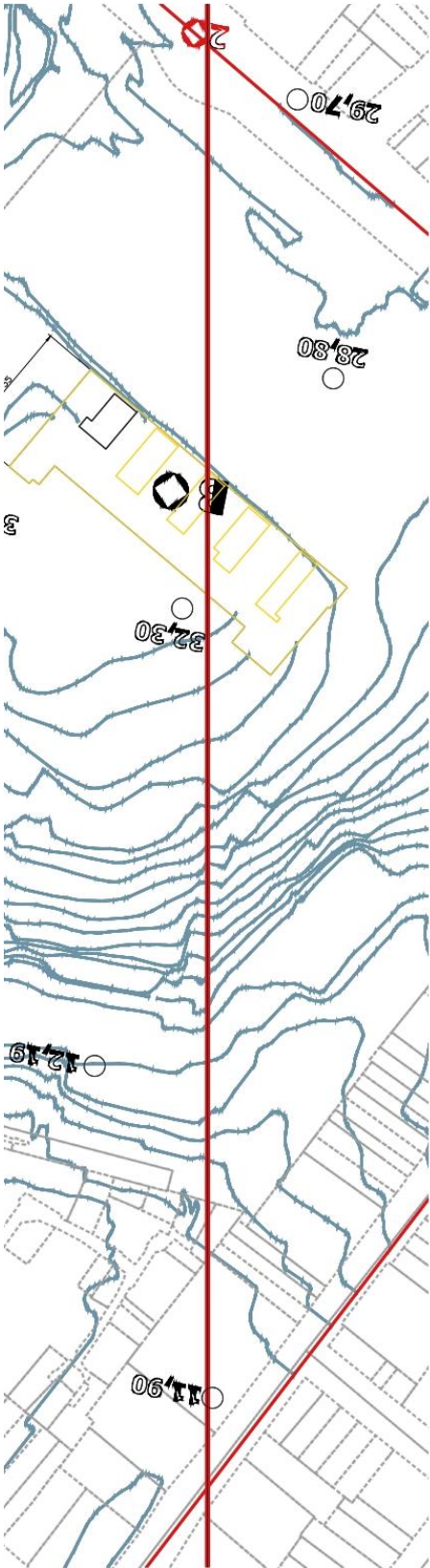
- I. 18 pavimentos + cobertura
- II. Projeto para a rua Guilherme Alves, nº 1066-1076



Projeto apresentado no PROA 25/1100-0000408-1, página 65



DESCARACTERIZAÇÃO DO AMBIENTE



Perfil topográfico com a simulação da volumetria de um edifício de 54m no terreno da Guilherme Alves, n°1066-1076





25110000004081



Foto 01: Vista do Hospital a partir da Av. Bento Gonçalves





25110000004081



Foto 01: Projção da Vista do Hospital a partir da Av. Bento Gonçalves com edifício de 18 pavimentos
construído no terreno do processo. IMAGEM PRODUZIDA COM IA





INFORMAÇÃO Nº 376 /2025/IPHAE

Conforme a referenciada PORTARIA DE ENTORNO Nº 15/2009:

“(…)

Art. 2º – Para a Subunidade 2 (Rua Guilherme Alves) regulamenta-se que a altura máxima permitida seja de 4 pavimentos ou 12 metros (mais a cobertura).” (grifo nosso)
{…}

Da análise realizada, informamos que a documentação apresentada, referente ao projeto proposto, não atende ao que estabelece o Art. 2º, supracitado, da PORTARIA DE ENTORNO Nº15/2009 – SEDAC.



25110000004081



25110000004081



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO A SECRETARIA DA CULTURA

Objeto:	Manifestação Jurídica Setorial nº /2025
Assunto:	Hospital Psiquiátrico São Pedro. Portaria 15/2009. Construção de prédio dentro entorno protegido pelo ato administrativo. Juntada de Estudo de Viabilidade Urbanística, para fins de atendimento à legislação de proteção de entorno de bem tombado. Possibilidade de revisão do ato administrativo. Necessidade de análise do setor técnico.
Expediente:	
Data:	07/08/2025

Trata-se de PROA inaugurado com base em solicitação verbal do Secretário Estadual da Cultura, para que fosse procedida à análise da documentação física que lhe foi entregue, na qual é requerida a alteração da Portaria 15/2009, para fins de viabilizar a construção de empreendimento em imóvel que se encontra contido em área de entorno de bem tombado (Hospital Psiquiátrico São Pedro).

REANÁLISE:

A partir da Manifestação Jurídica Setorial nº /2025, de 07/08/2025, assinada por Luiz Fernando Barboza dos Santos, Procurador do Estado e Coordenador da Procuradoria Setorial junto à SEDAC, constante no

PROA nas páginas 153-156, foi realizada nova análise, visando uma possível alteração da portaria.





As técnicas do IPHAE visitaram as dependências do Complexo do HPSP no dia 27 de agosto de 2025, fizeram análise do terreno e registro fotográfico, complementado por plantas de pontos cotados e de curvas de nível para análise das diretrizes atuais de altura, principalmente.

Foi elaborado o Relatório de Vistoria Técnica nº 037, do qual se referenciam as fotos citadas no texto, Mapa Topográfico - Poligonal de Entorno e Mapa de Áreas.

.





25110000004081



Foto 05: Vista ao lado do prédio tombado na direção norte





25110000004081



É possível perceber a magnitude
e isolamento do HPSP e de seu
complexo pela elevação em
relação a paisagem, com prédios
em altura distantes,
propiciando a percepção de
traquilidade e controle



Foto 08: Vista interna no complexo na direção norte





25110000004081



Este isolamento é reforçado pela presença da vegetação, que contribui para a compreensão do que é e foi o HPSP. Um local de reflexão, tratamento e reabilitação social.



Foto 13: Vista interna no complexo





25110000004081

Edifício de 13 pavimentos,
localizado na Guilherme Alves,
nº1131.



Foto 18: Vista interna no complexo





25110000004081



REANÁLISE:

Considerando que a portaria
15/2009 da SEDAC não contou com
levantamento topográfico à época e,
a partir da análise utilizando o
método das visuais, foi proposto um
novo regime de altura para a área
junto à esquina da Guilherme Alves
e a Av. Ipiranga, Área 2 do mapa.

Código 543589

Secretaria da Cultura

Secretária:
Mônica Leal

End: Av. Borges de Medeiros, 1501 - 4º andar
Porto Alegre/RS - 91019-900
Fone: (51) 3212-2087

PORTARIAS

Assunto: Portaria
Expediente: 000978-1100/09-0

PORTARIA DE ENTORNO N. 15/2009 - SEDAC

A Secretária de Estado da Cultura, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso V, artigo 218, inciso V, alíneas "D" e "E" e o artigo 211 e seus parágrafos da Constituição do Estado, consubstanciada na Lei nº 7231 de novembro de 1978 combinada com o Decreto-lei nº 25, de novembro de 1937 e ainda, considerando a necessidade de proteção do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, no Município de Porto Alegre, bem tombado pelo Estado através da Portaria nº 13/90 em 21 de agosto de 1990, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990 e inscrita no Livro Tombo Histórico sob nº 63, resolve:

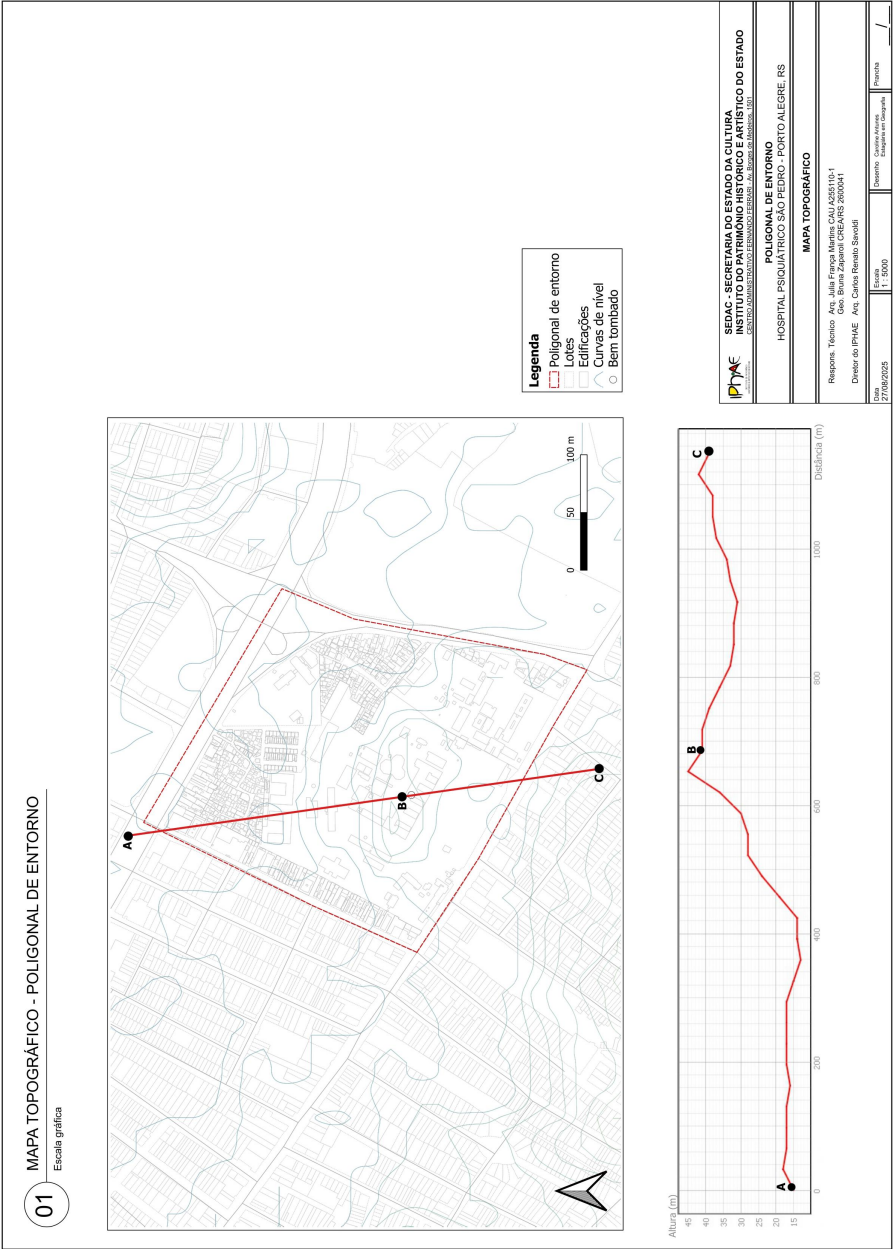
Art. 1º - Determinar a delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, conforme Parecer Técnico N° 06/09 constante no Processo 978-11.00/09-0, com área de proteção definida pelo polígono:

- Vértice 1 - Situa-se no cruzamento do eixo de um segmento da Avenida Bento Gonçalves com o prolongamento do eixo da Avenida Dr. Salvador França, ao lado da Igreja São Jorge.
- Vértice 2 - Situa-se no cruzamento do último segmento descrito com o eixo de um segmento da Avenida Dr. Salvador França.
- Vértice 3 - Situa-se no cruzamento do último segmento descrito com o eixo de um segmento da Avenida Ipiranga.



25110000004081

Mapa Topográfico





25110000004081





REANÁLISE:

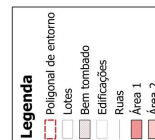
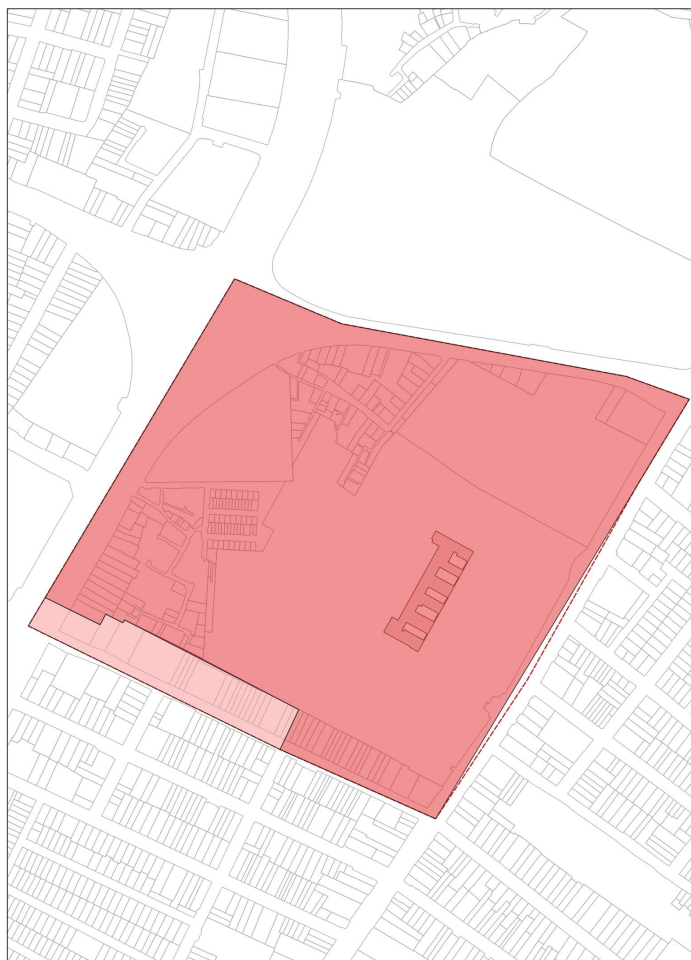
Conforme pode ser percebido no Mapa Topográfico e no seu Perfil Topográfico, a diferença de alturas entre os pontos 1 e 2, localizados respectivamente na Rua Guilherme Alves e na Av. Bento Gonçalves, no limite da área do HPSP, chega ao montante de aproximadamente 20 metros.





