



Of. GMP. nº 002/2025

Catuípe, 30 de outubro de 2025.

A Exmo. Sr.  
**Ademir Sebastião Burmann**  
Presidente  
Câmara Municipal de Vereadores  
Catuípe – RS

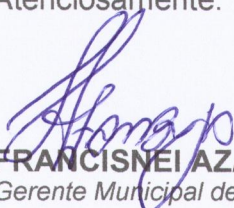
Assunto: **Laudo de Avaliação**

Prezado Presidente,

O **MUNICÍPIO DE CATUÍPE**, inscrito no CNPJ sob o nº 87.613.063/0001-00, através do Departamento de Engenharia e Cadastro Imobiliário Municipal, vem a presença de Vossa Senhoria, encaminhar em anexo Laudo de Avaliação do imóvel, conforme solicitação.

Sendo o que se apresentava para o momento, aproveitamos a oportunidade para manifestarmos nossos votos de elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente.

  
**FRANCISNEI AZAMBUJA**  
Gerente Municipal de Projetos



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Catuípe/RS**  
**2025**



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - CEP 98770-000 - Fone: PABX (55) 3336-0000 - E-mail: [catuipe@catuipe.rs.gov.br](mailto:catuipe@catuipe.rs.gov.br)

## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	3
2	FINALIDADE .....	3
3	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	3
4	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	3
5	DIAGNOSTICO DE MERCADO.....	7
6	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	7
7	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO .....	8
8	ENCERRAMENTO .....	9
9	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	9





## 1 SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Câmara Municipal de Vereadores.

## 2 FINALIDADE

A finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para aquisição para posterior edificação da nova sede da Câmara Municipal de Vereadores.

## 3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de aquisição.

## 4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, entretanto foram aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

- na Certidão de Matrícula nº 2383, datada de 28/10/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Catuípe - RS.
- no levantamento topográfico cadastral;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).





- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia 28/10/2025.

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

#### 4.2 PROPRIETÁRIO

MAURICIO CHAVES E OUTROS

#### 4.3 LOCALIZAÇÃO

O Imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se Rua José Motta, 508, Centro, Catuípe/RS, encontra-se a uma distância aproximada de 50,00 metros da Sede Administrativa do Município de Catuípe, com altitude em torno de 295 metros acima do nível do mar, na região central da cidade.



Figura 1 – Imagem de localização (Google Earth) Lat. 28°15'5.61"S, Long. 54° 0'52.37"O



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - CEP 98770-000 - Fone: PABX (55) 3336-0000 - E-mail: [catuipe@catuipe.rs.gov.br](mailto:catuipe@catuipe.rs.gov.br)



#### 4.4 ASPECTOS DA REGIÃO

O Imóvel avaliando está localizado dentro da Zona Comercial 1 (ZE1), conforme Lei Municipal de Diretrizes Urbanas.

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Urbano
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Concreto

##### Infraestrutura:

- |  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade     | <input checked="" type="checkbox"/> Água potável | <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial             | <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública | <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro   | <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas           | <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação |
| <input type="checkbox"/> Gás canalizado                | <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura      | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone         |   |  |

##### Serviços públicos:

- |  |  |  |  |   |   |
|--|--|--|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio   | <input checked="" type="checkbox"/> Correios | <input checked="" type="checkbox"/> Educação | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária |
| <input type="checkbox"/> Segurança                 | <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos | <input type="checkbox"/> Transporte coletivo |  |   |   |

##### Influências valorizantes:

- |   |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Clubes                 | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio          | <input type="checkbox"/> Empreendimentos   | <input type="checkbox"/> Escolas                  | <input type="checkbox"/> Estações          |
| <input type="checkbox"/> Hospital               | <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados  | <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos | <input type="checkbox"/> Parques/prças            | <input type="checkbox"/> Posto policial    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde | <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes | <input type="checkbox"/> Turismo           | <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades | <input type="checkbox"/> Zona incorporação |
| <input type="checkbox"/> Unidade de conservação |   |  |   |  |

##### Influências desvalorizantes:

- |                                    |   |   |  |                                    |
|------------------------------------|---|---|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Área Inundável                             | <input type="checkbox"/> Aterro sanitário | <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Presídio  | <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes | <input type="checkbox"/> Sub-habitação    | <input type="checkbox"/> Unidades carentes         |                                    |





#### 4.5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 2383:	
<p>CNM: 098723 2.0002383-22</p> <p>OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CATUIPE - RS. LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>CATUIPE, 07 de janeiro de 19 80.-</p> <p>FICHA - MATRÍCULA -1- -2.383-</p> <p><b>IMÓVEL</b> - PRÉDIO DE MADEIRA sob número 508, próprio para moradia, coberto com telhas de barro, medindo sete metros (7,00mts.) de frente por nove metros (9,00mts.) da frente ao fundo, e, o respectivo TERRENO URBANO, constituído pelo lote número seis (06), da quadra número treze (13) do setor 01, com a área superficial de um mil, cento e cinquenta metros quadrados (1.150,00m<sup>2</sup>), de forma trapezoidal, situado à rua José Motta, lado PAR, nesta cidade, distando quarenta e dois metros (42,00mts.) da esquina mais próxima, formada pela rua Ruy Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de sessenta metros (60,00mts.), com o lote número cinco-A de propriedade de Iolando Valeriano Franco; AO SUL, na extensão de cinquenta e cinco metros (55,00mts.), com o lote número sete (7) de propriedade de Octávio Cervi, Alcides Cervi e Orlindo Cervi, com o lote número nove (9) de Octávio Cervi e com parte do lote número nove-A (9-A) de Clovis Antônio Cervi, respectivamente; AO LESTE, na extensão de vinte metros (20,00mts.) com a rua José Motta; e, AO OESTE, na mesma extensão, com o lote número treze (13) de propriedade de Heitor Gonçalves da Silva e com parte do lote número quatorze (14) de propriedade de Pedro Carquelutti.-</p>	
Características do Imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Abaixo do logradouro	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	

