

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



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

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

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



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

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 avaliado, 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.).



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

- 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 avaliado 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



4.4 ASPECTOS DA REGIÃO

O Imóvel avaliado 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/praias | <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 style="text-align: center;"> OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CATUÍPE - RS. LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CATUÍPE, 07 de Janeiro de 19 80.- -1- -2.383- IMÓVEL - 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 TERRÔNDO 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 (1.150,00m².), 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 Cargnelutti.-</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 terreno¹: **1.150,00 m²**

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

¹ Área do terreno, medidas e confrontações conforme certidão de matrícula 2383



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE

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 avaliado, 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 avaliado 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 CATUÍPE

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/m^2$). 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
R\$ 673.796,50
(seiscentos e setenta e três mil e setecentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos)
data de referência da avaliação: 10/2025



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

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.

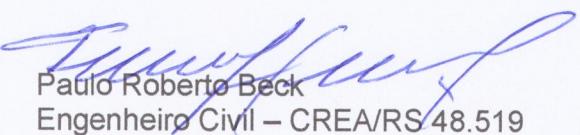
É parte integrante do presente trabalho:

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



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

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 avaliado, 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 avaliado 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 avaliado 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 realizados 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\$/m ²)	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 avaliado 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 _f	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F _t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F _{cs}	Seco	1,00
Fator de profundidade	F _p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F _e	Meio de quadra	1,00

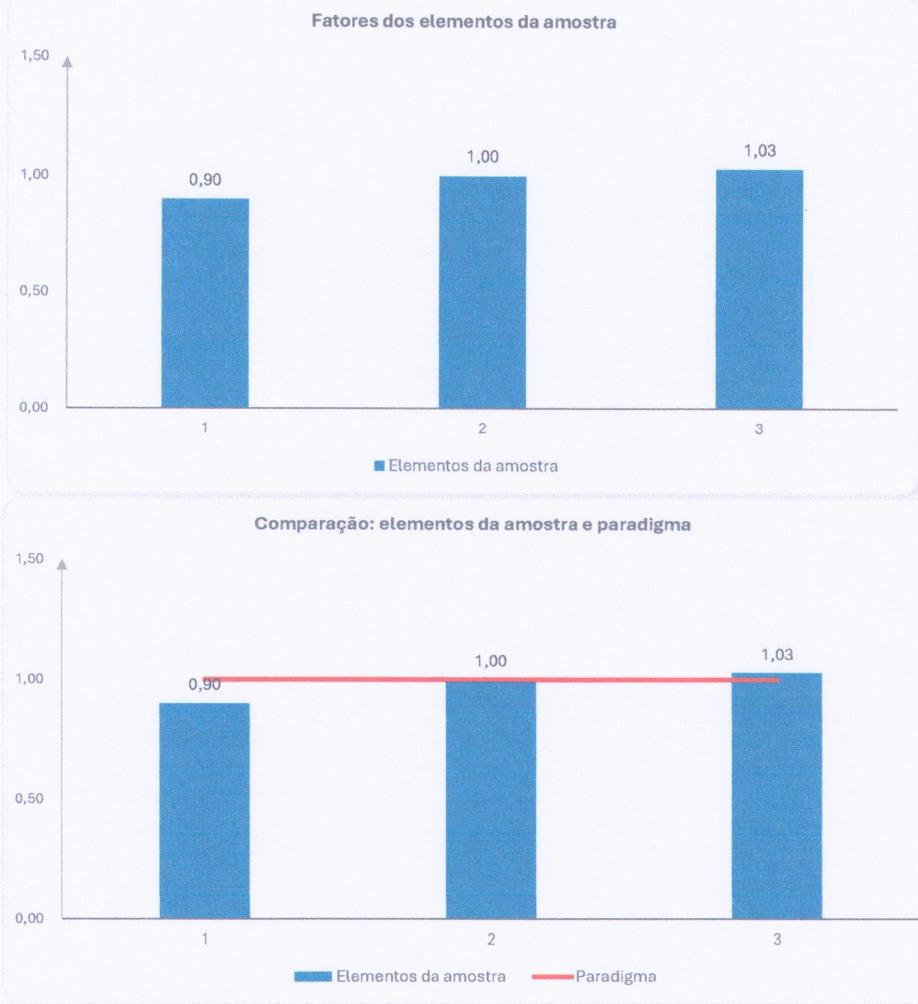


Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE

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

Bem avaliado	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 do bem avaliado	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
									Coeficiente de variação	23,57%