25110000004081

02 MAPA DA POLIGONAL DE ENTORNO - Divisão de Áreas
Escala gráfica



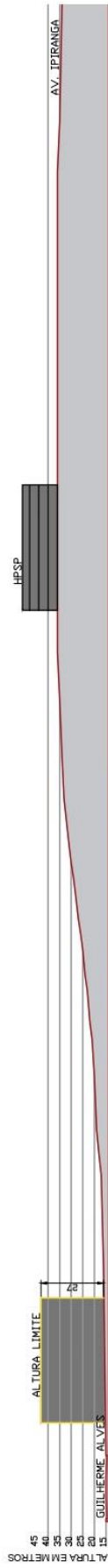
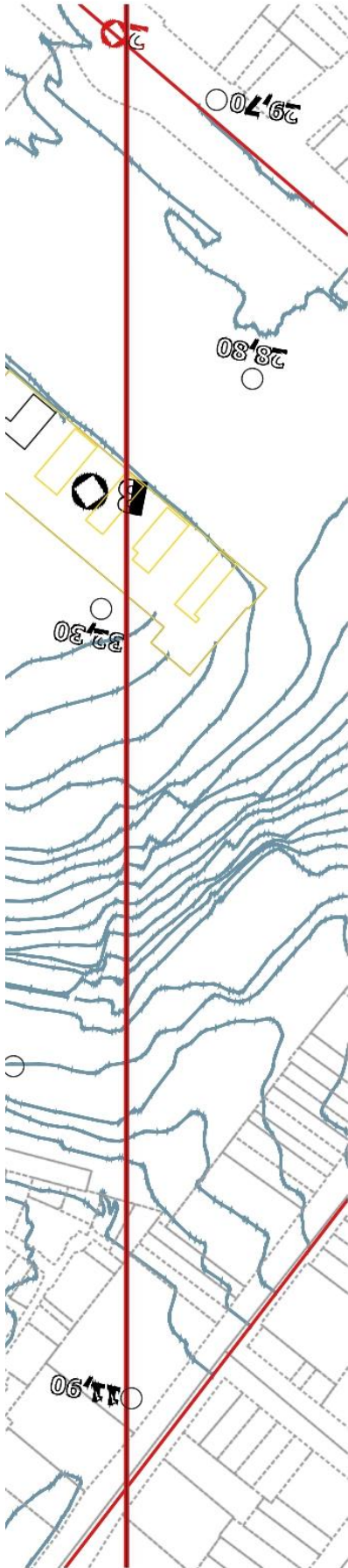
REANÁLISE:

Desta forma, a análise conclui que na Área 2 demarcada no mapa, edifícios de até 9 pavimentos, ou 27 metros não causariam impacto significativo no bem tombado. Edifícios de maior altura causariam a alteração da ambiência do bem tombado, especialmente na vista a partir dele.





25110000004081



Perfil topográfico com a simulação da volumetria de um edifício de 27m no terreno da Guilherme Alves, n°1066-1076





25110000004081



Foto 01: Vista do Hospital a partir da Av. Bento Gonçalves com edifício de até 9 pavimentos na área 2





25110000004081

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Contato

iphae@sedac.rs.gov.br

(51) 3288-5468

Av. Borges de Medeiros, 1501, 10º andar

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico - Iphae



AO
DIRETOR DO DMP
ARQ. EDUARDO HAHN

Encaminhamos o presente PROA a pedido verbal, com as análise e demais documentos referentes a proposta de alteração para a PORTARIA DE ENTORNO DO HOSPITAL PSIQUIATRICO SAO PEDRO, em Porto Alegre, conforme solicitado.

Cabe esclarecer que todos os estudos e análises sugerindo a alteração considerada plausível para o referido entorno encontra-se as fls. retro.

Destaca-se, principalmente, conforme consta no Parecer Técnico nº 07/2025, desenvolvido pelos técnicos deste Iphae:

- As edificações centenárias do Hospital São Pedro foram tombadas em 21 de agosto de 1990, pela portaria 13/90, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990. O hospital está localizado no bairro Partenon, no quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves, Avenida Dr. Salvador França, Avenida Ipiranga e rua Guilherme Alves.

- O tombamento incide sobre os prédios centenários, e o entorno de preservação conforme designado no processo de tombamento de 1989. A Portaria de entorno nº 15/2009 da SEDAC substitui e amplia as definições da Portaria de 1990, estabelecendo as diretrizes de ocupação para o quarteirão, além da demarcação dos limites.

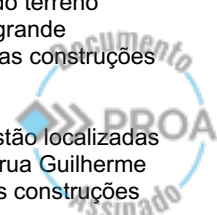
- Através de manifestação da Procuradoria Geral do Estado, por parte da Procuradoria Setorial Junto à Secretaria da Cultura, foi solicitado ao IPHAE a realização de estudo técnico, a fim de avaliar a possibilidade de alteração da Portaria 15/09, que protege o entorno do HPSP. Esta alteração teria o objetivo de permitir construções com maior altura no quarteirão. Estudos e justificativas foram apresentadas por equipe com responsabilidade técnica comprovada. Apesar dos estudos apresentados, ressaltamos que qualquer modificação de portaria e análise sobre salvaguarda de bens tombados por esse Instituto devem passar por análise do corpo técnico do IPHAE para assegurar que sejam mantidas a visibilidade e ambiência do bem em questão.

- Conforme pode ser percebido no Mapa Topográfico e no seu Perfil Topográfico, a diferença de alturas entre os pontos 1 e 2, localizados respectivamente na Rua Guilherme Alves e na Av. Bento Gonçalves, no limite da área do HPSP, chega ao montante de aproximadamente 20 metros. O levantamento fotográfico apresentado confirma esta análise, visto que edificações de até dois pavimentos, localizadas aos fundos das edificações centenárias (Fotos 01, 04 e 05), não são vistas da altura do observador, quando em frente ao terreno com as edificações tombadas. A partir dos fundos das edificações centenárias, como na foto 17 e 18, a edificação de 13 pavimentos se destaca, enquanto a de nove pavimentos é visível, mas não intervém na compreensão da paisagem do entorno.

- O perfil topográfico da Rua Guilherme Alves também possui grande diferença de elevação (Imagem 1), chegando a 16 metros de diferença da esquina da Av. Bento Gonçalves até a esquina da Av. Ipiranga, como se pode visualizar na imagem a seguir, obtida a partir de análise cartográfica de modelo de elevação digital e curvas de nível fornecidas pela administração do HPSP.

- Analisando o Processo de delimitação do entorno em vigência, entendemos que a elevação do terreno possivelmente não tenha sido considerada à época. A diferença topográfica, no entanto, é de grande importância na ambiência e visibilidade do bem em relação ao seu entorno, já que o impacto das construções muda consideravelmente conforme diferentes cotas topográficas.

- Diante do exposto, indicamos que, considerando a diferença topográfica entre a área onde estão localizadas as edificações centenárias e a área delimitada no mapa como Área 2, sendo ela a fachada da rua Guilherme Alves a partir da esquina da rua Euclides Moura até a Av. Ipiranga, a altura máxima para novas construções





25110000004081

passa a ser de 5 andares a mais que a portaria atual, que é de 4 pavimentos, ou seja, o limite máximo passa a ser de 9 andares ou 27 metros na Área 2.

Assim, entendemos haver atendido, com a precisão técnica necessária todas as possibilidades aceitáveis para a demandada alteração, sem prejudicar a área de entorno do bem tombando, respeitando todas as cartas e recomendações nacionais e internacionais relacionadas ao patrimônio cultural e sua proteção.

Atenciosamente.

Carlos Renato Savoldi

SEDAC - Mat. 26582161





25110000004081

Nome do documento: ANALISE ENTORNO COMPLEXO HOSPITAL PSQ SAO PEDRO POA.htm

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Carlos Renato Savoldi

SEDAC / IPHAE / 26582161

26/11/2025 10:24:46





25110000004081

Ao Gabinete da SEDAC,
Encaminho o presente processo, conforme solicitação.
Atenciosamente,

Eduardo Hahn
SEDAC - Mat. 3539016





25110000004081

Nome do documento: Despacho 2.htm

Documento assinado por

Eduardo Hahn

Órgão/Grupo/Matrícula

SEDAC / DMP / 3539016

Data

26/11/2025 10:32:54





À Procuradoria Geral do Estado do Rio Grande do Sul:

Aproveitando para saudá-los, passe-se à breve relato: a demanda versa sobre Empreendimento a ser edificado na Rua Guilherme Alves, nº 1066, em Porto Alegre/RS. Tal edifício fora aprovado em todas as instâncias da Prefeitura, bem como pela Caixa Econômica Federal, compondo o Programa Minha Casa Minha Vida. O Projeto traz 347 unidades habitacionais de interesse social, conforme enquadramento legal. Todavia, pelos termos da Portaria 15/09, foi obstaculizada a construção, eis que o terreno está no mesmo quarteirão do Hospital Psiquiátrico São Pedro. Pela Portaria, o empreendimento ultrapassa a altura limite de quatro pavimentos (limite definido pela Portaria de 2009 para fins de preservação da visualização e ambiência do Hospital), tornando-se inviável. Em estudo protocolado na Secretaria de Cultura, se demonstrou que a proposta é harmônica e não afeta o bem tombado, eis que dista mais de 250 metros dos prédios tombados, não faz nem sequer sombra nestes (vide estudo de sombra apresentado), e não altera a ambiência e visualização do bem tombado. Trata-se de edificação a ser inserida que em nada destoa das demais próximas e visualizadas no skyline (linha do horizonte) respectivo. Todavia, em resposta, foi atestada a possibilidade de que seja construído no local edificação de até nove pavimentos, o que impede o projeto em questão nos exatos moldes já aprovados em todas as demais instâncias.

Do breve relato, cabem considerações de natureza jurídica. Não se questiona a importância da preservação do patrimônio histórico, porém sabe-se que tal deve ser promovido de forma proporcional e em harmonia com as demais demandas de ordem pública. Saúde, Moradia, Meio Ambiente, Educação, Cultura, Segurança, devem ser objeto de cautela e não se pode desbordar da proporcionalidade para tomada de decisão quando o ente público se depara com possíveis conflitos normativos. O caso concreto exposto, s.m.j., não traz um necessário conflito entre patrimônio cultural e habitação, porquanto a distância entre as duas situações é considerável (255 metros). Nem mesmo a luz solar será impactada. Inexistindo a Portaria de 2009, única suposta interferência entre os dois itens (Hospital e Empreendimento) seria o skyline, ou seja, a percepção do prédio a ser edificado (dentre tantos outros existentes) na linha do horizonte. Por certo, de algum lugar que se olhe o prédio tombado, se perceberá ao fundo, o empreendimento. Todavia, com imenso respeito, não se pode acreditar que tal seja suficiente para obstaculizar tão relevante projeto de interesse social habitacional para a Cidade. Ou seja, mesmo que se considere um possível conflito entre Patrimônio Histórico e Acesso a Moradia de Interesse Social, tal merece solução proporcional. Afinal, o suposto impacto constatado não é relevante, e não ofuscará sob qualquer aspecto, tampouco prejudicará o bem tombado. Ambos podem e devem conviver de forma harmônica.

A solução não é pela hierarquia entre Habitação e Cultura, mas sim por ponderação de interesses, usando-se de proporcionalidade, razoabilidade e bom senso, o que traduz uma avaliação da necessidade, adequação e proporcionalidade em sentido estrito da medida a ser adotada. Consabido que o acesso à moradia está estampado como direito social no caput do artigo 6º da CF/88: “ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

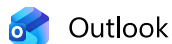


O pleito em debate traz facilitação de acesso à moradia para 347 famílias de baixa renda. O Programa Minha casa Minha Vida traduz interesse público constitucional, o que merece consideração. O projeto em debate está aprovado e prestes a iniciar suas obras, atendendo importante demanda social do Estado, que passou por severas crises recentes (leia-se pandemia e enchentes). A reconstrução do Estado, tão defendida por todos, passa também por iniciativas como esta.

Pelo exposto, forte nos Princípios Basilares do Direito e da Administração Pública, destacada a Proporcionalidade, com ênfase nos mandamentos Constitucionais, requer que seja conferida exceção aos termos da Portaria 15/09 para o empreendimento de utilidade pública em questão, para que este seja levado a efeito nos moldes aprovados em todas as instâncias até aqui, eis que este se dará em harmonia com o bem tombado e seu entorno.

Porto Alegre, 12/11/2025.

MARCELO MARKUSONS
OAB/RS 78.024



Fwd: empreendimento minha casa minha vida

De Marcelo Leal <marcelolealmarkusons@gmail.com>

Data Ter, 25/11/2025 09:10

Para Ângelo Fabiam Duarte Thomas <fabiam-thomas@sedac.rs.gov.br>

 1 anexo (94 KB)

GUILHERME ALVES.pdf;

Geralmente, você não recebe emails de marcelolealmarkusons@gmail.com. [Saiba por que isso é importante](#)

Bom dia Secretário,

Ontem estive em reunião com o Procurador Geral. Abordamos este assunto e ficou combinado que ele receberia meu recurso para análise. Assim, conforme combinamos na última reunião na Secretaria, peço que mande o processo com meu recurso para a análise da PGE. Por fim, peço que me informe o número do processo que foi anexado meu recurso (que lhe enviei por email em 12/11, conforme combinamos), e que será enviado à PGE.