#### Tipo de cercamento:

☒ Arame ☒ Gradil ☒ Muro ☐ Sem Cerca ☒ Tela

#### Superfície:

☐ Alagadiça ☐ Arenoso ☐ Argiloso ☐ Com Aterro ☐ Com entulhos ☒ Seca

Área do terreno<sup>1</sup>: **1.150,00 m<sup>2</sup>**

Medida da frente do terreno:	20 m	Confrontação da frente:	Leste
Medida lateral 1 do terreno:	60 m	Confrontação da lateral 1:	Norte
Medida lateral 2 do terreno:	55 m	Confrontação da lateral 2:	Sul
Medida dos fundos do terreno:	20 m	Confrontação dos fundos:	Oeste

<sup>1</sup> Área do terreno, medidas e confrontações conforme certidão de matrícula 2383





#### 4.6 VISTORIA

Data: 28/10/2025

Condição de ocupação*		
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input type="checkbox"/> Desocupado

#### 5 DIAGNOSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

#### 6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

*“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori. ”*

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUIPE

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - CEP 98770-000 - Fone: PABX (55) 3336-0000 - E-mail: catuipe@catuipe.rs.gov.br



## 7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

### 7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel.

Conforme pesquisas de mercado apresentadas na competência 10/2025, na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o terreno:

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 585,91/m²

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
<b>R\$ 673.796,50</b>
(seiscentos e setenta e três mil e setecentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos)
data de referência da avaliação: 10/2025





## 8 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 09 (nove) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

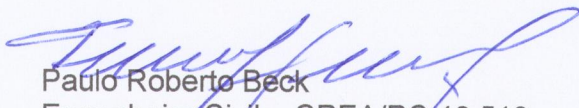
É parte integrante do presente trabalho:

Anexo 1 – Espelho do Cadastro Imobiliário Municipal;

Anexo 2 – Planilha de Estudo de Cálculo.

## 9 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

Catuípe/RS, 29 de outubro de 2025.

  
Paulo Roberto Beck  
Engenheiro Civil – CREA/RS 48.519





## ANEXO 2 - PLANILHA DE ESTUDO DE CÁLCULO CUSTO UNITÁRIO

### DO PROPÓSITO DESTE ESTUDO

Para a avaliação de imóveis, assim considerados os terrenos sobre os quais foram construídas benfeitorias, podemos aplicar o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento de dados por modelo de regressão linear múltipla, ou o método evolutivo. Nesse último método, terreno e benfeitorias são avaliados separadamente, sendo que o terreno é avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, e as benfeitorias são avaliadas pelo método de quantificação do custo de reedição, que corresponde ao custo da reprodução de um bem em estado de novo, descontada a depreciação.

Tanto em um quanto em outro método, cabe ao avaliador, no caso o Oficial de Justiça, pesquisar no mercado a existência de elementos comparativos ou para avaliar o imóvel por modelo de regressão linear múltipla, ou para avaliar o terreno separadamente. Ocorre que, quando se aplica o método evolutivo, as benfeitorias são avaliadas pelo método de quantificação do custo reprodução descontada a depreciação. E, nesse ponto, temos verificado que, em alguns municípios, a aplicação do custo unitário básico informado pelo sindicato da construção civil está fornecendo resultados inconsistentes com a realidade local; ora esses valores estão acima da média praticada na região, ora estão abaixo da média praticada na região (art. 54 da Lei nº 5.591, de 16 de dezembro de 1964; NBR 12721:2006. Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento).

Portanto, o propósito deste estudo é atingir uma estimativa para **quantia mais provável** do custo unitário básico real praticado na região.

### FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E PROPOSTA DE SOLUÇÃO: MÉTODO RESIDUAL

Exposto o problema, apresenta-se a abordagem tecnicamente válida para resolvê-lo, qual seja, realizar um estudo em que, a partir do valor de mercado de uma série de imóveis, seja possível extrair o valor do terreno e apurar, assim, o custo unitário específico das benfeitorias.

Na doutrina especializada, essa solução também é conhecida como critério residual (Dantas, 1998, p. 42), com a observação de que também é possível, em sentido inverso, excluir do valor total do imóvel o valor das benfeitorias e, assim, apurar o valor de mercado do terreno.

### DOS CRITÉRIOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Nesse ponto, seguimos a doutrina de Rubens Alves Dantas:

Após a coleta dos elementos que servirão de base para a avaliação, o avaliador geralmente está diante de uma amostra formada por imóveis com características heterogêneas, tornando-se imprescindível a homogeneização dos dados em relação ao bem avaliando, ou a um paradigma adotado, para a utilização adequada do método comparativo. Nesta etapa são retiradas as vantagens ou desvantagens existentes nos dados de referência em relação ao bem avaliando ou a um paradigma adotado. Para isto devem-se utilizar as ferramentas de inferência estatística, através da busca de modelos explicativos do mercado imobiliário.

