



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
JUÍZO AUXILIAR DE EXECUÇÃO

ExFis 0020086-81.2023.5.04.0702

EXEQUENTE: CREDORES DO REEF - REDE METODISTA E OUTROS (3)

EXECUTADO: INSTITUTO METODISTA CENTENARIO - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL E OUTROS (26)

TERMO DE PENHORA

Aos 13 dias do mês de julho de 2026, por ordem da Exmo. Juiz do Trabalho MARCELO CAON PEREIRA, Coordenador do Juízo Auxiliar da Execução, nos autos do processo **0020086-81.2023.5.04.0702**, em que são partes CREDORES DO REEF REDE METODISTA e outros (exequentes) e INSTITUTO METODISTA CENTENÁRIO - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E OUTROS (26) outros (executados), foi realizada a penhora sobre o bem imóvel de matrícula nº 158.044 do 1º CRI de Porto Alegre, a seguir identificado:

158.044

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE,

12 de

dezembro

de 2003

1

158.044

Imóvel: O prédio com a área construída de 13,296,00mq sob nº 71 da rua Doutor Lauro de Oliveira e o respectivo terreno de configuração irregular, medindo 169,70m de frente ao norte, à rua Doutor Lauro de Oliveira, 131,00m de frente ao oeste, a rua Dona Leonor, 200,10m de frente, ao sul, à rua Professor Alvaro Alvim, 43,20m de frente, ao leste, à Travessa Desembargador Vieira Pires, sendo 30,00m em linha reta e 13,30m em linha curva, de forma côncava, seguindo, após, ainda na divisa leste, por uma linha quebrada, composta de 3 segmentos: partindo o primeiro segmento do alinhamento da Travessa Desembargador Vieira Pires, numa extensão de 31,00m segue por uma linha reta, com pequena deflexão no sentido noroeste, até atingir o segundo segmento, onde faz um ângulo semi-reto, seguindo na direção oeste, numa extensão de 22,60m, até atingir o terceiro segmento, onde faz um ângulo reto, seguindo na direção norte, na extensão de 33,00m até atingir o alinhamento da rua Doutor Lauro de Oliveira, fechando o perímetro.-

Bairro: Petrópolis.- **Quarteirão:** ruas Doutor Lauro de Oliveira, Dona Leonor, Professor Alvaro Alvim e Doutor Vieira Pires.-

Proprietária: Associação da Igreja Metodista, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ.-

Origem: 3-FF fls. 218 nº 24.398 de 25.07.1940; 3-CE fls. 89 e 90 nºs 69.589 e 69.590 de 18.01.1959.-

Protocolo nº 605.791 de 04.12.2003; e 606.129 de 11.12.2003.-

URE:0,50 A escr. autorizada.-

Mona

LAUDO COMERCIAL - SP CORPORATE
CRECI Nº 20857-J



AIM – COLÉGIO AMERICANO
Dr. Lauro De Oliveira, 71 – Rio Branco
Porto Alegre - RS

O imóvel está localizado bairro do Rio Branco, região nobre da cidade, circundado por imóveis residenciais de médio e alto padrão, inclusive com diversos empreendimentos novos sendo construídos pela região. A área é totalmente urbanizada, arborizada, e possui infraestrutura completa em seu entorno, próxima ao Centro histórico e com fácil acesso às principais avenidas da região.