Muito obrigado pela atenção .

Marcelo Leal

OAB/RS 78024

----- Forwarded message -----

De: **Marcelo Leal** <marcelolealmarkusons@gmail.com>

Date: qua., 12 de nov. de 2025 às 15:41

Subject: empreendimento minha casa minha vida

To: <fabiam-thomas@sedac.rs.gov.br>

Boa tarde Secretário . Agradecendo pela atenção ao importante caso exposto na nossa reunião, repasso breve relato e pedido com a devida fundamentação jurídica, cujo teor acredito que levará a solução para tão relevante demanda social para nosso Estado.

Peço resposta a este email, atestando recebimento.

Muito obrigado.

Marcelo Markusons

OAB/RS 78024





25110000004081

Nome do documento: email pelo interessado.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Ângelo Fabiam Duarte Thomas

SEDAC / GAB / 437878404

27/11/2025 01:53:35





25110000004081

A pedido do interessado, para exame das razões de inconformidade com a decisão administrativa, solicito análise da matéria pela Setorial da PGE.

Ângelo Fabiam Duarte Thomas

SEDAC - Mat. 437878404





25110000004081

Nome do documento: Encaminhamento.htm

Documento assinado por

Ângelo Fabiam Duarte Thomas

Órgão/Grupo/Matrícula

SEDAC / GAB / 437878404

Data

27/11/2025 01:55:58





GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

Objeto:	Manifestação Jurídica Setorial nº 15/2026
Assunto:	Hospital Psiquiátrico São Pedro. Tombamento dos prédios centenários e do entorno. Portaria de Entorno nº 15/2009. Construção de empreendimento habitacional dentro do entorno protegido pelo ato administrativo. Questionamento sobre possibilidade de flexibilização do ato administrativo. Equilíbrio entre a proteção do patrimônio cultural e a promoção do direito à moradia.
Expediente:	PROA nº 25/1100-0000408-1
Data:	08/01/2026

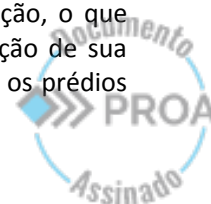
Vem o presente expediente, encaminhado pelo Gabinete da SEDAC, para análise jurídica desta Procuradoria Setorial acerca da viabilidade jurídica de edificação de empreendimento habitacional de interesse social em entorno de edificação tombada.

O empreendimento habitacional está previsto para ser construído na Rua Guilherme Alves, nº 1066, Bairro Partenon, no Município de Porto Alegre, inserido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com previsão de 347 unidades habitacionais.

Conforme os elementos constantes dos autos, o empreendimento obteve aprovação junto às instâncias municipais competentes e à Caixa Econômica Federal; contudo, encontra-se inserido na área submetida às disposições da Portaria de Entorno nº 15/2009, de 1º de setembro de 2009, a qual estabelece a delimitação do entorno das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro.

O Hospital Psiquiátrico São Pedro localiza-se na Avenida Bento Gonçalves, nº 2680, Bairro Partenon, no Município de Porto Alegre. O conjunto das “Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro” foi tombado em nível estadual, através da Portaria nº 13/90, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990, e inscrita sobre o nº 63 do Livro Tombo Histórico, em 21 de dezembro de 1992.

O Hospital Psiquiátrico São Pedro constitui bem de valor histórico, cultural e institucional relevante, estando submetido a regime jurídico especial de proteção, o que motivou a edição de normas administrativas específicas destinadas à preservação de sua ambiência, visualização e integridade. Deste modo, o tombamento incide sobre os prédios centenários, bem como sobre o seu entorno.





25110000004081



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

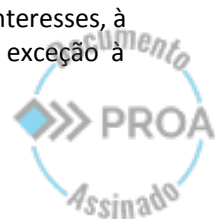
O projeto original do empreendimento foi analisado pelo IPHAE, que concluiu pela sua desconformidade com os parâmetros estabelecidos na Portaria nº 15/2009. Em razão disso, foi apresentada nova documentação técnica do empreendimento, incluindo Estudo de Viabilidade Urbanística, bem como formulado pedido de alteração da referida Portaria, com a finalidade de viabilizar a construção de edificação situada em área de entorno protegida.

O expediente foi encaminhado ao IPHAE, para realização de estudo técnico com o objetivo de avaliar a possibilidade de alteração da Portaria de Entorno nº 15/2009, visando permitir edificações com maior altura no quarteirão em questão. Após análise, o IPHAE considerou a diferença topográfica dos terrenos entre a área das edificações centenárias e a área destinada à nova construção e indicou possibilidade de alteração da Portaria de Entorno nº 15/2009, aumentando limite atual de construção de 04 pavimentos para até 09 pavimentos, ou 27 metros, aduzindo que tais medidas não acarretariam prejuízo à área de entorno do bem tombado.

Tendo em vista que o empreendimento em questão busca a construção de prédio de 18 andares, os interessados juntaram manifestação solicitando a apreciação jurídica da SEDAC, como pedido de reconsideração.

O pedido de reconsideração fundamenta-se na alegação de que a aplicação da Portaria nº 15/2009, que limitou a altura da edificação em razão da proximidade com o Hospital Psiquiátrico São Pedro, mostrar-se-ia desproporcional no caso concreto. O empreendimento habitacional, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, com 347 unidades de interesse social, encontra-se integralmente aprovado pelas instâncias municipais e pela Caixa Econômica Federal, localizando-se a mais de 250 metros dos prédios tombados, o que não geraria sombreamento ou prejuízo relevante à ambiência ou à visualização do bem protegido, conforme estudos técnicos apresentados nos autos, como simulações demonstrando o impacto visual.

Sustenta que a preservação do patrimônio cultural deve ser compatibilizada com outros interesses públicos constitucionalmente assegurados, especialmente o direito social à moradia. Ainda que se admita eventual interferência visual no *skyline*, defende que esta não é suficiente para inviabilizar empreendimento de relevante interesse público e impacto social positivo, com foco em habitação acessível e alto número de unidades (adensamento vertical), devendo prevalecer solução baseada na ponderação de interesses, à luz dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, com a concessão de exceção a Portaria nº 15/2009 para viabilizar a obra nos moldes originalmente aprovados.





GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

Diante do contexto apresentado, da aplicação das normas jurídicas pertinentes e das circunstâncias específicas do caso concreto, a matéria suscita análise jurídica quanto à possibilidade e aos limites de compatibilização entre a tutela do patrimônio cultural e a implementação de política pública habitacional.

É o relatório.

A proteção do patrimônio cultural encontra fundamento constitucional no art. 216 da Constituição Federal, incumbindo ao Poder Público adotar medidas destinadas à preservação dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico e cultural. No exercício desse dever, a Administração Pública pode impor restrições ao uso e à ocupação do solo no entorno de bens protegidos, com vistas à salvaguarda de sua ambiência, visibilidade e contexto histórico/cultural, evitando que construções ou elementos modernos descaracterizem o conjunto.

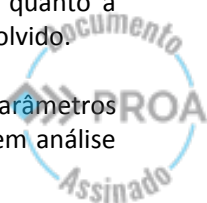
No âmbito estadual, a Portaria de Entorno nº 15/2009 foi editada com a finalidade de disciplinar parâmetros urbanísticos no entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro, estabelecendo limites de altura e condicionantes voltados à preservação do bem e de sua inserção paisagística.

Paralelamente, a Constituição Federal reconhece a moradia como direito social fundamental, nos termos do seu art. 6º, atribuindo ao Estado o dever de formular e implementar políticas públicas voltadas à sua efetivação. Em harmonia com o art. 182 da Constituição Federal, que disciplina a política de desenvolvimento urbano e a função social da cidade e da propriedade, a promoção de habitação de interesse social constitui instrumento legítimo para a concretização do direito à moradia.

A coexistência desses interesses públicos — a proteção do patrimônio cultural e a promoção do direito à moradia — impõe à Administração Pública o dever de atuação pautada pela legalidade, pela razoabilidade e pelo interesse público, de modo a evitar soluções automáticas ou hierarquizações apriorísticas entre direitos constitucionalmente assegurados.

No caso sob exame, a aplicação das normas de proteção cultural em área de empreendimento de habitação de interesse social suscita dúvidas jurídicas relevantes, tanto quanto ao alcance das restrições previstas na Portaria de Entorno nº 15/2009 quanto à possibilidade de sua flexibilização no caso concreto, à luz do interesse público envolvido.

Apesar da existência de parecer do IPHAE, no qual são definidos parâmetros técnicos para eventual alteração da Portaria de Entorno nº 15/2009, a matéria em análise





GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA SETORIAL JUNTO À SECRETARIA DA CULTURA

extrapola os limites de atuação desta Procuradoria Setorial, por envolver a interpretação sistemática de normas constitucionais, urbanísticas, administrativas e de proteção ao patrimônio cultural, bem como a definição dos contornos jurídicos da atuação administrativa do Estado diante de interesses públicos concorrentes.

Com efeito, a complexidade da questão demanda apreciação sob perspectiva jurídico-institucional mais ampla, especialmente no que se refere à possibilidade de revisão ou excepcionalização de ato administrativo normativo e à necessidade de harmonização entre a proteção do patrimônio cultural e a implementação de política pública habitacional, tendo em vista uma possível flexibilização da normativa diante do caso concreto, sem efeitos gerais.

Diante da repercussão institucional do tema e da necessidade de segurança jurídica para a atuação da Administração Pública, entende-se adequada a submissão da matéria à Procuradoria-Geral do Estado, órgão competente para a emissão de parecer jurídico com aptidão para orientar a Administração de forma uniforme e vinculante.

Conclusão.

Ante o exposto, tendo em vista a solicitação veiculada neste PROA às fls. 221/222, esta Procuradoria Setorial solicita análise da Procuradoria-Geral do Estado acerca da possibilidade jurídica, à luz das regras e princípios que regem o ordenamento jurídico, de excepcionalização da Portaria de Entorno nº 15/2009, tendo em vista o caráter social do empreendimento habitacional cuja construção é pleiteada.

Luiza Pedroso Pasin

Analista Jurídica da Procuradoria Setorial junto à SEDAC

Luiz Fernando Barboza dos Santos

Procurador do Estado

Coordenador da Procuradoria Setorial junto à SEDAC





25110000004081

Nome do documento: Manifestacao Juridica Setorial - empreendimento habitacao social - entorno HPSP.docx

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Luiza Pedroso Pasin

SEDAC / SETORIAL PGE / 480101601

12/01/2026 15:50:02

Luiz Fernando Barboza dos Santos

SEDAC / SETORIAL PGE / 2642239

13/01/2026 13:46:23





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

OFÍCIO N.º 05/2026/GAB/AJU/SEDAC

Porto Alegre, 13 de janeiro de 2026.

Ao Senhor
Eduardo Cunha da Costa
Procurador-Geral do Estado
Avenida Borges de Medeiros, 1.555,
18º andar, Porto Alegre/RS, CEP 90119-900
Nesta Capital

Assunto: Hospital Psiquiátrico São Pedro. Tombamento dos prédios centenários e do entorno. Portaria de Entorno nº 15/2009. Construção de empreendimento habitacional dentro do entorno protegido pelo ato administrativo. Questionamento sobre possibilidade de flexibilização do ato administrativo. Equilíbrio entre a proteção do patrimônio cultural e a promoção do direito à moradia
PROA: 25/1100-0000408-1

Senhor Procurador-Geral,

Ao cumprimentá-lo, encaminho o expediente em epígrafe, para análise e emissão de parecer, acerca da situação envolvendo construção de empreendimento habitacional dentro da área protegida Portaria de Entorno nº 15/2009, ato administrativo de preservação do entorno dos prédios centenários do Hospital Psiquiátrico São Pedro, bem tombado estadual.

Diante disso, solicita-se manifestação sobre a possibilidade de flexibilização do ato administrativo, considerando a necessidade de equilíbrio entre a proteção do patrimônio cultural e a promoção do direito à moradia.

Sem mais para o momento, renovo os votos da mais alta estima e consideração.

Atenciosamente,

Eduardo Debacco Loureiro,
Secretário de Estado da Cultura.



Secretaria de Estado da Cultura – Av. Borges de Medeiros 1501, 10º andar – 90119-900 - Porto Alegre-
RS – Telefone (51) 3288.7501 www.cultura.rs.gov.br



25110000004081

Nome do documento: 05 - PGE - pedido parecer - empreendimento habitacional social - entorno HPSP.docx

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Eduardo Debacco Loureiro

SEDAC / GAB / 423167802

13/01/2026 16:50:22





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

CERTIDÃO AUTOMÁTICA

A partir deste momento, o presente Processo Administrativo Eletrônico (PROA) passa a tramitar internamente na Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul por meio do Sistema Único de Procuradorias Públicas (SUPP).

Em caso de necessidade de informações, favor enviar e-mail para gabinete@pge.rs.gov.br ou ligar no telefone (51) 3288-1702.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

DESPACHO

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO N.º: 25/1100-0000408-1

INTERESSADO: Secretaria de Estado da Cultura

ASSUNTO: Manifestação Jurídica. Revisão de limites de altura de edificações em área de entorno de bem tombado estadual. Hospital Psiquiátrico São Pedro. Análise da discricionariedade administrativa e da possibilidade de ponderação entre preservação cultural e interesse social habitacional. Programa Minha Casa Minha Vida.