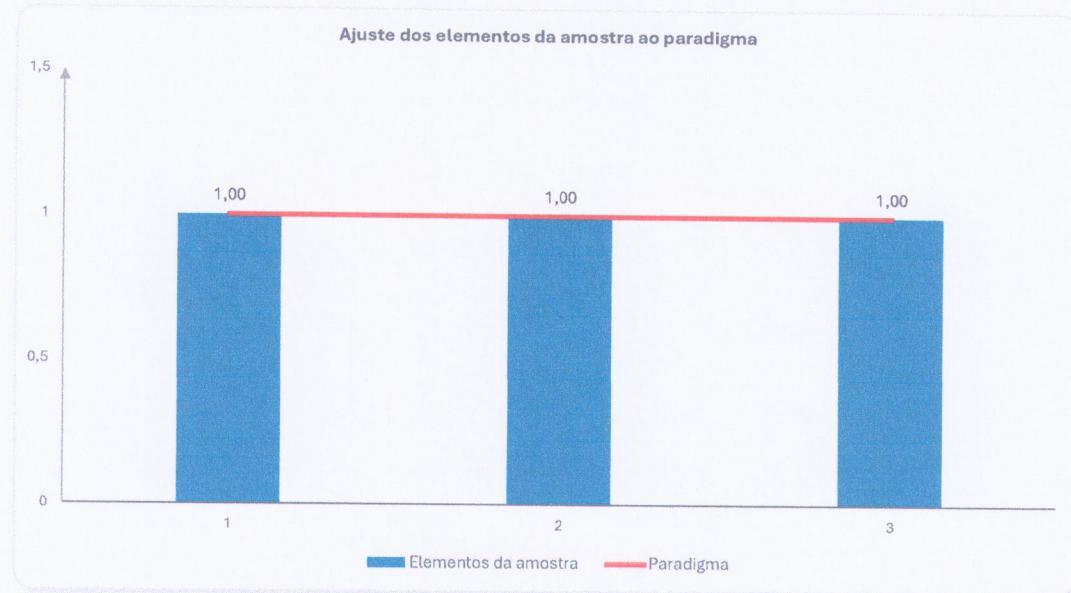
Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.



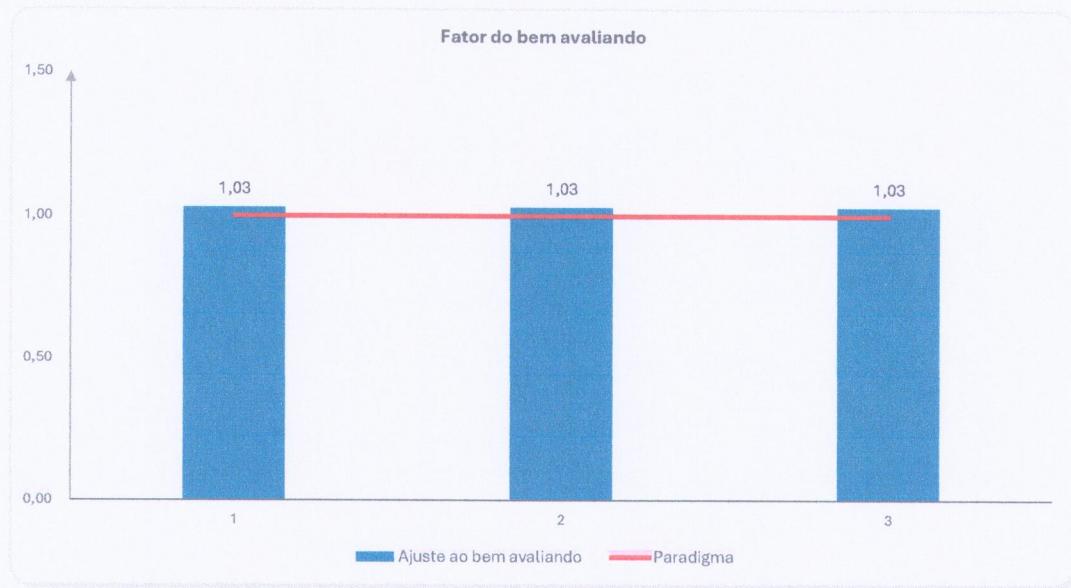
Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE

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

Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.