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso. (DANTAS, 1998, p. 16 e 21).

Portanto, na fase de homogeneização, os acréscimos decorrentes da aplicação do fator da vantagem da coisa feita serão excluídos, e as perdas decorrentes da depreciação serão restauradas. E, na fase de avaliação, uma vez apurado valor do paradigma, ou seja, a base de cálculo mais provável praticada na região, desse valor será descontada a depreciação e, no caso concreto, será aplicado novamente o fator da vantagem da coisa feita cabível. Conforme a lição de Dantas, esse é o raciocínio inverso.





## AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A amostra deve ser ajustada pelos fatores de oferta, e de vantagem da coisa feita; posteriormente, os valores do terreno e das benfeitorias serão desagrupados. O valor unitário das benfeitorias será homogeneizado pelo fator de depreciação calculado pelo método Ross-Heidecke, e o saneamento será realizado pelos modos: intervalo em torno da média, critério de Chauvenet, e critério de Arley. A base de cálculo será a média saneada pelo critério que tenha atingido o menor coeficiente de variação. Neste estudo, a média saneada será a base de cálculo para as benfeitorias em novas avaliações.

## AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

### AMOSTRA. CONJUNTO DE DADOS COLETADOS NO MERCADO.

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos)**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
3,00	Quantidade de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

## DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA, VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R\$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1,00	550.000,00	856,45	642,19	Terreno à venda	0,90	577,97
2,00	690.000,00	955,00	722,51	Terreno à venda	0,90	650,26
3,00	545.000,00	1.150,00	473,91	Terreno à venda	0,90	426,52
Média						551,58
Desvio-padrão						114,18
Coeficiente de variação						20,70%

## HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F <sub>f</sub>	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F <sub>t</sub>	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F <sub>cs</sub>	Seco	1,00
Fator de profundidade	F <sub>d</sub>	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F <sub>e</sub>	Meio de quadra	1,00



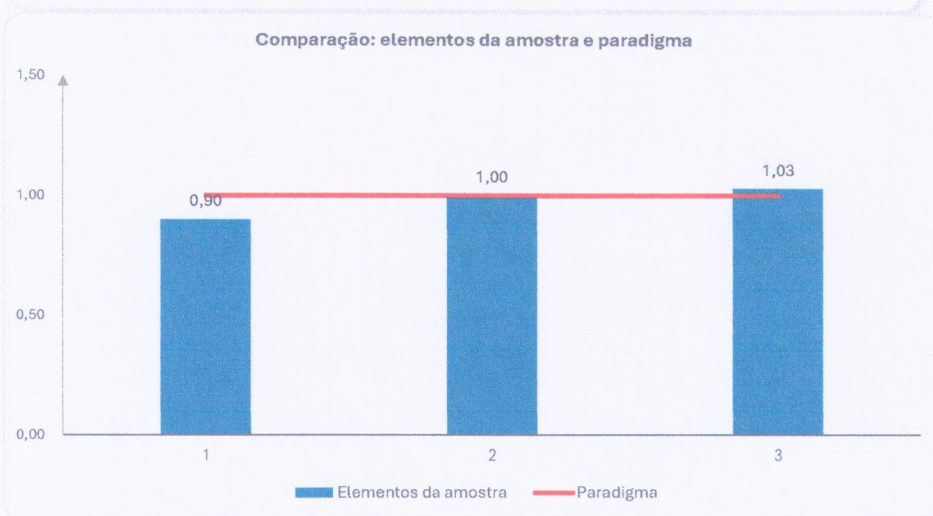
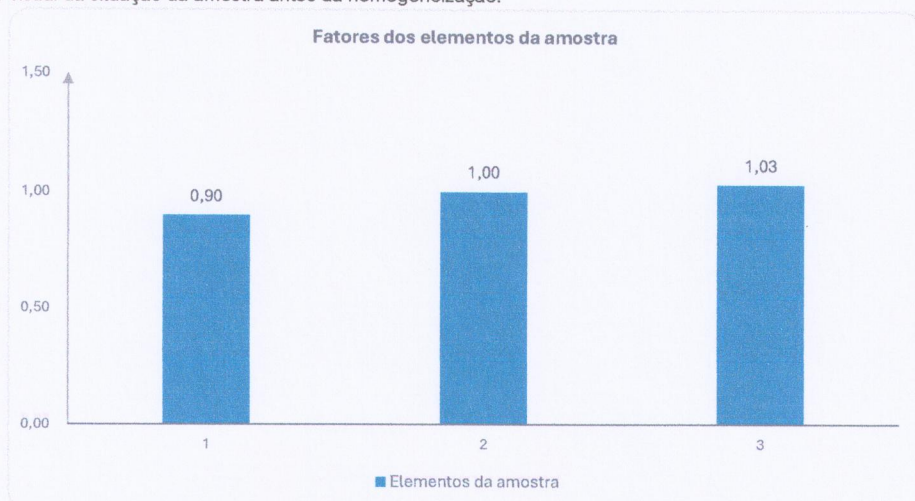


Bem avaliando	Fatores					Somatório
	$F_f$	$F_t$	$F_{cs}$	$F_p$	$F_e$	
	1,13	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03