I – DO RELATÓRIO

O presente expediente administrativo, autuado sob a forma de Processo Administrativo Eletrônico (PROA), aporta ao Gabinete da Procuradoria-Geral do Estado para análise jurídica e orientação técnica, após provocação formulada pela Secretaria de Estado da Cultura (SEDAC) e exame preliminar da Procuradoria Setorial respectiva. A controvérsia em exame diz respeito à viabilidade jurídica de se proceder à revisão ou flexibilização das restrições impostas pela Portaria SEDAC n.º 15/2009, documento este que regulamenta a proteção do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro (HPSP), situado em Porto Alegre. O objeto do inconformismo administrativo é a pretensão da empresa Soluções Imobiliárias MGF Ltda. em implantar o empreendimento habitacional denominado "Time Residence", localizado na Rua Guilherme Alves, n.º 1066, 1076 e 1086, o qual prevê a construção de 347 unidades residenciais de interesse social, enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, conforme declaração da Caixa Econômica Federal constante à página 46 e reiterada à página 114 do processo.

Conforme se extrai da instrução processual, o imóvel em questão está inserido na Subunidade 2 da poligonal de entorno do referido hospital, área que possui limitação de altura fixada em 4 pavimentos ou 12 metros, nos termos do artigo 2º da Portaria n.º 15/2009 (página 208). O projeto arquitetônico apresentado, entretanto, propõe uma edificação de 18 pavimentos, o que motivou manifestações iniciais contrárias do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE), fundamentadas na Informação n.º 123/2025 (página 56) e na Informação n.º 376/2025 (página 144), sob o argumento de que a proposta desatende ao gabarito normatizado. O interessado, por sua vez, protocolou estudo técnico detalhado, denominado "Arrazoadado IPHAE" (páginas 22-50 e 79-107), buscando demonstrar que a topografia local e a distância de aproximadamente 255 metros lineares em relação ao bem tombado mitigariam qualquer impacto visual ou de ambiência.

A instrução evoluiu com a realização de vistoria técnica e a emissão do Parecer



Técnico IPHAE n.º 07/2025 (páginas 172 a 182), o qual reconheceu que a Portaria de 2009 possivelmente não considerou as variações de relevo existentes entre o platô do hospital e a Rua Guilherme Alves. Nesse documento, os técnicos do Estado apontaram um desnível de cerca de 17 a 20 metros (páginas 177 e 211), o que permitiria, sob a ótica daquele órgão, uma ampliação de altura das edificações para até 9 pavimentos em parte da área, sem comprometer a visibilidade do monumento. Diante do impasse entre a sugestão técnica de 9 pavimentos e a necessidade econômica e social do projeto original de 18 pavimentos, o Secretário de Estado da Cultura encaminhou o feito a esta Procuradoria-Geral, acompanhado de razões jurídicas de inconformidade apresentadas pelo interessado (páginas 221 a 223), que invocam a aplicação do princípio da proporcionalidade e a urgência habitacional.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

No plano jurídico, a questão central não reside em uma obrigação legal de alteração da norma, mas sim na verificação da existência de espaço para o exercício da discricionariedade administrativa diante de novos elementos técnicos. O tombamento e a fixação de seu entorno encontram amparo no Decreto-Lei n.º 25/1937 e na Lei Estadual n.º 7.231/1978, normas que visam assegurar a visibilidade e a ambiência do patrimônio protegido.

É certo que o ato administrativo que estabelece tais limites não é dotado de imutabilidade, podendo ser revisto quando se constata que os fundamentos fáticos que o alicerçaram no passado estão superados ou foram incompletos. O reconhecimento técnico de que a topografia não foi devidamente sopesada em 2009 (página 216) abre, sob o prisma do Direito Administrativo, a possibilidade jurídica de revisão do ato normativo para adequá-lo à realidade técnica do terreno, sem que isso configure, por si só, uma violação ao dever de proteção cultural.

Os estudos técnicos colacionados aos autos demonstram que a construção de 18 pavimentos na Rua Guilherme Alves não acarreta qualquer dano direto às edificações centenárias. Não há prejuízo estrutural, não há encobrimento da fachada principal (voltada para a Avenida Bento Gonçalves) e, conforme os estudos de insolação apresentados, não há projeção de sombreamento sobre o bem protegido. Ao que consta, o impacto resumir-se-ia, exclusivamente, à alteração do *skyline* ou linha do horizonte para um observador situado nos fundos do complexo hospitalar. Essas circunstâncias abrem margem de ponderação ao gestor, diante do conflito aparente com outras políticas públicas relevantes.

A análise da proporcionalidade entre a preservação da ambiência cultural e o fomento ao direito social à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, constitui um juízo de valor que deve ser realizado pela autoridade administrativa competente.

Este órgão de consultoria jurídica vislumbra, em tese, a viabilidade jurídica de uma flexibilização normativa; contudo, é imperioso destacar que tal medida insere-se na esfera de conveniência e oportunidade do gestor público. A decisão de manter o limite técnico sugerido pelo IPHAE (9 pavimentos) ou de acolher a pretensão do empreendedor (18 pavimentos) exige uma ponderação política e administrativa acerca de qual interesse público deve prevalecer no caso concreto: se a manutenção rigorosa de uma linha de horizonte puramente contemplativa ou a viabilização de um projeto de habitação de interesse social de grande escala.

O administrador público, ao exercer essa ponderação, deve observar que o impacto visual apontado pelos estudos técnicos (páginas 198 e 213) não representa um dano



material ou estrutural ao Hospital Psiquiátrico São Pedro, mas sim uma alteração na percepção estética de sua vizinhança. Portanto, se o Secretário de Estado da Cultura, após analisar os dados de distância, topografia e a função social da propriedade, entender que a edificação pretendida não prejudica o valor histórico do bem tombado e atende a uma demanda social urgente, a alteração da Portaria n.º 15/2009 apresenta-se como juridicamente sustentável. A responsabilidade por esse balanço de interesses, entretanto, é da alçada do gestor, a quem cabe motivar o ato administrativo demonstrando que a solução escolhida é a que melhor atende ao interesse público em sentido amplo, considerando as particularidades do empreendimento "Time Residence", o seu enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida e as alternativas possíveis.

Nesse contexto, a revisão normativa pode ser fundamentada na necessidade de compatibilizar a preservação do patrimônio com o desenvolvimento urbano sustentável e a provisão de moradia digna. A autorização para edificação de pavimentos superiores ao originalmente previsto na Subunidade 2 não configura, necessariamente, uma omissão estatal na proteção do HPSP, desde que o ato de alteração fundamente que a distância e a cota altimétrica do terreno são suficientes para manter a dignidade do monumento. Cabe ao Poder Executivo estadual, portanto, decidir sobre o grau de restrição que deseja manter sobre a propriedade privada vizinha, ciente de que as normas de entorno devem guardar uma relação de necessidade e adequação com o fim protegido, evitando restrições que se mostrem excessivamente onerosas diante de benefícios sociais colaterais relevantes, como a criação de de novas residências para famílias de baixa renda.

III – DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Procuradoria-Geral do Estado manifesta-se no sentido de que se vislumbra a possibilidade jurídica de alteração ou flexibilização da Portaria SEDAC n.º 15/2009 no que tange aos limites de altura na Subunidade 2 (Rua Guilherme Alves). Tal conclusão fundamenta-se na possibilidade de revisão de atos administrativos que apresentam motivação técnica passível de aperfeiçoamento e na ausência de impedimento legal absoluto para a readequação de poligonais de entorno diante de interesses públicos supervenientes e de natureza social.

Ressalte-se, contudo, que esta manifestação não possui caráter impositivo, cabendo exclusivamente à alçada do Secretário de Estado da Cultura a realização do juízo de ponderação final entre os valores de preservação do patrimônio cultural e o direito social à moradia. A decisão administrativa de autorizar a edificação de 18 pavimentos pretendido pelo interessado ou de manter as sugestões técnicas intermediárias do IPHAE insere-se na esfera de discricionariedade do gestor público, que deverá motivar sua escolha com base nos elementos técnicos de topografia e na relevância social do empreendimento habitacional constante dos autos.

Dessa forma, determina-se o retorno do expediente à Procuradoria Setorial junto à SEDAC para que esta auxilie a autoridade administrativa na formalização de eventual ato revisor, caso seja este o caminho decidido pelo gestor, zelando para que a motivação do novo ato administrativo contemple a análise da proporcionalidade e a correção dos dados topográficos apontados no decorrer deste processo administrativo.

Porto Alegre, 14 de janeiro de 2026.



THIAGO JOSUE BEN,
PROCURADOR-GERAL ADJUNTO PARA ASSUNTOS JURÍDICOS.

NUP 00100.000012/2026-53

PROA 25/1100-0000408-1

Documento assinado eletronicamente de acordo com os normativos legais aplicáveis. A conferência da autenticidade do documento está disponível com o código 8018575 e chave de acesso abc04722 no endereço eletrônico <https://supp.pge.rs.gov.br>. Informações adicionais: Signatário (a): THIAGO JOSUE BEN. Data e Hora: 14-01-2026 11:32. Número de Série: 4420436625584118743080774547. Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5.

A consulta ao processo eletrônico está disponível em <https://supp.pge.rs.gov.br> mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 00100000012202653 e da chave de acesso abc04722



Em face do Parecer exarado pela PGE, remeta-se ao Gabinete, para ciência e deliberação.

Luiz Fernando Barboza dos Santos

SEDAC - Mat. 2642239



25110000004081

Ao IPHAE

Encaminho o presente para ciência da manifestação da consultoria da PGE com as possibilidades que podem vir a ser adotadas caso seja efetivamente constatado o conflito de bens constitucionalmente tutelados.

Att.,

Izabel Bohmgahren Motta

SEDAC - Mat. 179504001





25110000004081

Nome do documento: Despacho encaminhamento.htm

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Izabel Bohmgahren Motta

SEDAC / SETORIAL PGE / 179504001

09/02/2026 14:37:04





A

ARQ. CARLA E GEOGRAFA BRUNA

Para em conjunto com os técnicos reavaliar, se entendido necessário as condicionantes da portaria de entorno do Hospital Psiquiatrico São Pedro, dado a argumentação dos interessados em construção de prédio que ultrapassa o limite de altura estabelecido, para execução de "habitação social" do programa "Minha Casa Minha Vida", bem como argumentação da PGE, as fls. retro.

Carlos Renato Savoldi

SEDAC - Mat. 26582161



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

INFORMAÇÃO Nº 133/2026/IPHAE

Porto Alegre, 23 de março de 2026

PROA Nº 25/1100-0000408-1

Assunto: Manifestação sobre a possibilidade de ponderação entre preservação cultural e interesse social habitacional na área de entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro, Porto Alegre/RS.

Endereço: Av. Bento Gonçalves, nº 2440. Bairro Partenon, Porto Alegre

Em atendimento à solicitação realizada pela setorial da PGE, realizamos esta manifestação acerca da possibilidade de ponderação entre preservação cultural e interesse social habitacional na área de entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro, localizado no bairro Partenon, no quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves, Avenida Dr. Salvador França, Avenida Ipiranga e rua Guilherme Alves.

As edificações centenárias do Hospital São Pedro foram tombadas em 21 de agosto de 1990, pela Portaria nº 13/90, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990.

- MEMORIAL DA DEMANDA

A atual demanda foi criada a partir de encaminhamento para ciência e manifestação da consultoria da PGE, o qual solicita possibilidades que podem ser adotadas caso seja efetivamente constatado o conflito de interesses quanto ao bem constitucionalmente tutelado.

A proposta em primeira análise para a Rua Guilherme Alves, nº1066 foi submetido ao IPHAE em 13 de março de 2025, quando se constatou não atender às diretrizes da Portaria nº13/90, conforme INFO nº376/2025 IPHAE/SEDAC, considerando-se os condicionantes volumétricos visto que a portaria permite.

No pedido de reanálise para o mesmo projeto, foi demandado pela SEDAC e realizados novos levantamentos na área de entorno onde se constatou, através da análise da topografia desta região da cidade, principalmente, que a possibilidade de alteração das diretrizes volumétricas limitadas em 4 pavimentos para até 9 pavimentos a altura no setor onde se localizaria o projeto em análise, conforme Parecer 07/2025 IPHAE/SEDAC, sem comprometer o ambiente a ambiência do local histórico, atendendo o que preceitua os artigos 215, 216 e 225 da Constituição Federal.

APRECIÇÃO

Analizada a solicitação apresentada, temos a constar o seguinte, além do já apontado no Parecer nº07/2025:

Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br





- Não foram apresentados novos dados relacionados ao projeto. Entretanto, foi solicitada manifestação em relação à preservação cultural frente ao interesse em habitação social.

ANÁLISE DO PROJETO PROPOSTO

Cabe destacar que o projeto arquitetônico parcial apresentado em março de 2025, é composto por planta de fachadas/volumetria, testadas de quadra e planta baixa do pavimento térreo, informando tratar-se de projeto como de Interesse Social e indicado pelo empreendedor como alvo do programa habitacional federal *Minha Casa Minha Vida*, conforme páginas nº65 a 104 do presente processo.

Embora não seja atribuição direta do IPHAЕ a análise do projeto em termos de sua adesão a programas de interesse social, para que seja possível avaliar o projeto como um todo, foi possível verificar na planta da página nº67 tratar-se de apartamentos conceituados tipo “studio” (sem divisões internas) com área interna em torno de 16m², na sua maioria e áreas de uso comum, como os seguintes espaços: “pet care”, “pub bar”, “delivery”, piscinas, lavanderias, entre outras áreas de usos comum.