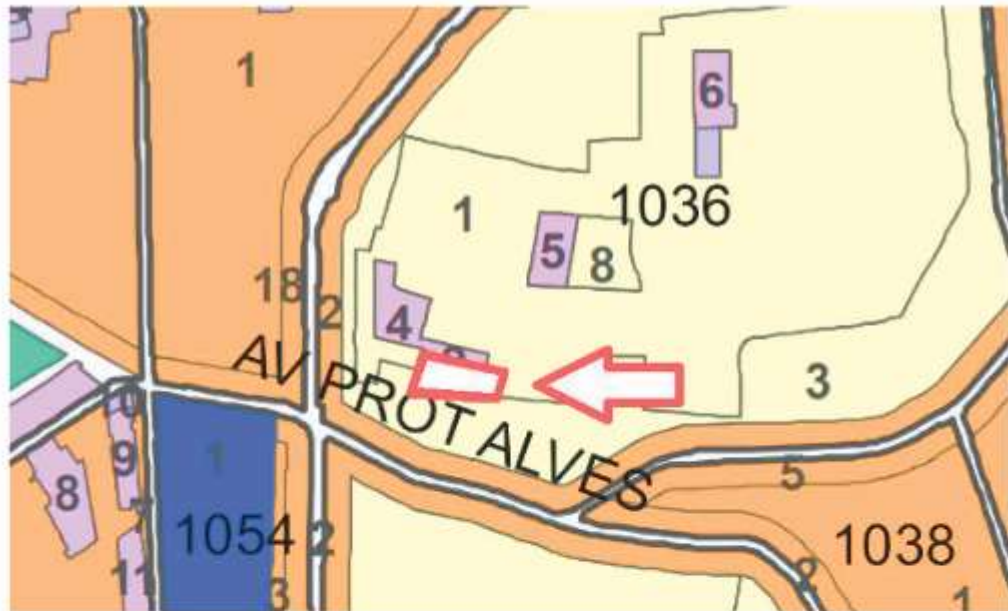
Topografia: Leve Active

Área Terreno: 21.404 m²

Área Construída: 13.296 m²

Zoneamento: Zona Predominantemente Residencial

Matrícula: 158.044

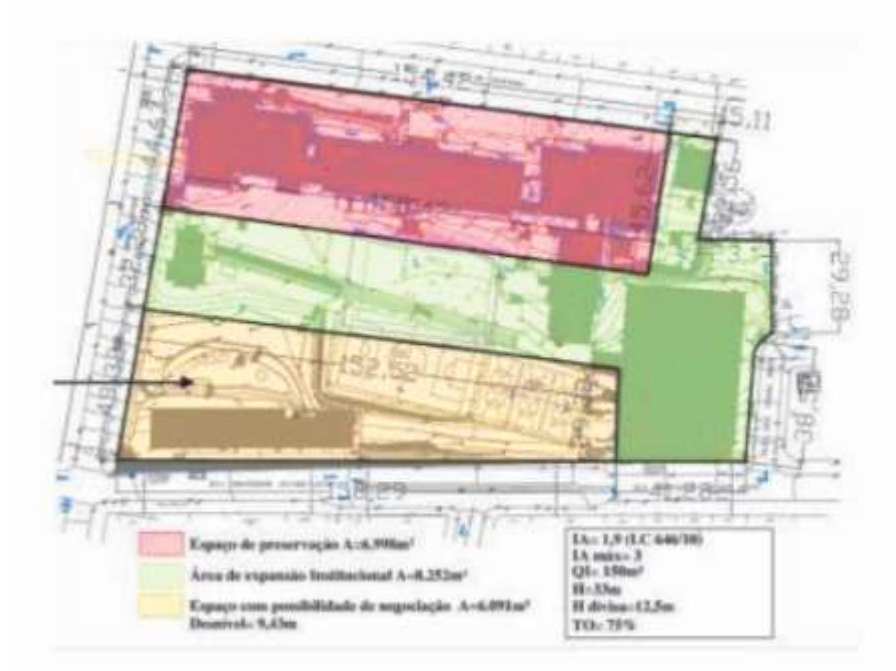


1 PRED RESIDENCIAL



O IMÓVEL





- Da avaliação

Os bens foram assim avaliados, conforme laudo do ID. fc4c3bc:

PRECIFICAÇÃO ITEM 6		COLÉGIO AMERICANO	
21.404,00	m² (AT)		06/08/2021
13.296,00	m² (AC)		
			PREÇO
	Lote/Terreno e 1 banheiro à Venda, 495 m² por R\$ 2.980.000. Excelente terreno, na Rua Mariante, junto a Avenida Goeth, com 495,00 m² sendo 19,80m de frente e 25,00m de frente a fundos. Índice construtivo alto de 1,9 ótimo para construção de lojas ou aptos tipo Loft.	R\$	6.020,20
	Lote/Terreno à Venda, 794 m² por R\$ 1.900.000. À 50 metros do Colégio Israelita e próximo a todos os recursos de transporte, lazer e conveniências do bairro. Excelente oportunidade para quem deseja construir prédio residencial ou estabelecimento comercial.	R\$	2.392,95
	Lote/Terreno à Venda, 633 m² por R\$ 2.400.000. Terreno no Bairro Rio Branco, próximo ao colégio Americano, Hospital Álvaro Alvim. (antigo hospital da Ulbra) São dois terrenos número 76 e 68. Frente com 23,00 metros, fundos de 27,50 metros.	R\$	3.791,47
	Lote/Terreno à Venda, 660 m² por R\$ 2.650.000. Excelente oportunidade. Terreno com 660 m² na parte alta do Bairro Rio Branco. Área nobre. São 13,20 m. de frente por 50 m. de frente a fundos. Ótimo para edificação.	R\$	4.015,15
	Lote/Terreno à Venda, 580 m² por R\$ 2.600.000. Dois terrenos localizados em excelente ponto na Ramiro Barcelos. Terrenos com Área total de 570,78 m².	R\$	4.555,17
	Lote/Terreno à Venda, 432 m² por R\$ 1.600.000. Terreno raro, no bairro Rio Branco, de 432m² com testada de 10,34m em formato trapezoidal, com profundidade máxima de 40m. Excelente para fins comerciais, devido a localização privilegiada, próximo ao Colégio Israelita. Faça um contato agora mesmo com o Corretor Credenciado, Indicado ao final da página.	R\$	3.703,70
Média por m²		R\$	4.016,37
Valor do Terreno		R\$	85.966.461,24
Valor da Construção	Embora o imóvel não seja novo, a maioria das edificações está em bom estado de conservação e apresenta bom padrão construtivo, dessa forma, adotamos o custo da reposição da estrutura como enquadrada no CUBIRS de Julho/2021, sob a sigla CALB (comercial andares livres) para padrão Normal - no valor de R\$ 2.622,81. A simples aplicação do CUB não contém todos os elementos de constituição de um orçamento de uma obra, como terraplanagem ou fundação, assim entendemos coerente a aplicação do Índice como meio de reposição dos elementos edificados.	R\$	34.872.881,76
TOTAL	Preço da área MTD:	R\$	120.839.343,00
	Valor por m² (face ao terreno / já inclusa a obra)	R\$	5.645,64

Após realização de pesquisa mercadológica com parâmetros não ideais, posto que a área que a Metodista ocupa é bem maior do que as que utilizamos como comparação, porém, podendo ser utilizadas como amostra de valorização, pudemos chegar a um resultado de **R\$ 5.645,64 / m²** em face ao terreno, já incluídas as edificações, perfazendo o total de **R\$ 120.839.343,00**

PRECIFICAÇÃO COMERCIAL
R\$ 120.000.000,00

Análise mercadológica emitida em 23 de julho de 2021.



FABIO COSTACURTA
Creci 63.127

À integralidade do bem imóvel, compreendendo a área considerada pelo avaliador e as edificações, atribuiu-se o **valor total de R\$ 120.839.343,00** (cento e vinte milhões oitocentos e trinta e nove mil trezentos e quarenta e três reais), com precificação comercial de **R\$ 120.000.000,00** (cento e vinte milhões).

- Da atualização do valor da avaliação

Nos termos do despacho do ID. 2b8bd51*, o valor histórico da avaliação foi atualizado pelo IPCA do período de julho de 2021 a maio de 2026, restando fixado, para a data de 27/06/2026, em **R\$ 158.894.328,00 (cento e cinquenta e oito milhões oitocentos e noventa e quatro mil trezentos e vinte e oito reais)**.

*<https://pje.trt4.jus.br/pjekz/validacao/26062316430495900000191095893?instancia=1>

A proprietária dos bens, ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA (CNPJ 33.749.946/0001-04), na pessoa do(s) representante(s) legal(is), é depositária dos bens penhorados.

LAVREI o presente TERMO DE PENHORA, o qual anexo aos autos do processo 0020086-81.2023.5.04.0702.

PORTO ALEGRE/RS, 13 de julho de 2026.