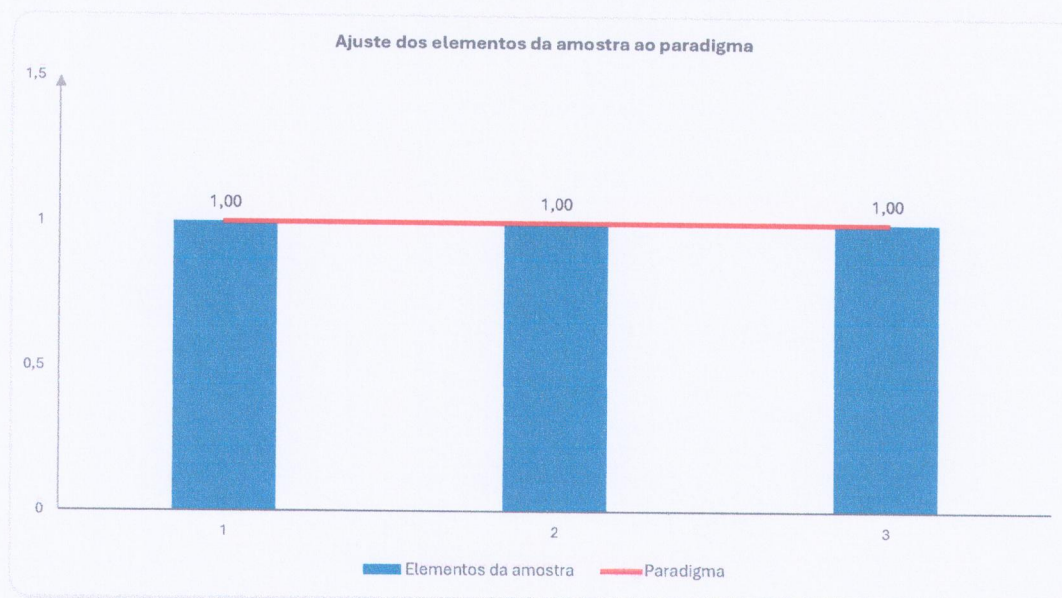
Item	Valor unitário ajustado	$F_f$	$F_t$	$F_{cs}$	$F_p$	$F_e$	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneização	Valor unitário homogeneizado
1,00	577,97	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,03	1,14	661,45
2,00	650,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	669,77
3,00	426,52	1,13	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	426,52

Média	585,91
Desvio-padrão	138,10
Coefficiente de variação	23,57%

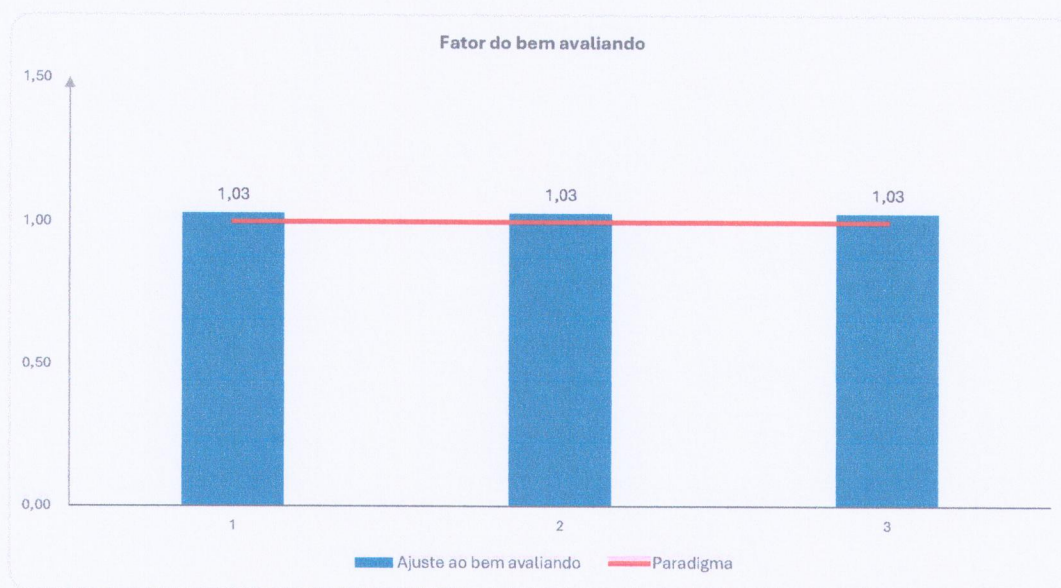
Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.



Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.





## MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coefficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M <sub>p1</sub>	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M <sub>p2</sub>	0,10		0,10
Luz pública	M <sub>p3</sub>	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M <sub>p4</sub>	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M <sub>p5</sub>	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M <sub>p6</sub>	0,30	0,30	0,00
Telefone	M <sub>p7</sub>	0,05	0,05	0,00
Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima:		1,90	1,80	
Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos <b>presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando</b>				0,10

Melhoramentos públicos do bem avaliando	Fatores							Fator
	M <sub>p1</sub>	M <sub>p2</sub>	M <sub>p3</sub>	M <sub>p4</sub>	M <sub>p5</sub>	M <sub>p6</sub>	M <sub>p7</sub>	
	0,15	0,00	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

Item	Valor unitário homogeneizado	M <sub>p1</sub>	M <sub>p2</sub>	M <sub>p3</sub>	M <sub>p4</sub>	M <sub>p5</sub>	M <sub>p6</sub>	M <sub>p7</sub>	Fator
1,00	661,45	0,15		0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80
2,00	669,77	0,15		0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80
3,00	426,52	0,15		0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80

Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f <sub>tr</sub> )	Fator do bem avaliando (f <sub>a</sub> )	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1,00	661,45	1,80	1,80	1,00	661,45
2,00	669,77	1,80	1,80	1,00	669,77
3,00	426,52	1,80	1,80	1,00	426,52

Média	585,91
Desvio-padrão	138,10
Coefficiente de variação	23,57%





## SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

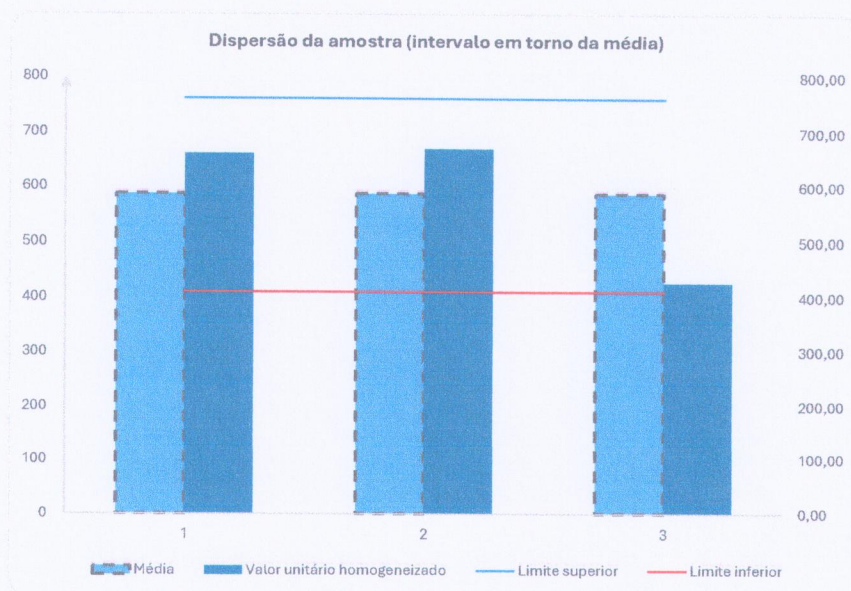
Item	Valor unitário homogeneizado
1,00	661,45
2,00	669,77
3,00	426,52

Intervalo de segurança 30%

Média	585,91
Limite superior	761,69
Limite inferior	410,14
Valor máximo	669,77
Valor mínimo	426,52

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	138,10
Coefficiente de variação	23,57%



## SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Item	Valor unitário homogeneizado
1,00	661,45
2,00	669,77
3,00	426,52

Dados efetivamente utilizados	3
Valor crítico	1,382994

Média	585,91
Desvio-padrão	138,10

Limite superior	776,91
Limite inferior	394,92
Valor máximo	669,77







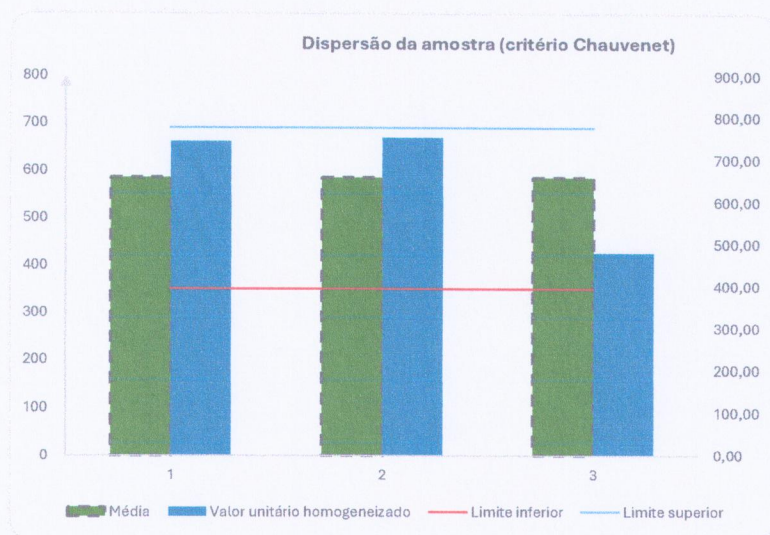
Valor mínimo 426,52

Excluir item Nada a excluir

Saneamento Encerrar

Desvio padrão 138,10

Coefficiente de variação 23,57%



#### SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

Item	Valor unitário homogeneizado
1,00	661,45
2,00	669,77
3,00	426,52

Dados efetivamente utilizados	3
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	1
Valor crítico	1,396802