A contar da análise efetuada, é importante destacar que, conforme a Portaria Federal nº 725 de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023 Versão original publicada no DOU em 16/06/2023, Edição 113-A, seção 1 – Extra A, página 4, ANEXO III ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL, temos:

I. Programa mínimo da unidade habitacional
a) Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:
i. Casas: 40,00 m².
ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m² (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento.
b) Pé-direito : mínimo de 2,55 m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
c) Programa mínimo : Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:
i. Dormitório de casal – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes





Percebe-se que, no atendimento da referida Portaria Federal, salvo melhor juízo, os apartamentos/unidades habitacionais para serem contemplados no referido programa devem ter, no mínimo, 40 m², entre outros requisitos. Tendo em vista as características do projeto parcialmente apresentado, não fica evidente no processo o alegado caráter social do empreendimento, a partir do material que tivemos acesso para análise, suscitando dúvidas gerais em relação ao mesmo.

No entanto, independente do pretendido caráter de habitação social indicado pelo empreendedor, cabe a este Iphae se posicionar sobre a alegada sobreposição de direitos de habitação e de acesso ao patrimônio cultural, discussão que é bastante antiga.

Neste aspecto, destaca que a Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu Art. 5º que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, indicando que a propriedade privada atenderá a sua função social. Ainda, conforme seu Art. 182, a função social corresponde a cumprir as exigências fundamentais de ordenação expressas no plano diretor dos municípios:

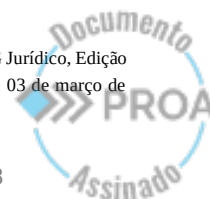
Quanto maior o potencial de colaboração social que o bem pode prestar, maior a necessidade de o Estado intervir limitando o feixe de poderes dos proprietários, não só do bem em si, mas daqueles que o são complementares. O princípio-garantia da função social da propriedade incide como um critério de valoração das situações subjetivas em relação aos princípios da solidariedade social, fazendo as vezes de uma válvula que, na visão de Montés (1980, p. 92), coordena o exercício do poder conferido a um indivíduo determinado às razões de interesse da comunidade alheia ao direito de propriedade.

A preservação de um entorno coerente com o bem cultural – além de ser fundamental para conservar sua autenticidade e sua história – ajuda a manter a memória dos habitantes do local onde esse bem se situa, favorecendo os sentidos de identidade e pertencimento, os quais contribuem ao equilíbrio emocional da população e melhor qualidade de vida. (MARCHESAN, 2013. P. 45)¹

Ou seja, denota-se que a propriedade também atende sua função social ao contribuir para a preservação do patrimônio cultural ao participar da ambiência onde o bem está inserido.

No Rio Grande do Sul, a Lei Estadual nº 10.116, de 1994, Lei de Desenvolvimento Urbano, pioneira no Brasil, tratou da execução pelos municípios, através da fixação nos planos diretores, das diretrizes gerais de ocupação das áreas de entorno. Esta lei foi embasada na Lei nº 7.231, de 18 de

¹MARCHESAN, Ana Maria Moreira. O Entorno Dos Bens Tombados Na Legislação Brasileira. MPMG Jurídico, Edição Especial. [s. l.], Edição Especial, p. 43–70, 2013. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/123456789/1151>>. Acesso em: 03 de março de 2026.





dezembro de 1978, que dispõe sobre o patrimônio cultural do Estado do Rio Grande do Sul, e ordena, entre outros, em seu Artigo 2º que "Aplica-se, no que couber, aos bens integrantes do patrimônio cultural do Estado, as disposições do Decreto-Lei Federal nº 25, de 30 de novembro de 1937.", que prevê em seu artigo 18 a chamada área de vizinhança.

O Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), que regula o uso da propriedade urbana em prol do interesse coletivo, sustentabilidade e bem-estar geral, estabelece normas de ordem pública e interesse social e indica a preservação da cultura no meio urbano como direito da população. No entanto, não é raro a ausência de compatibilidade entre as diretrizes das instituições de guarda do patrimônio cultural e as leis urbanísticas existentes.

Esse Estatuto procura fazer um casamento entre a pauta urbanística e a de preservação cultural, o que nem sempre é fácil. Não é raro detectar-se uma tensão entre ambas quando, por exemplo, uma determinada obra está coerente com o plano diretor de um município, mas contraria as determinações do órgão da cultura responsável por um tombamento e pela definição da respectiva área de entorno. (MARCHESAN, 2013. P. 45)²

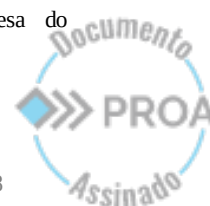
Mesmo previsto em lei a integração entre as leis urbanísticas e as de cultura, os conflitos de interesse podem levar à disputas sobre as prioridades da cidade. É notória a presença da discussão, inclusive, no meio jurídico, onde constata-se o uso do princípio da precaução e prevenção, no latim, "in dubio pro cultura" ou "in dubio pro monumento". Este princípio, originalmente aplicado ao meio ambiente, passa a ser utilizado no patrimônio cultural e defende que, em casos de disputa de direitos, aquilo que é relacionado à manutenção e ambiência do patrimônio cultural não possui outras possibilidades, ao contrário de construções novas, que podem ter um novo local a ser escolhido, independentemente do seu uso.

"Cabível a inversão do ônus probatório em ação civil pública que versa sobre licença concedida para construção de empreendimento no entorno de patrimônio cultural, em homenagem ao princípio da precaução, já que verossímil a alegação de incompatibilidade com o local escolhido. Agravo de instrumento provido." (TJ-RS; AI 5345197-67.2024.8.21.7000; Quarta Câmara Cível; Rel. Des. Francesco Conti; Julg. 24/02/2025; DJERS 28/02/2025. (MIRANDA, 2026) ³

Este entendimento vai ao encontro do princípio da prevenção frente ao projeto que se apresenta para a área de entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro. O direito à habitação social é indiscutível, mas quando confrontado ao direito do patrimônio cultural, percebe-se que há outras

2 MARCHESAN, Ana Maria Moreira. O Entorno Dos Bens Tombados Na Legislação Brasileira. MPMG Jurídico, Edição Especial. [s. l.], Edição Especial, p. 43–70, 2013. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/123456789/1151>>. Acesso em: 03 de março de 2026.

3 MIRANDA, Marcos P. de Souza. A inversão do ônus da prova nas ações em defesa do patrimônio cultural. 2026. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2026-jan-24/a-inversao-do-onus-da-prova-nas-acoes-em-defesa-do-patrimonio-cultural/>> Acesso em 11/03/2026.





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

possibilidades para a execução da habitação enquanto, para a ambiência do bem tombado, não há outras chances e, uma vez prejudicada a ambiência, não há como reverter a situação.

Na dúvida sobre a compatibilidade de determinado uso em relação ao bem tombado, deve ser adotado o princípio da prevenção (*in dubio pro cultura*) e exigida a realização de estudos de impacto ao patrimônio cultural para que o órgão competente, com base em sólidos elementos técnicos de convicção, possa autorizar-lo ou não, pois, em termos de patrimônio cultural, nosso ordenamento está orientado para uma posição de caráter fundamentalmente preventiva, voltada para o momento anterior à consumação do dano — o do mero risco. (MIRANDA, 2026)⁴

No caso do projeto proposto para o entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro, foram elaborados estudos tanto pelo empreendedor quanto pelo IPHAЕ. Os estudos apresentados pelo empreendedor foram confrontados com estudos volumétricos que demonstraram a intervenção na ambiência do bem tombado, o que levou a não autorização do empreendimento como apresentado nas páginas nº65 a 104 do presente processo.

Vale ainda destacar que a natureza fundamental e indisponível, bem como os princípios da prevenção e precaução, exercem inegável influência na aplicação das regras materiais do Direito do Patrimônio Cultural, com repercussões de relevo também na avaliação da prova de danos ou ameaças ao meio ambiente cultural, uma vez que o enfoque do sistema jurídico-ambiental passou a ser o da prudência e da vigilância no trato das atividades potencialmente degradadoras do meio ambiente, em detrimento do enfoque da tolerância com essas atividades, de forma que, “onde há risco de dano irreversível ou sério ao meio ambiente, deve ser tomada uma ação de precaução para prevenir prejuízos”. (MIRANDA, 2026)⁵

Frente ao princípio da prevenção e precaução e, mesmo em hipótese de omissão legislativa, entende-se que o reconhecimento de atributos que o fizeram ser considerado um patrimônio cultural fundamenta a sua estabilização no ambiente, e isso inclui a sua área de entorno. A partir do entendimento de que o patrimônio cultural é um artefato passado por gerações, mesmo com o ambiente em constante transformação, a sua importância comunitária é assegurada frente ao interesse particular.

A Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, elaborada em Paris, em 23 de novembro de 1972⁶, teve como objeto de preocupação a dispensa de uma tutela jurídica ao patrimônio cultural e natural, frente ao desenvolvimento

4 Idem

5 Ibidem

6 Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural. 1972. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Convencao1972%20-%20br.pdf>. Acesso em: 20/03/2026.





econômico e a ausência de uma consciência ambiental que busque promover o diálogo entre crescimento e preservação, mas que enfatiza, inclusive, que ainda que um bem não conste em uma lista de reconhecimento ou proteção, ele ainda pode possuir valor que deve ser reconhecido e preservado. A partir deste princípio, baseia-se o conceito tal qual o da precaução e prevenção, do “in dubio pro monumento”, considerando monumento “reconhecer, na vigente sistemática constitucional, a qual concebe o meio ambiente ecologicamente equilibrado como manifestação multifacetada e diversificada, vindicando, assim, em todos os seus matizes, a tutela imprescindível” (VERDAN, 2014)⁷.

Com espeque em tais premissas, o princípio do *in dubio pro monumento*, que tem seu corolário na Convenção de Paris de 1972, atua como mais um dos instrumentos utilizáveis pelo Estado para a promoção de proteção e salvaguarda de bens remetentes à memória dos povos, mais precisamente, àqueles que, ainda que não estejam inseridos ou que não sejam tratados em listas específicas, também são de massivo interesse público, sendo impassíveis de descaso, pois também integram o meio ambiente cultural.

Como supradito, para que o Estado cumpra sua missão de zelo, é de ilustre importância que toda a coletividade social trabalhe em conjunto, pois só assim será garantido que as atuais e futuras gerações desfrutem de tudo aquilo que contribuiu para a formação de um povo; que se encantem e gozem das mesmas maravilhas de um passado cheio de histórias. Eternizando, destarte, a própria cultura⁸. (PIMENTA, RANGEL. 2017)

Reconhecendo a necessidade de diálogo entre crescimento e preservação, a aplicação do princípio “in dubio pro monumento” ressalta que, mesmo compreendendo a necessidade de modificação do ambiente, frente às mudanças da sociedade, as intervenções que possam intervir na compreensão do bem cultural, importante à coletividade e às futuras as gerações, deve permitir que elas possam compreender as formas de interação que fizeram a sociedade evoluir.

A Portaria nº375/2018 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional lançada 19 de setembro de 2018, instituindo a Política de Patrimônio Cultural Material do Iphan, vai ao encontro do princípio “in dubio pro monumento”, e estabelece que, na medida do possível possam ser realizadas ações e atividades a partir da leitura do território e da compreensão das dinâmicas políticas, econômicas, sociais e culturais ali existentes.

⁷ VERDAN, Tauã Lima. A Tutela Jurídica dos Monumentos Naturais no Ordenamento Brasileiro: Aplicação do Princípio In dubio pro monumento. 2014. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/38927/a-tutela-juridica-dos-monumentos-naturais-s-no-ordenamento-brasileiro-aplicacao-do-principio-in-dubio-pro-monumento>.

⁸PIMENTA, Felipe. RANGEL Tauã Lima. In dubio pro monumento e a preservação do cultural. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/in-dubio-pro-monumento-e-a-preservacao-do-patrimonio-cultural/>. Acesso em: 20/03/2026.





No caso do projeto analisado para a Rua Guilherme Alves, nº1066, por ter sido apresentado como de interesse social, foi realizado o estudo constante no Parecer 07/2025 a fim de analisar as possibilidades de conciliar os interesses do patrimônio cultural e da habitação social. A partir desta análise, chegou-se a possibilidade de ampliação de até 9 pavimentos na área 2, conforme página nº180 do presente processo e demais informações do citado parecer, de forma a não comprometer a ambiência e a paisagem do entorno do Hospital Psiquiátrico São Pedro.

- **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Em relação ao conflito de interesses alegado quanto ao bem constitucionalmente tutelado, frente à habitação social, o IPHAE compreende que diante do princípio da prevenção e precaução de danos ao patrimônio cultural, do princípio do “in dubio pro monumento” e do fato de existirem outras possibilidades para habitação social, a prioridade é a manutenção da ambiência do bem tombado. Além disso, o Patrimônio Cultural também é um direito social, como apresentado.