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

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coeficientes	Bem avaliado	Comparação (diferença)
Água	M _{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M _{p2}	0,10		0,10
Luz pública	M _{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M _{p4}	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M _{p5}	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M _{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M _{p7}	0,05	0,05	0,00

Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima: 1,90 1,80

Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos **presentes no paradigma e ausentes no bem avaliado**

0,10

Meloramentos públicos do bem avaliado	Fatores							Fator
	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	
	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 _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	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 _{tr})	Fator do bem avaliado (f _a)	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
Coeficiente de variação	23,57%



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

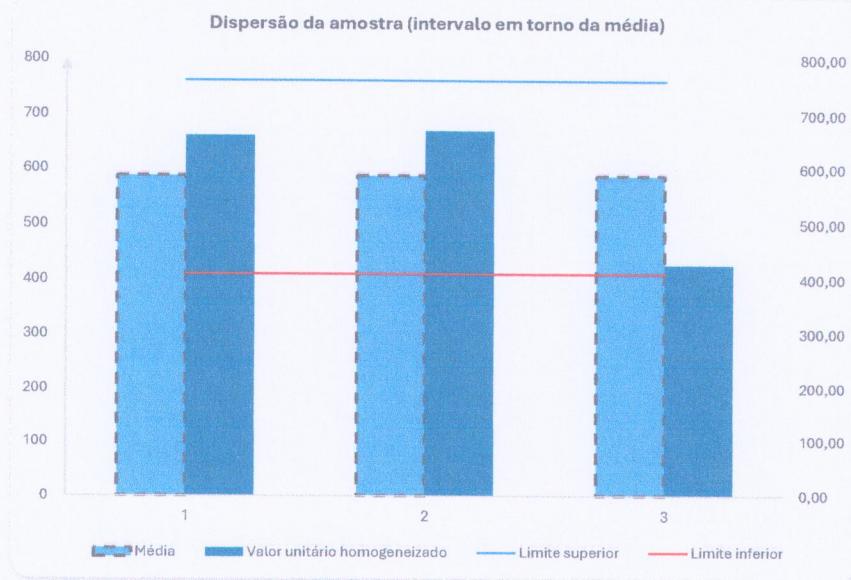
SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

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
Coeficiente 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

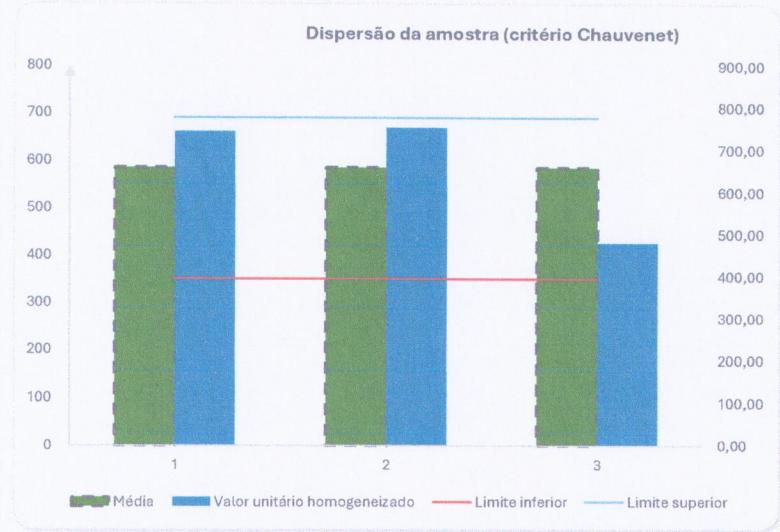


Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE

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



Valor mínimo	426,52
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	138,10
Coeficiente de variação	23,57%



SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

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

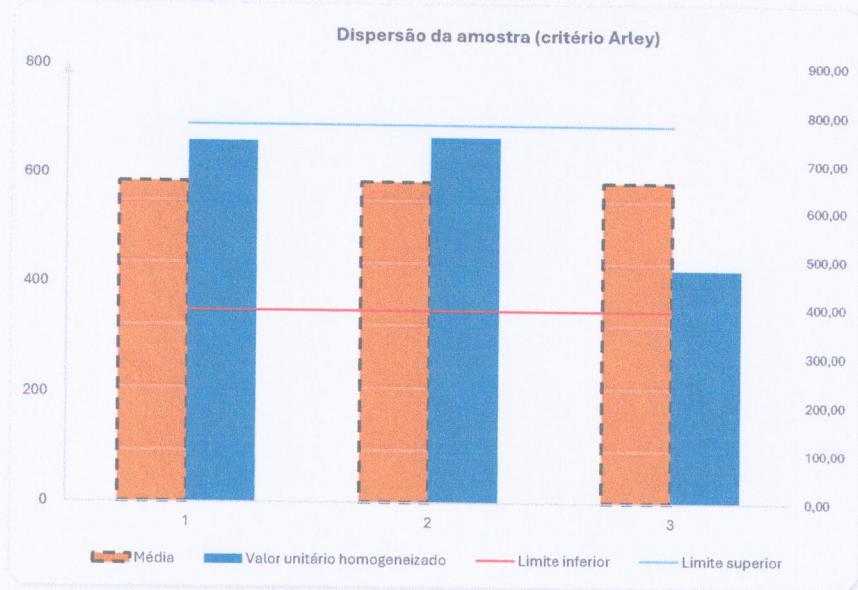
Dados efetivamente utilizados	3
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	1
Valor crítico	1,396802

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
Coeficiente de variação	23,57%



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE

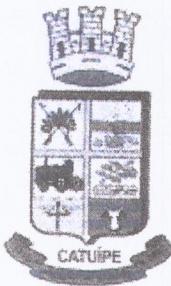


Modo	Média	Desvio-padrão	Coeficiente de variação
Intervalo em torno da média	585,91	138,10	23,57%
Critério de Chauvenet	585,91	138,10	23,57%
Critério de Arley	585,91	138,10	23,57%
Menor coeficiente de variação			23,57%
Procedimento	Intervalo em torno da média		
Média a ser aplicada	585,91		
Desvio-padrão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



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



MUNICÍPIO DE CATUÍPE

Secretaria Municipal da Fazenda

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - Centro

Site: www.catuipe.rs.gov.br e-mail: catuipe@catuipe.rs.gov.br

Fone/Fax: (55) 3336 0000

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Guia Informativa nº: 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 nº 4 Quadra nº 06A Lote nº 037 Matrícula nº 6934					
Situação na Quadra	Dimensões			Área	
Meio de Quadra	Frente	16,00m	Lado Direito	39,80m	Total 856,45m ²
	Fundos	16,00m	Lado Esquerdo	39,80m	Trans 856,45m ²

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS 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 ° 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 1.150,00m² (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.

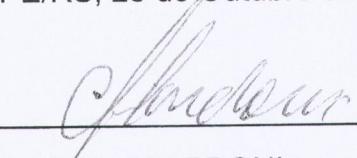
AVALIAÇÃO: Face aos dados acima descritos e declinados AVALIO O IMÓVEL em R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

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, atribuirmos um valor ao referido imóvel.

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

CATUIPE/RS, 23 de Outubro de 2025.



CLOVIS LIBARDONI
CRECI 75961 F

CLOVIS LIBARDONI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI nº 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 Catuipe- RS.

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

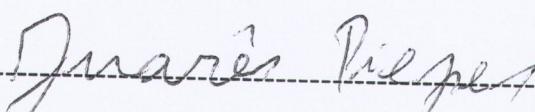
IMOVEL: Terreno Urbano, medindo 955,00 m² de esquina, situado na Av. Rio Branco, com a João Lanot, centro na cidade de Catuipe-RS.

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

VALIDADE: 30 dias

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

Catuipe-RS 05 de setembro de 2025.



JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI:53.893

Juarez Pieper
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 53.893

ESPELHO DE CADASTRO

Cadastro.....: 30200-0

Inscrição....: 1.013. 424. 0. 1. 0

001 - Proprietário.....: MAURICIO CHAVES E OUTROS

002 - Complemento.....:

003 - CPF - CNPJ.....: 204.419.670-00

004 - Endereço.....: Rua JOSE MOTTA

508

005 - Bairro.....: CENTRO

006 - Natureza do Imóvel...: PREDIAL

TERRENO:		CONSTRUÇÃO:
----------	--	-------------

001 - Testada Principal...: 20,00		001 - Tipo da Const...: CASA
002 - Testada Secundaria...: ,00		002 - Área Total.....: 105,50
003 - Testada Total.....: 20,00		003 - Área da Unid...: 105,50
004 - Profundidade Terreno: 57,50		004 - Unid. no Lote...: 2
005 - Área do Terreno.....: 1.150,00		005 - Ano da Const...: 1961
006 - Área Corr Terreno....: 840,85		006 - N° de Pavim....: 1
007 - Forma do Terreno....: TRAPEZOIDAL		007 - Paredes.....: MISTA
008 - Distância da Esquina: 42,00		008 - Área Averbada...:,00
009 - Lado da Rua.....: PAR		009 - Data da Averb...:
010 - Situação na Quadra...: MEIO DE QUADRA		

MATRÍCULA DO IMÓVEL:		FINANCIERO
----------------------	--	------------

001 - Número da Matrícula.: 2383		001 - Vlr M2 Terreno.....: 129,31
002 - Setor.....: 1		002 - Vlr Venal Terreno....: 69.713,37
003 - Quadra.....: 013		003 - Vlr M2 Construcao...: 315,82
004 - Lote.....: 006		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 CATUÍPE

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 ° 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 1.150,00m² (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), situado à Rua José Motta, Catuípe – 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 Catuípe/RS, sob Matrícula nº 2.383.

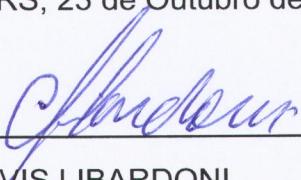
AVALIAÇÃO: Face aos dados acima descritos e declinados AVALIO O IMÓVEL em R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

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, atribuirmos um valor ao referido imóvel.

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

CATUIPE/RS, 23 de Outubro de 2025.



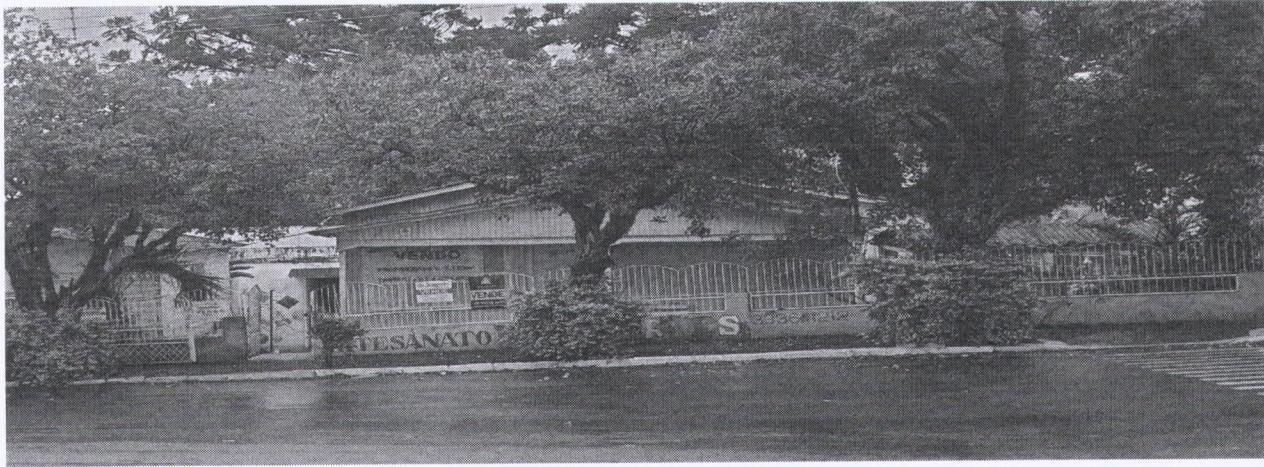
CLOVIS LIBARDONI
CRECI 75961 F

CLOVIS LIBARDONI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 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 m² (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), de forma trapezoidal, situado à rua José Motta, lado PAR, na cidade de Catuípe/RN, 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.

CATUÍPE-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.itd.gov.br>

FERNANDO FRANCO

Corretor de Imóveis - CRECI-RS: 77.320F

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