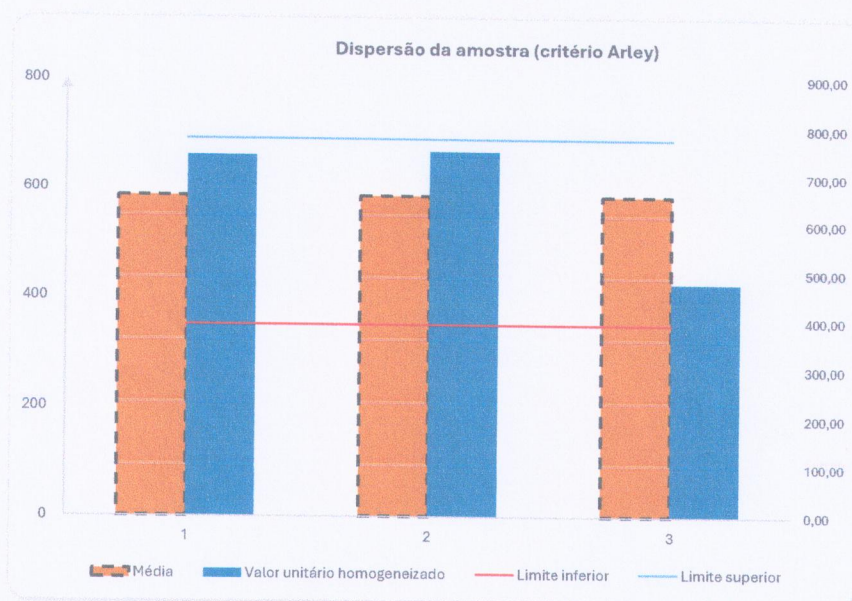
Média	585,91
Desvio-padrão	138,10

Limite superior	778,81
Limite inferior	393,02
Valor máximo	669,77
Valor mínimo	426,52

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

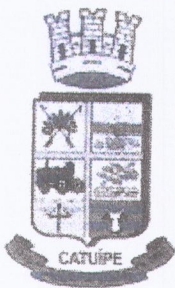
Desvio padrão	138,10
Coefficiente de variação	23,57%





Modo	Média	Desvio-padrão	Coeficiente de variação
Intervalo em torno da média	585,91	138,10	23,57%
Critério de Chauvenet	585,91	138,10	23,57%
Critério de Arley	585,91	138,10	23,57%
Menor coeficiente de variação			
		23,57%	
Procedimento			
		Intervalo em torno da média	
<b>Média a ser aplicada</b>		<b>585,91</b>	
Desvio-padrão a ser aplicado		138,10	





# MUNICÍPIO DE CATUIPE

## Secretaria Municipal da Fazenda

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - Centro

Site: [www.catuipe.rs.gov.br](http://www.catuipe.rs.gov.br) e-mail: [catuipe@catuipe.rs.gov.br](mailto:catuipe@catuipe.rs.gov.br)

Fone/Fax: (55) 3336 0000

## IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Guia Informativa n°: 43 /2025

Adquirente...:SUPERMERCADO BARONI LTDA  
Endereço....:RUA CORONEL BICACO , 467  
Município...:Catuípe - RS  
CNPJ - CPF...:88.877.873/0001-28

Transmitente:MARIO MICHALSKI  
Endereço....:RUA CEL. JOAQUIM RODRIGUES , 0  
Município...:Catuípe - RS  
CNPJ-CPF.....:364.318.180-91

TERRENO - Setor n° 4 Quadra n° 06A Lote n° 037  Matrícula n° 6934		
Situação na Quadra	Dimensões	Área
Meio de Quadra	Frente 16,00m  Lado Direito 39,80m  Total	856,45m²
	Fundos 16,00m  Lado Esquerdo 39,80m  Trans	856,45m²

CONSTRUÇÕES, BENFEITÓRIAS E MELHORAMENTOS 100,00	
Tipo construção:Não Informado	Ano de Construção....:0
Tipo de paredes:Não Informado	Estado de conservação:Não Informado
Área Total.....: ,00m²	Área Transmissão.....: ,00m²

Observações:  
COMPRA E VENDA MAT. 6934

Vencimento...:20 de Fevereiro de 2025  
Valor do ITVI: 11.000,00

Tabelionato

Valor do Imóvel

|Atribuído pelo contribuinte: 550.000,00  
|Atribuído pela Fazenda.....: 550.000,00

|Prefeitura Municipal de Catuípe  
|Validade:20 de Fevereiro de 2025

**Darlan Fritz**  
Fiscal Tributário  
Mat. - 5945-5

Darlan Fritz  
Fiscal de Tributos  
2025 6 0 1 2842000 11.000,00

PAGUE COM PIX



81630000110-3 00001058202-1 50220000000-3 00000433359-7





## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CLOVIS LIBARDONI, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob nº 75961 F, abaixo assinado, no uso de suas atribuições legais, atendendo ao pedido da parte interessada, inscrito no CPF sob nº 275.532.720/00, faz a seguinte avaliação do imóvel abaixo descrito e caracterizado.

IMÓVEL: Lote nº 06, da Quadra nº 13, setor nº 01, com área de 1.150,00m<sup>2</sup> (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), situado à Rua José Motta, Catuipe – RS, Centro, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 60m (sessenta metros), com o lote 05A ; ao SUL, na extensão de 55 m (cinquenta e cinco metros), com os lotes 07; 9 e 9A ; ao LESTE na extensão de 20m (vinte metros), com a Rua: José Motta; e ao OESTE na extensão de 20m (vinte metros) com os lotes 13 e 14.

O referido imóvel está registrado no Registro de Imóveis de Catuipe/RS, sob Matrícula nº 2.383.

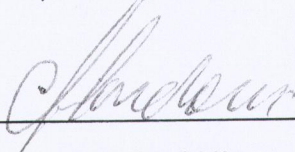
AVALIAÇÃO: Face aos dados acima descritos e declinados AVALIO O IMÓVEL em R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

PROPRIETÁRIO: O imóvel acima descrito é de propriedade de MOZANA SANDRI, inscrita no CPF sob nº 020.174.270/55, MAURICIO CHAVES, inscrito no CPF sob nº 204.419.670/00 e MARLENE MARIA WILDNER CHAVES, inscrita no CPF sob nº 891.650.550/04

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: Levamos em conta a localização, as características de terreno, bem como os valores atribuídos a imóveis de idêntica similitude de acordo com as regras do mercado local, para com isso, atribuímos um valor ao referido imóvel.