Diante do exposto e:

- Considerando que o conceito de cultura deve ser entendido como um conjunto de tradições de um povo, compondo-se de suas crenças, valores, religião, costumes e aspectos responsáveis pela formação de sua identidade enquanto um povo, o que torna as diferentes culturas ao redor do globo majestosamente diferenciadas;

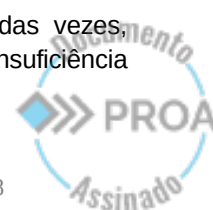
- Considerando que a Constituição Federal de 1988 confere a competência de legislar, proteger e fornecer meios de acesso, através de órgãos específicos, em relação ao patrimônio cultural à União, aos estados-membros, Distrito Federal e municípios;

- Considerando que os entes federativos supramencionados são responsáveis por tratar dos danos causados a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

- Considerando que o patrimônio cultural e o patrimônio natural estão cada vez mais ameaçados de destruição, não apenas pelas causas tradicionais de degradação, mas também pela evolução da vida social e econômica que as agrava através, principalmente, da especulação imobiliária, ou de fenômenos de alteração ou de eventos climáticos ou de destruição ainda mais importantes;

- Considerando que a degradação ou o desaparecimento de um bem do patrimônio cultural e natural constitui um empobrecimento efetivo do patrimônio de todas as comunidades culturais;

- Considerando que a proteção de tal patrimônio é, a maior parte das vezes, insuficiente devido à vastidão dos meios que são necessários para o efeito e da insuficiência





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

de recursos econômicos, científicos e técnicos do país no território do qual se encontra o bem a salvaguardar;

- Considerando que as convenções, recomendações e resoluções internacionais existentes no interesse dos bens culturais e naturais demonstram a importância que constitui, para todos os povos do mundo, a salvaguarda de tais bens, únicos e insubstituíveis, qualquer que seja o povo a que pertençam;

- Considerando que determinados bens do patrimônio cultural e natural se revestem de excepcional interesse que necessita a sua preservação como elementos do patrimônio no seu todo, **incluindo seu entorno e seu ambiente que também promoverão o entendimento e a leitura deste bem tombado;**

- Considerando que, perante a extensão e a gravidade dos novos perigos que os ameaçam, incumbe à coletividade internacional, no seu todo, participar na proteção do patrimônio cultural e natural, de valor excepcional, mediante a concessão de uma assistência coletiva que sem se substituir à ação do Estado interessado a complete de forma eficaz.

Este Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do RS – Iphae -, **mantem a posição relatada no Parecer nº07/2025**, onde foi indicada a ampliação de altura na área dois (página nº180) da área de entorno do HPSP até 9 pavimentos (27m) de altura, como possibilidade que pode ser adotada caso seja efetivamente constatado o conflito de interesses quanto ao bem constitucionalmente tutelado.

Sendo o que tínhamos a informar.
Atenciosamente,

Equipe IPHAE

De acordo,

Arq. C. Renato Savoldi
Diretor do IPHAE

Av. Borges de Medeiros, 1501/ 10º Andar Porto Alegre RS 90119-900 Fone: (51) 3288-5468
iphae@sedac.rs.gov.br www.iphae.rs.gov.br





25110000004081

Nome do documento: INFO133_2026 HPSP.pdf

Documento assinado por

Carlos Renato Savoldi

Órgão/Grupo/Matrícula

SEDAC / IPHAE / 26582161

Data

23/03/2026 13:23:05





25110000004081

A
SETORIAL PGE

Encaminhamos INFO 133/2026, atendendo a demanda encaminhada por esta Setorial.

Atenciosamente.

Carlos Renato Savoldi

SEDAC - Mat. 26582161





25110000004081

Nome do documento: ENTORNO HOSPITAL PSIQUIATRICO SAO PEDRO.htm

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Carlos Renato Savoldi

SEDAC / IPHAE / 26582161

23/03/2026 14:39:25





25110000004081

Ciente da manifestação do IPHAE, remeta-se ao gabinete da SEDAC.

Luiz Fernando Barboza dos Santos

SEDAC - Mat. 2642239



Prezados,

Encaminhem-se os autos à equipe técnica competente para manifestação acerca do prosseguimento da publicação da Portaria, à luz dos elementos constantes no processo.

Após a manifestação técnica, retornem os autos para apreciação e deliberação quanto ao prosseguimento do feito.

Andre Jose Kryszczun

SEDAC - Mat. 352999109





25110000004081

Nome do documento: Manifestacao.htm

Documento assinado por

Andre Jose Kryszczun

Órgão/Grupo/Matrícula

SEDAC / GAB / 352999109

Data

18/06/2026 11:48:32





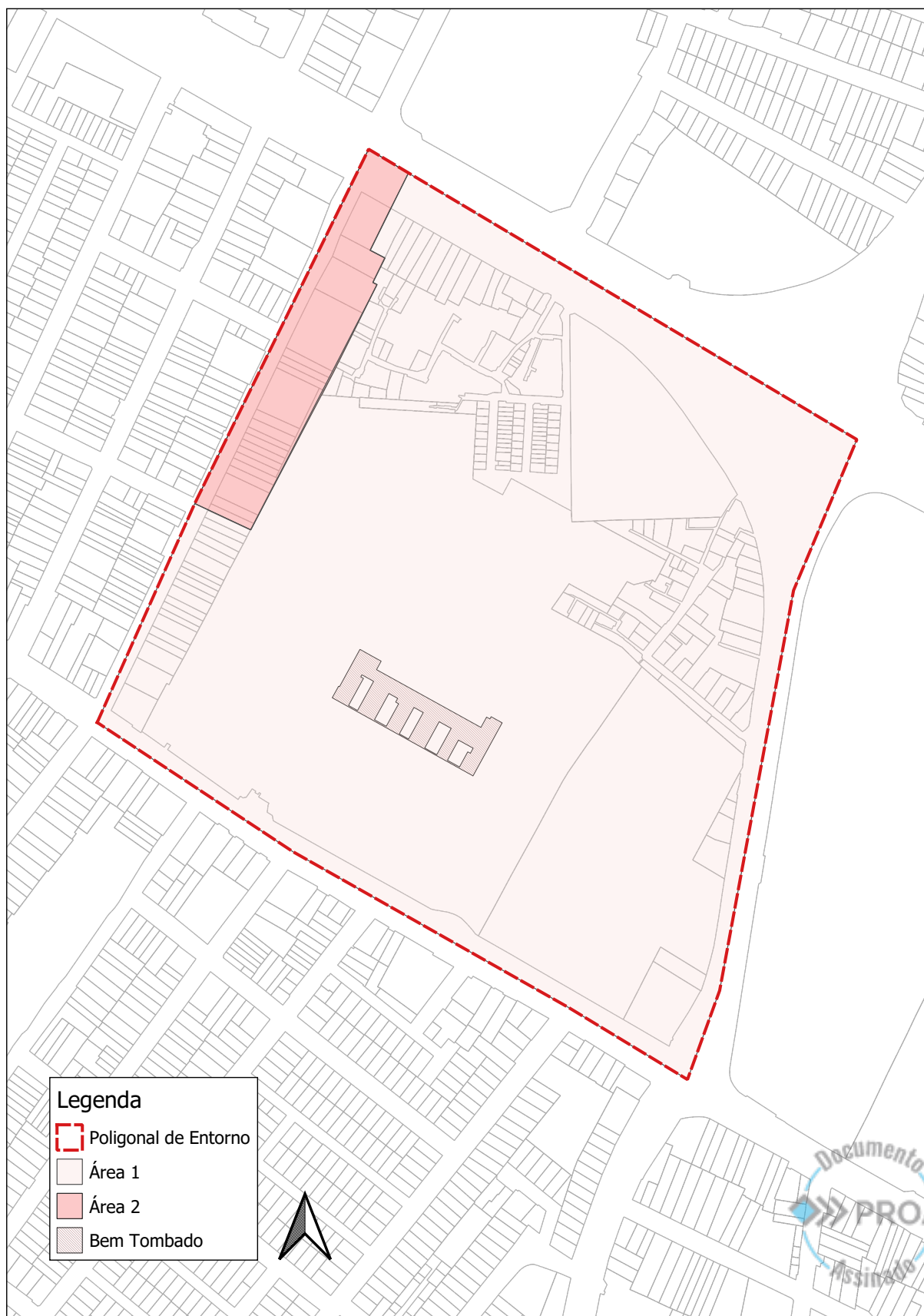
25110000004081

Para finalizar a minuta de portaria.

Carlos Renato Savoldi
SEDAC - Mat. 26582161



Anexo II - Poligonal de Entorno Hospital Psiquiátrico São Pedro - Porto Alegre, RS





25110000004081

Nome do documento: anexo II - Mapa de areas.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Bruna Zaparoli

SEDAC / IPHAE / 487280001

16/07/2026 09:22:59





ANEXO I - TABELA DE COORDENADAS DA POLIGONAL DE ENTORNO DO
HOSPITAL PSIQUIÁTRICO SÃO PEDRO, PORTO ALEGRE/RS

S. R. GEODÉSICO SIRGAS 2000 SISTEMA DE PROJEÇÃO UTM ZONA 22S

Vértices Poligonal Total

VÉRTICE	E	N
1	481569,645	6674500,145
2	481659,827	6674702,405
3	481820,703	6675029,895
4	482274,38	6674762,543
5	482215,841	6674623,118
6	482147,838	6674253,575
7	482118,111	6674171,355
8	482007,295	6674237,876
9	481751,697	6674381,018
10	481569,645	6674500,145

Vértices Área 1

VÉRTICE	E	N
1	481659,827	6674702,405
2	481711,91	6674678,22
3	481828,76	6674904,89
4	481824,91	6674906,82
5	481835,88	6674929,52





6	481822,36	6674936,55
7	481857,709	6675007,878
8	482274,38	6674762,543
9	482215,841	6674623,118
10	482147,838	6674253,575
11	482118,111	6674171,355
12	482007,295	6674237,876
13	481751,697	6674381,018
14	481569,645	6674500,145

Vértices Área 2

VÉRTICES	E	N
1	481700,658	6674785,685
2	481820,703	6675029,895
3	481857,709	6675007,878
4	481841,37	6674975,26
5	481822,36	6674936,55
6	481836,182	6674929,406
7	481824,91	6674906,82
8	481828,76	6674904,89
9	481788,62	6674824,2
10	481711,91	6674678,22
11	481659,827	6674702,405





25110000004081

Nome do documento: anexo I - Tabela de Coordenadas.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Bruna Zaparoli

SEDAC / IPHAE / 487280001

16/07/2026 09:23:08





MINUTA PORTARIA DE ENTORNO

HOSPITAL PSIQUIÁTRICO SÃO PEDRO – PORTO ALEGRE

O Secretário de Estado da Cultura, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso V, artigo 219, inciso V, alíneas “D” e “E” e o artigo 211 e seus parágrafos da Constituição do Estado, consubstanciada na Lei Nº 721, de novembro de 1978, combinada com o Decreto-lei nº 25, de novembro de 1937, considerando a necessidade de proteção do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, no Município de Porto Alegre, bem tombado pelo Estado através da Portaria nº 13/90 em 21 de agosto de 1990, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990 e inscrita no Livro Tombo Histórico sob nº 63, resolve:

Art. 1º Determinar a delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, conforme Parecer Técnico Nº 07/2025 constante no Processo 25/1100-0000408-1, com área de proteção resultante do polígono descrito em coordenadas planas UTM, que inicia no vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, segue por 221,45 metros até o vértice B, coordenadas E 481659.83 N 6674702.40, segue por 364,87 metros até o vértice C, coordenadas E 481820.70 N 6675029.90, segue por 526,59 metros até o vértice D, coordenadas E 482274.38 N 6674762.54, segue por 151,22 metros até o vértice E, coordenadas E 482215.84 N 6674623.12, segue por 375,75 metros até o vértice F, coordenadas E 482147.84 N 6674253.57, segue por 87,43 metros até o vértice G, coordenadas E 482118.11 N 6674171.35, segue por 129,25 metros até o vértice H, coordenadas E 482007.30 N 6674237.88, segue por 292,95 metros até o vértice I, coordenadas E 481751.70 N 6674381.02, segue por 217,56 metros até o vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, fechando-se assim o polígono.

Parágrafo único. A tabela de coordenadas referente aos vértices da poligonal da área de entorno se encontrada no Anexo I desta portaria e a poligonal da área de entorno do bem tombado se encontra representada no mapa constante do Anexo II desta Portaria.

Art. 2º Todo e qualquer tipo de intervenção na área de entorno deverá passar por aprovação do IPHAE. O prazo de validade das aprovações de projetos é de 12 (doze) meses para reformas, sinalização e instalações provisórias e de 24 (vinte e quatro) meses para reforma/construção nova e restauração.

Art. 3º Constitui como objetivo geral desta Portaria de Entorno:

I – Preservar a visibilidade e ambiência relativas ao bem tombado em toda a área de entorno.

Art. 4º A Área de Entorno fica subdividida entre Área 1 e Área 2, representados no mapa constante no Anexo II desta Portaria:

CAPÍTULO I

DOS CRITÉRIOS INTERVENÇÃO

Art. 5º Os critérios de intervenção para cada setor da área de entorno delimitada serão os seguintes:

I – na área 1:

a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 4 pavimentos ou 12 metros.

II – na área 2:





a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 9 pavimentos ou 27 metros.

Art. 6º A visibilidade da fachada do bem deve ser totalmente preservada, sendo vedada qualquer tipo de construção entre o alinhamento da Av. Bento Gonçalves e o conjunto de edificações tombadas.

§1º Este artigo se aplica às novas edificações e às reformas realizadas a partir da publicação desta portaria.

§ 2º A medição da altura das edificações será feita a partir do ponto médio do logradouro que dá acesso à edificação até o ponto mais alto da cobertura.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 6º Os procedimentos para aprovação dos projetos em entorno de bens tombados seguem o estabelecido na Instrução Normativa 01/2019/IPHAE.

Art. 7º As restrições de que trata a presente Portaria devem ser aplicadas sem prejuízo de condições mais restritivas estabelecidas em legislações federal, estadual e municipal, para as áreas e logradouros acima referidos.