E por ser verdade está expressão, passo a assinar a presente.

CATUIPE/RS, 23 de Outubro de 2025.

  
CLOVIS LIBARDONI  
CRECI 75961 F

**CLOVIS LIBARDONI**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 75961 F



## Carta de oferta de imóvel.

Eu JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI 53.893 , brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº595.518.600-04, localizado na Av. Rio Branco,506, centro de Catuipé- RS.

Venho por meio da presente oferta-lhe o seguinte imóvel.

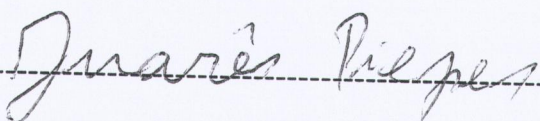
IMÓVEL: Terreno Urbano, medindo 955,00 m<sup>2</sup> de esquina, situado na Av. Rio Branco, com a João Lanot, centro na cidade de Catuipé-RS.

O referido imóvel acima esta registrado no registro de imóveis de Catuipé-RS.

VALIDADE: 30 dias

VALOR DO IMÓVEL: R\$:690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)

Catuipé-RS 05 de setembro de 2025.

-----  


JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI:53.893

**Juares Pieper**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 53893

## ESPELHO DE CADASTRO

Cadastro.....:30200-0

Inscricao.....: 1.013. 424. 0. 1. 0

001 - Proprietario.....:MAURICIO CHAVES E OUTROS  
002 - Complemento.....:  
003 - CPF - CNPJ.....:204.419.670-00  
004 - Endereco.....:Rua JOSE MOTTA 508  
005 - Bairro.....:CENTRO  
006 - Natureza do Imovel...:PREDIAL

### TERRENO:

001 - Testada Principal....: 20,00  
002 - Testada Secundaria...: ,00  
003 - Testada Total.....: 20,00  
004 - Profundidade Terreno: 57,50  
005 - Area do Terreno.....: 1.150,00  
006 - Area Corr Terreno...: 840,85  
007 - Forma do Terreno....:TRAPEZOIDAL  
008 - Distância da Esquina: 42,00  
009 - Lado da Rua.....:PAR  
010 - Situação na Quadra...:MEIO DE QUADRA

### CONSTRUÇÃO:

001 - Tipo da Const...:CASA  
002 - Area Total.....: 105,50  
003 - Area da Unid....: 105,50  
004 - Unid. no Lote...:2  
005 - Ano da Const...:1961  
006 - N° de Pavim....:1  
007 - Paredes.....:MISTA  
008 - Area Averbada...: ,00  
009 - Data da Averb...:

### MATRÍCULA DO IMÓVEL:

001 - Número da Matrícula.: 2383  
002 - Setor.....: 1  
003 - Quadra.....: 013  
004 - Lote.....: 006

### FINANCEIRO

001 - Vlr M2 Terreno.....:129,31  
002 - Vlr Venal Terreno...:69.713,37  
003 - Vlr M2 Construção...:315,82  
004 - Vlr Venal Predio....:33.318,79  
005 - Vlr Venal Imovel....:103.032,16

### Descrição do Imóvel.....:

Lote nº 006 da Quadra nº 013 do Setor nº 001, com área de 1.150,00 m² (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), de forma trapezoidal, situado a Rua José Motta, lado par, distante a 42,00 metros da esquina mais próxima formada com a Rua Rui Barbosa, lado par, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Norte, na extensão de 60,00 metros confronta com o Lote nº 05A; ao Sul, na extensão de 55,00 metros confronta com o Lote nº 007, Lote nº 009 e com parte do Lote nº 09A; ao Leste, na extensão de 20,00 metros confronta com a Rua José Motta; e ao Oeste, na mesma extensão confronta com o Lote nº 013 e com parte do Lote nº 014. O quarteirão é formado pela Rua Cel. Joaquim Rodrigues, Rua Cap. Osório Pedro Ilgenfritz, Rua José Motta e a Rua Rui Barbosa.

Data da Emissão:30 de Outubro de 2025

Emitida por.....:FRANCISNEI AZAMBUJA



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUIPE

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - CEP 98770-000 - Fone: PABX (55) 3336-0000 - E-mail: catuipe@catuipe.rs.gov.br



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CLOVIS LIBARDONI, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob nº 75961 F, abaixo assinado, no uso de suas atribuições legais, atendendo ao pedido da parte interessada, inscrito no CPF sob nº 275.532.720/00, faz a seguinte avaliação do imóvel abaixo descrito e caracterizado.

IMÓVEL: Lote nº 06, da Quadra nº 13, setor nº 01, com área de 1.150,00m<sup>2</sup> (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), situado à Rua José Motta, Catuipe – RS, Centro, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 60m (sessenta metros), com o lote 05A ; ao SUL, na extensão de 55 m (cinquenta e cinco metros), com os lotes 07; 9 e 9A ; ao LESTE na extensão de 20m (vinte metros), com a Rua: José Motta; e ao OESTE na extensão de 20m (vinte metros) com os lotes 13 e 14.

O referido imóvel está registrado no Registro de Imóveis de Catuipe/RS, sob Matrícula nº 2.383.

AVALIAÇÃO: Face aos dados acima descritos e declinados AVALIO O IMÓVEL em R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

PROPRIETÁRIO: O imóvel acima descrito é de propriedade de MOZANA SANDRI, inscrita no CPF sob nº 020.174.270/55, MAURICIO CHAVES, inscrito no CPF sob nº 204.419.670/00 e MARLENE MARIA WILDNER CHAVES, inscrita no CPF sob nº 891.650.550/04

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: Levamos em conta a localização, as características de terreno, bem como os valores atribuídos a imóveis de idêntica similitude de acordo com as regras do mercado local, para com isso, atribuímos um valor ao referido imóvel.

E por ser verdade está expressão, passo a assinar a presente.

CATUIPE/RS, 23 de Outubro de 2025.

  
CLOVIS LIBARDONI

CRECI 75961 F

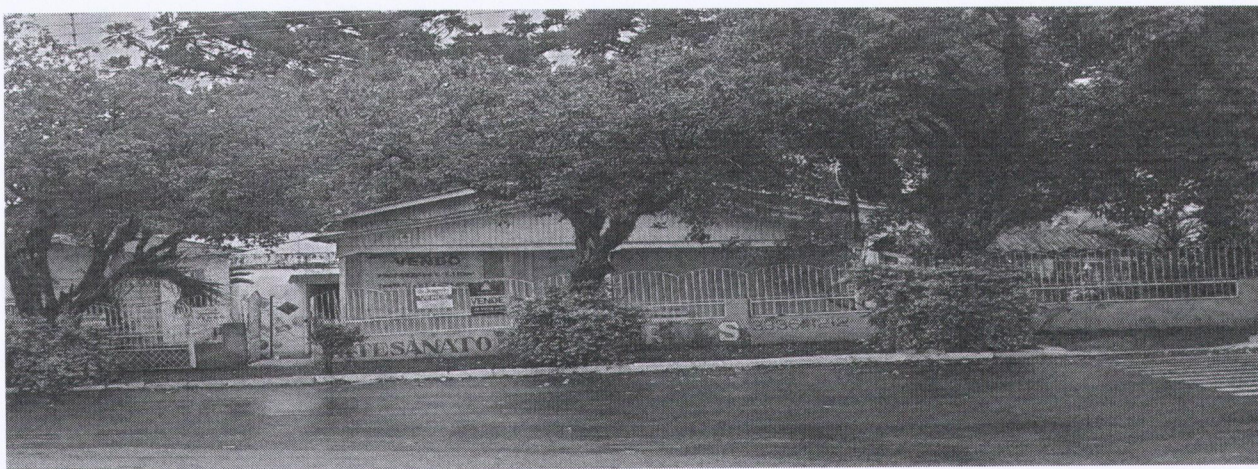
**CLOVIS LIBARDONI**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI Nº 75961 F



## PROPOSTA COMERCIAL DE COMPRA E VENDA COM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **FERNANDO FRANCO**, brasileiro, corretor de imóvel, inscrito no CRECI nº 77.320F, abaixo assinado, no uso de suas atribuições legais, atendendo pedido da parte interessada, faz a seguinte oferta ao imóvel sob avaliação do mesmo, abaixo descrito e caracterizado:

1. IMÓVEL – UM TERRENO URBANO, sob matrícula nº 2383 no Registro de Imóveis desta cidade de Catuípe-RS; área total deste imóvel de 1.150,00 m<sup>2</sup> (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), de forma trapezoidal, situado à rua José Motta, lado PAR, na cidade de Catuípe/RS, distando quarenta e dois metros (42m) da esquina mais próxima, formada pela rua Ruy Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de sessenta metros (60m), com o lote número cinco-A de propriedade de Iolando Valeriano Franco; AO SUL, na extensão de cinquenta e cinco metros (55m), com o lote número sete (7) de propriedade de Octávio Cervi, Alcides Cervi e Orlindo Cervi, com o lote número nove (9) de Octávio Cervi e com parte do lote número nove-A (9-A) de Clovis Antônio Cervi, respectivamente; AO LESTE, na extensão de vinte metros (20m) com a rua José Motta; e, AO OESTE, na mesma extensão, com o lote número treze (13) de propriedade de Heitor Gonçalves da Silva e com parte do lote número quatorze (14) de propriedade de Pedro Cargnelutti. Bairro: Centro. Quarteirão: É formado pelas ruas José Motta, Ruy Barbosa; Coronel Joaquim Rodrigues e Capitão Osório Pedro Ilgenfritz. CEP: 98770-000. A 50 metros da Prefeitura Municipal, banco e UBS de Catuípe.



OFERTA AO IMÓVEL: Valor de R\$ 512.000,00 (Quinhentos e doze mil reais).

Para chegar ao valor atribuído ao imóvel, foram levados em conta, a localização do imóvel, as características do terreno, bem como, os valores atribuídos à imóveis de idêntica similitude de acordo com as regras de mercado local.

E, por ser esta a expressão da verdade, passo e assino presente.

CATUIPE-RS, 22 de Outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** FERNANDO FRANCO  
Data: 23/10/2025 09:43:11-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FERNANDO FRANCO

Corretor de Imóveis - CRECI-RS: 77.320F

Rua Salvador U. dos Santos, 586, Bairro Neves - CEP: 98770.000 – CATUIPE/RS – BRASIL  
FERNANDO FRANCO CPF: 000.802.730-76 – CRECI/RS: 77.320F