Art. 8º Integram esta Portaria:

I - Anexo I: Tabela de coordenadas dos vértices da Poligonal de Entorno;

II - Anexo II: Mapa dos Setores da Poligonal de Entorno;

Art. 9º Esta Portaria é complementada pelo Parecer IPHAE nº 07/2025.

Art. 10º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º: Fica revogada a Portaria SEDAC nº 15/2009.

Publique-se no Diário Oficial do Estado e averbe-se no Livro do Tombo Histórico do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado junto às respectivas inscrições.

Oficie-se ao Chefe do Executivo Municipal com cópia ao Secretário Municipal do Planejamento.





25110000004081

Nome do documento: MINUTA HPSP.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Bruna Zaparoli

SEDAC / IPHAE / 487280001

16/07/2026 10:32:31

Carla Pricila Brito

SEDAC / IPHAE / 487201001

16/07/2026 10:40:47





25110000004081

A
SETORIAL PGE

Encaminhamos o presente proa para publicação de Alteração de Portaria de Entorno

Carlos Renato Savoldi

SEDAC - Mat. 26582161



PORTARIA SEDAC nº 98, de 17 de Julho de 2026

O Secretário de Estado da Cultura, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso V, artigo 221, inciso V, alíneas “d” e “e” e o artigo 222 e seus parágrafos da Constituição do Estado, consubstanciada na Lei Nº 721, de novembro de 1978, combinada com o Decreto-lei nº 25, de novembro de 1937, considerando a necessidade de proteção do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, no Município de Porto Alegre, bem tombado pelo Estado através da Portaria nº 13/90 em 21 de agosto de 1990, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990 e inscrita no Livro Tombo Histórico sob nº 63, RESOLVE:

Art. 1º Determinar a delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, conforme Parecer Técnico Nº 07/2025 constante no Processo 25/1100-0000408-1, com área de proteção resultante do polígono descrito em coordenadas planas UTM, que inicia no vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, segue por 221,45 metros até o vértice B, coordenadas E 481659.83 N 6674702.40, segue por 364,87 metros até o vértice C, coordenadas E 481820.70 N 6675029.90, segue por 526,59 metros até o vértice D, coordenadas E 482274.38 N 6674762.54, segue por 151,22 metros até o vértice E, coordenadas E 482215.84 N 6674623.12, segue por 375,75 metros até o vértice F, coordenadas E 482147.84 N 6674253.57, segue por 87,43 metros até o vértice G, coordenadas E 482118.11 N 6674171.35, segue por 129,25 metros até o vértice H, coordenadas E 482007.30 N 6674237.88, segue por 292,95 metros até o vértice I, coordenadas E 481751.70 N 6674381.02, segue por 217,56 metros até o vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, fechando-se assim o polígono.

Parágrafo único. A tabela de coordenadas referente aos vértices da poligonal da área de entorno se encontrada no Anexo I desta portaria e a poligonal da área de entorno do bem tombado se encontra representada no mapa constante do Anexo II desta Portaria.

Art. 2º Todo e qualquer tipo de intervenção na área de entorno deverá passar por aprovação do IPHAE. O prazo de validade das aprovações de projetos é de 12 (doze) meses para reformas, sinalização e instalações provisórias e de 24 (vinte e quatro) meses para reforma/construção nova e restauração.

Art. 3º Constitui como objetivo geral desta Portaria de Entorno:

I – Preservar a visibilidade e ambiência relativas ao bem tombado em toda a área de entorno.

Art. 4º A Área de Entorno fica subdividida entre Área 1 e Área 2, representados no mapa constante no Anexo II desta Portaria:

CAPÍTULO I

DOS CRITÉRIOS INTERVENÇÃO

Art. 5º Os critérios de intervenção para cada setor da área de entorno delimitada serão os seguintes:

I – na área 1:

a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 4 pavimentos ou 12 metros.

II – na área 2:



a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 9 pavimentos ou 27 metros.

Art. 6º A visibilidade da fachada do bem deve ser totalmente preservada, sendo vedada qualquer tipo de construção entre o alinhamento da Av. Bento Gonçalves e o conjunto de edificações tombadas.

§1º Este artigo se aplica às novas edificações e às reformas realizadas a partir da publicação desta portaria.

§ 2º A medição da altura das edificações será feita a partir do ponto médio do logradouro que dá acesso à edificação até o ponto mais alto da cobertura.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 6º Os procedimentos para aprovação dos projetos em entorno de bens tombados seguem o estabelecido na Instrução Normativa 01/2019/IPHAE.

Art. 7º As restrições de que trata a presente Portaria devem ser aplicadas sem prejuízo de condições mais restritivas estabelecidas em legislações federal, estadual e municipal, para as áreas e logradouros acima referidos.

Art. 8º Integram esta Portaria:

I - Anexo I: Tabela de coordenadas dos vértices da Poligonal de Entorno;

II - Anexo II: Mapa dos Setores da Poligonal de Entorno;

Parágrafo Único: Os anexos desta Portaria estarão disponíveis no site do IPHAE.

Art. 9º Esta Portaria é complementada pelo Parecer IPHAE nº 07/2025.

Art. 10º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º: Fica revogada a Portaria SEDAC nº 15/2009.

Publique-se no Diário Oficial do Estado e averbe-se no Livro do Tombo Histórico do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado junto às respectivas inscrições.



25110000004081



Nome do arquivo: Portaria Entorno HPSP.pdf

Autenticidade: Documento íntegro

DOCUMENTO ASSINADO POR

DATA

CPF/CNPJ

VERIFICAÇÃO

Andre Jose Kryszczun

21/07/2026 13:31:26 GMT-03:00 92618642015



Conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, o documento eletrônico assinado digitalmente tem comprovação pela cadeia da ICP-Brasil com a assinatura qualificada ou com a assinatura avançada pela cadeia gov.br regulada pela Lei nº 14.063 de 23/09/2020. Para conferir a autenticidade do documento informe CHAVE 25110000003081010209189420260717 e CRC 17.3216.9936, em: <https://secweb.procergs.com.br/praj4/proaconsultapublica>.

Verificado em 21/07/2026 13:59:10

Página 3 de 3





SECRETARIA DA CULTURA

SECRETÁRIO DE ESTADO

Av. Borges de Medeiros, 1501 - 10º andar
Porto Alegre / RS / 90119-900

Gabinete do Secretário

SECRETÁRIO DE ESTADO DA CULTURA

Av. Borges de Medeiros, 1501 - 10º andar
Porto Alegre / RS / 90119-900

Portarias

Protocolo: 2026001456682

Assunto: Portaria

Processo: 25/1100-0000408-1

PORTARIA SEDAC Nº 98/2026

O Secretário de Estado da Cultura, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso V, artigo 221, inciso V, alíneas “d” e “e” e o artigo 222 e seus parágrafos da Constituição do Estado, consubstanciada na Lei Nº 721, de novembro de 1978, combinada com o Decreto-lei nº 25, de novembro de 1937, considerando a necessidade de proteção do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, no Município de Porto Alegre, bem tombado pelo Estado através da Portaria nº 13/90 em 21 de agosto de 1990, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990 e inscrita no Livro Tombo Histórico sob nº 63, RESOLVE:

Art. 1º Determinar a delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, conforme Parecer Técnico Nº 07/2025 constante no Processo 25/1100-0000408-1, com área de proteção resultante do polígono descrito em coordenadas planas UTM, que inicia no vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, segue por 221,45 metros até o vértice B, coordenadas E 481659.83 N 6674702.40, segue por 364,87 metros até o vértice C, coordenadas E 481820.70 N 6675029.90, segue por 526,59 metros até o vértice D, coordenadas E 482274.38 N 6674762.54, segue por 151,22 metros até o vértice E, coordenadas E 482215.84 N 6674623.12, segue por 375,75 metros até o vértice F, coordenadas E 482147.84 N 6674253.57, segue por 87,43 metros até o vértice G, coordenadas E 482118.11 N 6674171.35, segue por 129,25 metros até o vértice H, coordenadas E 482007.30 N 6674237.88, segue por 292,95 metros até o vértice I, coordenadas E 481751.70 N 6674381.02, segue por 217,56 metros até o vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, fechando-se assim o polígono.

Parágrafo único. A tabela de coordenadas referente aos vértices da poligonal da área de entorno se encontra no Anexo I desta portaria e a poligonal da área de entorno do bem tombado se encontra representada no mapa constante do Anexo II desta Portaria.

Art. 2º Todo e qualquer tipo de intervenção na área de entorno deverá passar por aprovação do IPHAE. O prazo de validade das aprovações de projetos é de 12 (doze) meses para reformas, sinalização e instalações provisórias e de 24 (vinte e quatro) meses para reforma/construção nova e restauração.

Art. 3º Constitui como objetivo geral desta Portaria de Entorno:

I – Preservar a visibilidade e ambiência relativas ao bem tombado em toda a área de entorno.

Art. 4º A Área de Entorno fica subdividida entre Área 1 e Área 2, representados no mapa constante no Anexo II desta Portaria:

CAPÍTULO I DOS CRITÉRIOS INTERVENÇÃO

Art. 5º Os critérios de intervenção para cada setor da área de entorno delimitada serão os seguintes:

I – na área 1:

a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 4 pavimentos ou 12 metros.

II – na área 2:

a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 9 pavimentos ou 27 metros.

Art. 6º A visibilidade da fachada do bem deve ser totalmente preservada, sendo vedada qualquer tipo de construção entre o alinhamento da Av. Bento Gonçalves e o conjunto de edificações tombadas.

§1º Este artigo se aplica às novas edificações e às reformas realizadas a partir da publicação desta portaria.

§ 2º A medição da altura das edificações será feita a partir do ponto médio do logradouro que dá acesso à edificação até o ponto mais alto da cobertura.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Chave: 25110000003081010209245620260717
CRC: 3.0049.5412

Verificado em 21/07/2026 13:59:10

Página 1 de 3



Art. 6º Os procedimentos para aprovação dos projetos em entorno de bens tombados seguem o estabelecido na Instrução Normativa 01/2019/IPHAE.

Art. 7º As restrições de que trata a presente Portaria devem ser aplicadas sem prejuízo de condições mais restritivas estabelecidas em legislações federal, estadual e municipal, para as áreas e logradouros acima referidos.

Art. 8º Integram esta Portaria:

1. - Anexo I: Tabela de coordenadas dos vértices da Poligonal de Entorno;
2. - Anexo II: Mapa dos Setores da Poligonal de Entorno;

Parágrafo Único: Os anexos desta Portaria estarão disponíveis no site do IPHAE.

Art. 9º Esta Portaria é complementada pelo Parecer IPHAE nº 07/2025.

Art. 10º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º: Fica revogada a Portaria SEDAC nº 15/2009.

Publique-se no Diário Oficial do Estado e averbe-se no Livro do Tombo Histórico do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado junto às respectivas inscrições.



Nome do arquivo: Portaria 98 2026 Entorno Hosp Psiqu SP.pdf

Autenticidade: Documento íntegro

DOCUMENTO ASSINADO POR

DATA

CPF/CNPJ

VERIFICAÇÃO

Andre Jose Kryszczun

21/07/2026 13:32:01 GMT-03:00 92618642015



Conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, o documento eletrônico assinado digitalmente tem comprovação pela cadeia da ICP-Brasil com a assinatura qualificada ou com a assinatura avançada pela cadeia gov.br regulada pela Lei nº 14.063 de 23/09/2020. Para conferir a autenticidade do documento informe CHAVE 25110000003081010209245620260717 e CRC 3.0049.5412, em: <https://secweb.procergs.com.br/praj4/proaconsultapublica>.





Portaria nº 213/2026

O Presidente da Fundação de Proteção Especial do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo Estatuto desta Fundação Proteção, bem como pela delegação de competência estabelecida no art. 1º do Decreto nº 57.926/2024, e de acordo com o Processo nº **26/2148-9000860-9**, **DESIGNA** a empregada **TAÍS BAPTISTA DA SILVA**, Identidade Funcional nº 3032604/01, para a Função em Comissão Coordenadora, Padrão FC-II, na Coordenação de Administração de Materiais (CAM), pertencente à Diretoria Administrativa (DA), em **substituição às férias** da titular da vaga, Clarice Terra Fagundes, Identidade Funcional nº 3719022/01, no período **de 20/07/2026 a 24/07/2026**.

Porto Alegre, 08 de julho de 2026

Jones Alexandre Martins

Presidente

SECRETARIA DA CULTURA

ANDRÉ JOSÉ KRYSZCZUN
Av. Borges de Medeiros, 1501 - 10º andar
Porto Alegre / RS / 90119-900

Gabinete do Secretário

ANDRÉ JOSÉ KRYSZCZUN
Av. Borges de Medeiros, 1501 - 10º andar
Porto Alegre / RS / 90119-900

Portarias

Protocolo: 2026001456682

Assunto: Portaria

Processo: 25/1100-0000408-1

PORTARIA SEDAC Nº 98/2026

O Secretário de Estado da Cultura, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 90, inciso V, artigo 221, inciso V, alíneas "d" e "e" e o artigo 222 e seus parágrafos da Constituição do Estado, consubstanciada na Lei Nº 721, de novembro de 1978, combinada com o Decreto-lei nº 25, de novembro de 1937, considerando a necessidade de proteção do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, no Município de Porto Alegre, bem tombado pelo Estado através da Portaria nº 13/90 em 21 de agosto de 1990, publicada no Diário Oficial do Estado em 26 de setembro de 1990 e inscrita no Livro Tombo Histórico sob nº 63, RESOLVE:

Art. 1º Determinar a delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, conforme Parecer Técnico Nº 07/2025 constante no Processo 25/1100-0000408-1, com área de proteção resultante do polígono descrito em coordenadas planas UTM, que inicia no vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, segue por 221,45 metros até o vértice B, coordenadas E 481659.83 N 6674702.40, segue por 364,87 metros até o vértice C, coordenadas E 481820.70 N 6675029.90, segue por 526,59 metros até o vértice D, coordenadas E 482274.38 N 6674762.54, segue por 151,22 metros até o vértice E, coordenadas E 482215.84 N 6674623.12, segue por 375,75 metros até o vértice F, coordenadas E 482147.84 N 6674253.57, segue por 87,43 metros até o vértice G, coordenadas E 482118.11 N 6674171.35, segue por 129,25 metros até o vértice H, coordenadas E 482007.30 N 6674237.88, segue por 292,95 metros até o vértice I, coordenadas E 481751.70 N 6674381.02, segue por 217,56 metros até o vértice A, coordenadas E 481569.65 N 6674500.14, fechando-se assim o polígono.

Parágrafo único. A tabela de coordenadas referente aos vértices da poligonal da área de entorno se encontra no Anexo I desta portaria e a poligonal da área de entorno do bem tombado se encontra representada no mapa constante do Anexo II desta Portaria.

Art. 2º Todo e qualquer tipo de intervenção na área de entorno deverá passar por aprovação do IPHAE. O prazo de validade das aprovações de projetos é de 12 (doze) meses para reformas, sinalização e instalações provisórias e de 24 (vinte e quatro) meses para reforma/construção nova e restauração.

Art. 3º Constitui como objetivo geral desta Portaria de Entorno:

I – Preservar a visibilidade e ambiência relativas ao bem tombado em toda a área de entorno.

Art. 4º A Área de Entorno fica subdividida entre Área 1 e Área 2, representados no mapa constante no Anexo II desta Portaria:

**CAPÍTULO I
DOS CRITÉRIOS INTERVENÇÃO**

Art. 5º Os critérios de intervenção para cada setor da área de entorno delimitada serão os seguintes:

I – na área 1:

a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 4 pavimentos ou 12 metros.

II – na área 2:

a) a altura das edificações não poderá ultrapassar o limite de 9 pavimentos ou 27 metros.



Art. 6º A visibilidade da fachada do bem deve ser totalmente preservada, sendo vedada qualquer tipo de construção entre o alinhamento da Av. Bento Gonçalves e o conjunto de edificações tombadas.

§1º Este artigo se aplica às novas edificações e às reformas realizadas a partir da publicação desta portaria.

§ 2º A medição da altura das edificações será feita a partir do ponto médio do logradouro que dá acesso à edificação até o ponto mais alto da cobertura.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 6º Os procedimentos para aprovação dos projetos em entorno de bens tombados seguem o estabelecido na Instrução Normativa 01/2019/IPHAE.

Art. 7º As restrições de que trata a presente Portaria devem ser aplicadas sem prejuízo de condições mais restritivas estabelecidas em legislações federal, estadual e municipal, para as áreas e logradouros acima referidos.

Art. 8º Integram esta Portaria:

1. - Anexo I: Tabela de coordenadas dos vértices da Poligonal de Entorno;
2. - Anexo II: Mapa dos Setores da Poligonal de Entorno;

Parágrafo Único: Os anexos desta Portaria estarão disponíveis no site do IPHAE.

Art. 9º Esta Portaria é complementada pelo Parecer IPHAE nº 07/2025.

Art. 10º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º: Fica revogada a Portaria SEDAC nº 15/2009.

Publique-se no Diário Oficial do Estado e averbe-se no Livro do Tombo Histórico do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado junto às respectivas inscrições.

Contratos

Protocolo: 2026001457297

Assunto: Contrato
Processo: 24/1100-0000763-8

Contratos

Contrato SEDAC nº 80/2026

PARTES: Secretaria de Estado da Cultura e BRUNA DO AMARAL PAULIN, CNPJ n.º 13.615.665/0001-51. OBJETO: Contratação de BRUNA DO AMARAL PAULIN – CNPJ: 13.615.665/0001-51, para a execução dos seguintes serviços: ministrante de 2 (duas) oficinas e 2 (duas) palestras do eixo PRODUÇÃO EM ARTES VISUAIS, conforme itens 1.35, 1.36, 1.37 e 1.38 das metas II do convênio 008489/2023 para execução do programa de capacitação Do lixo à Arte, Cidadania e Aumento da Renda junto ao MACRS 4D - Museu de Arte Contemporânea do RS e a comunidade do 4º Distrito de Porto Alegre. VALOR: R\$ 6.000,00 (seis mil reais), RECURSO ORÇAMENTÁRIO: Unidade Orçamentária: 11.01, Recurso: 2993, Atividade/Projeto: 5541, Natureza de Despesa: 3.3.90.39. FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inc. III da Lei Federal nº 14.133/2021.

Protocolo: 2026001457610

Assunto: Contrato
Processo: 26/1100-0001601-8

Contratos

Contrato SEDAC nº 87/2026 - FPE nº 021728/2026

PARTES: Secretaria de Estado da Cultura e 30.670.149 MARIO AUGUSTO PEREIRA TERRA, CNPJ nº 30.670.149/0001-49. OBJETO: realização de duas apresentações do espetáculo cênico autoral "Tereza de Benguela", incluindo direção artística, dramaturgia, preparação de elenco e mediação cultural com o público, durante a programação alusiva ao Dia Nacional de Tereza de Benguela e da Mulher Negra, a ser realizada na Casa de Cultura Mario Quintana (CCMQ), em Porto Alegre-RS. VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). RECURSO ORÇAMENTÁRIO: Unidade Orçamentária: 11.01, Recurso: 0001, Atividade/Projeto: 3493, Natureza de Despesa: 3.3.90.39. FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inc. II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Protocolo: 2026001457691

Assunto: Contrato
Processo: 24/1100-0000785-9



OFÍCIO Nº 120/2026/GAB/AJU/SEDAC

Porto Alegre, 22 de Julho de 2026.

Ao Senhor
Sebastião Melo
Prefeito Municipal
Rua João Manuel 157, Centro Histórico
Porto Alegre/RS
CEP: 90010-030

Assunto: Delimitação de Entorno.
Expediente: 25/1100-0000408-1

Senhor Prefeito,

Ao cumprimentá-lo, venho cientificá-lo da delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, realizada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE), conforme Portaria nº 98/2026, publicada no Diário Oficial do Estado em 22/07/2026, pág. 280 (cópia em anexo).

Solicito seus bons ofícios para que seja observado o estabelecido na Lei Estadual nº 7231/1978, bem como no Decreto-Lei nº 25/1937, em especial seu art. 18, inserindo as restrições ao bem tombado e suas limitações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, sem olvidar que não se poderá fazer, na vizinhança do bem tombado, sem prévia autorização do IPHAE, qualquer construção que impeça ou reduza a visibilidade do bem, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandado destruir a obra ou retirar o objeto e imposição de multa.

Certo de estar contribuindo na preservação cultural em consonância com o desenvolvimento urbano, despeço-me enviando cordiais saudações.

Atenciosamente,

André José Kryszczun,
Secretário de Estado da Cultura



25110000004081



Nome do arquivo: 120 - Prefeitura POA informa delimitacao entorno HPSP.doc

Autenticidade: Documento íntegro

DOCUMENTO ASSINADO POR

DATA

CPF/CNPJ

VERIFICAÇÃO

Andre Jose Kryszczun

22/07/2026 16:14:29 GMT-03:00 92618642015



Conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, o documento eletrônico assinado digitalmente tem comprovação pela cadeia da ICP-Brasil com a assinatura qualificada ou com a assinatura avançada pela cadeia gov.br regulada pela Lei nº 14.063 de 23/09/2020. Para conferir a autenticidade do documento informe CHAVE 25110000003081010218835020260722 e CRC 25.7135.0758, em: <https://secweb.procergs.com.br/praj4/proaconsultapublica>.

Verificado em 22/07/2026 17:15:49

Página 2 de 2





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA CULTURA

OFÍCIO Nº 121/GAB/AJU/SEDAC

Porto Alegre, 22 de Julho de 2026.

Ao Senhor
Moisés Barboza
Presidente da Câmara de Vereadores
Av. Loureiro da Silva, 255
Porto Alegre/RS
CEP: 90013-901

Assunto: Delimitação de Entorno.
Expediente: 25/1100-0000408-1

Senhor Presidente,

Ao cumprimentá-lo, venho cientificá-lo da delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, realizada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE), conforme Portaria nº 98/2026, publicada no Diário Oficial do Estado em 22/07/2026, pág. 280 (cópia em anexo).

Solicito seus bons ofícios para que seja observado o estabelecido na Lei Estadual nº 7231/1978, bem como no Decreto-Lei nº 25/1937, em especial seu art. 18, inserindo as restrições ao bem tombado e suas limitações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, sem olvidar que não se poderá fazer, na vizinhança do bem tombado, sem prévia autorização do IPHAE, qualquer construção que impeça ou reduza a visibilidade do bem, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandado destruir a obra ou retirar o objeto e imposição de multa.

Certo de estar contribuindo na preservação cultural em consonância com o desenvolvimento urbano, despeço-me enviando cordiais saudações.

Atenciosamente,

André José Kryszczun,
Secretário de Estado da Cultura

Secretaria de Estado da Cultura – Av. Borges de Medeiros 1501, 19º andar – 90119-900 -
Porto Alegre- RS – Telefone (51) 3288.7501 www.cultura.rs.gov.br

Chave: 25110000003081010218856420260722
CRC: 18.9310.1832

Verificado em 22/07/2026 17:15:50

Página 1 de 2



25110000004081



Nome do arquivo: 121 - Cam Vereadores POA informa delimitacao entorno HPSP.doc

Autenticidade: Documento íntegro

DOCUMENTO ASSINADO POR

DATA

CPF/CNPJ

VERIFICAÇÃO

Andre Jose Kryszczun

22/07/2026 16:14:53 GMT-03:00 92618642015



Conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, o documento eletrônico assinado digitalmente tem comprovação pela cadeia da ICP-Brasil com a assinatura qualificada ou com a assinatura avançada pela cadeia gov.br regulada pela Lei nº 14.063 de 23/09/2020. Para conferir a autenticidade do documento informe CHAVE 25110000003081010218856420260722 e CRC 18.9310.1832, em: <https://secweb.procergs.com.br/praj4/proaconsultapublica>.

Verificado em 22/07/2026 17:15:50

Página 2 de 2





25110000004081

24/07/2026, 14:59

Email – Melissa Santos Ferreira – Outlook



RES: Portaria SEDAC 98/2027 Delimita Entorno HPSP

De gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br <gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br>

Data Sex, 24/07/2026 14:21

Para Melissa Santos Ferreira <melissa-ferreira@pge.rs.gov.br>

Cc _SMAMUS - Gabinete do Secretário <gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br>

Geralmente, você não recebe emails de gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Prezada, boa tarde.

Acusamos o recebimento. Informamos que foi aberto o Processo SEI 26.0.000115807-3, e encaminhado à Diretoria de Planejamento Urbano, para análise.

Atenciosamente,

Gabinete do Secretário

Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade - SMAMUS

Prefeitura de Porto Alegre

gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br



De: _GP - Prefeito <prefeito@portoalegre.rs.gov.br>

Enviada em: quinta-feira, 23 de julho de 2026 15:10

<https://outlook.cloud.microsoft/mail/inbox/id/AAQKADYwMDK5ZjFmLWQwMDdtNGFmMi04M2VlLWNkMzEzNTVIZTcwZgAAQAJQ4YSGuPvBASiCKXCSwKRw%3D>

1/2



25110000004081

24/07/2026, 14:59

Email – Melissa Santos Ferreira – Outlook

Para: Germano Bremm <germano.bremm@portoalegre.rs.gov.br>; Joaquim Cardinal <joaquim.cardinal@portoalegre.rs.gov.br>
Assunto: Fwd: Portaria SEDAC 98/2027 Delimita Entorno HPSP

Prezados,

Ao cumprimentá-los, remeto o presente em razão da matéria, para encaminhamentos.

Atenciosamente,

Karina Rath
Gabinete do Prefeito / GE-GP
Gen. João Manoel, 157
Centro Histórico de Porto Alegre / RS

De: Melissa Santos Ferreira <melissa-ferreira@pge.rs.gov.br>

Para: prefeito <prefeito@portoalegre.rs.gov.br>

Data: quinta-feira, 23 de julho de 2026 às 14:32 -03

Assunto: Portaria SEDAC 98/2027 Delimita Entorno HPSP

Sr. Prefeito!

Encaminho o ofício e a Portaria SEDAC 98/2026 que trata da delimitação do entorno do conjunto das Edificações Centenárias do Hospital Psiquiátrico São Pedro, realizada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado /IPHAE, publicada no Diário Oficial do Estado em 22/07/2026, pág. 280 (cópia em anexo).
Favor acusar o recebimento.
Att.,

Melissa Ferreira
Analista Jurídica
Setorial PGE junto à SEDAC

<https://outlook.cloud.microsoft/mail/inbox/id/AAQkADYwMDK5ZjFmLWQwMDctNGFmM04M2VlLWNNkMzEzNTVlZTcwZgAAJQ4YSGuPvBAsiCKXCSwKw%3D>

2/2



Prezados!

Restituo o presente expediente com a Portaria SEDAC 98 /2026 publicada no DOE.
Informo ainda que a referida portaria foi enviada à prefeitura de Porto Alegre e à C. de
Vereadores.

Att.,

Melissa Ferreira

SEDAC - Mat. 182229203