

## LAUDO AVALIATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

### **1. Solicitante: Prefeitura Municipal de Ivoti/RS.**

### **2. Objetivo:**

Informar a parte solicitante o valor comercial de venda do imóvel em questão, levando em conta as características do imóvel.

### **3. Objeto da Avaliação:**

Uma área de terras urbana de esquina, com 1.805,76 m<sup>2</sup>, situada no bairro Jardim Panorâmico, nesta cidade de Ivoti-RS, localizada na quadra 502, melhor caracterizada na matrícula 29230, do Registro de Imóveis de Estância Velha-RS.

### **4. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:**

Trata se de um imóvel, com acesso à via pública, sem benfeitorias, plano, com frente para a rua das Acácias, em área residencial, sendo plano diretor municipal.

Data da vistoria: 17 de maio de 2025.

### **5. Caracterização da região**

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Ivoti-RS, com infraestrutura de serviços públicos, situado em área de pouco fluxo de veículos. Com padrão de ocupação normal, estando a 50 Km da capital, Porto Alegre, servida pela Rodovia BR 116, próxima das cidades de Novo Hamburgo, São Leopoldo, com atividade principal voltada para indústrias calçadista, agrícola, curtumes, cachaçarias, entre outras.

## 6. Metodologia empregada

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados.

## 7. Resultado da Avaliação:

Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista o terreno, localização, formato, extensão, e condições de aproveitamento, bem como, característica da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, avalio o imóvel quanto ao seu valor de comercialização em:

***TOTAL: R\$ 904.000,00 (novecentos e quatro mil reais).***

8. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 02 folhas impressas, além dos anexos.

Ivoti, 19 maio de 2025.



\_\_\_\_\_  
A & k Negócios Imobiliários Ltda – Creci – 24.475  
José Eduardo Arnecke – Creci – 50.273 Cnai 26.237

**Anexos:**

1. Matrícula do imóvel
2. Imagens do imóvel
3. Mapa
4. Cadastro imobiliário
5. Selo Certificador Digital



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 SERVIÇO DE REGISTROS  
 ESTÂNCIA VELHA  
 ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA  
 OFICIAL DESIGNADA

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço de Registros, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 101642.2.0029230-35



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS  
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

Estância Velha, 27 de outubro de 2000

1

29230

IMÓVEL: Uma área de terras com 1.805,76 metros quadrados, sem benfeitorias, situada em Ivoti, no Bairro Jardim Panorâmico, localizada na quadra 502 do Loteamento Jardim das Acácias, quarteirão formado pela Rua das Acácias, Rua D, Rua E, e Alameda dos Ipês, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao norte para a Rua das Acácias, na extensão de 57,00 metros, ao oeste, para a Rua E, na extensão de 31,68 metros, formando esquina, ao sul, limita com terras de Cacildo Welter, na extensão de 57,00 metros e, ao leste limita com o lote 8, na extensão de 31,68 metros. Destina-se a Área Verde 3.

PROPRIETÁRIO: Município de Ivoti, inscrita no CGC/MF sob nº 88.254.909/0001-17.

PROCEDENCIA: Registro nº 4-26780, deste Serviço.

OFICIAL: *Eliana Toshie Morita Okamura*

R\$ 5,50 D

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
 Estância Velha-RS, 19 de maio de 2025.

*Gabriela Eberhardt*

- ( ) Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Designada
- ( ) Josiane Moreno Marchese - Substituta
- ( ) Bethania Seewald - Escrevente Autorizada
- ( ) Thaise Scheeffter - Escrevente Autorizada
- (x) Gabriela Luciana Eberhardt - Escrevente Autorizada
- ( ) Luana Roesler - Escrevente Autorizada

Total: R\$43,40

Certidão 1 página: R\$12,80 (0201.03.2400048.09053 = R\$4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0201.03.2400048.09052 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0201.01.2400046.10556 = R\$2,10)



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  
 101642 53 2025 00009899 92

*COZ*

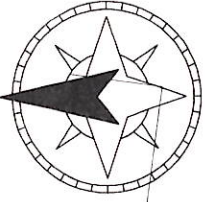


IMAGENS:



602





RUA DAS ACÁCIAS

RUA "D"

RUA "E"



ZR2

ALAMEDA DOS IPÊS

ZONAMENTO	
[10] RESIDENCIAL 1	[21] COMERCIAL
[20] RESIDENCIAL 2	[22] INDUSTRIAL
[30] RESIDENCIAL 3	[23] PROT. AMBIENTAL
[40] RES. ESPECIAL	[24] ESP. INT. SOCIAL
[50] MISTA 1	[25] INT. TUR. CULT.
[60] MISTA 2	[26] NUCLEO URB. CONS.
[70] INT. URB. CULT.	[27] ZONA RURAL

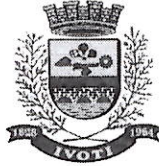
**OBSERVAÇÕES**  
 Croqui sem escala.  
 As medidas não são válidas  
 para fins de Registro de Imóveis.  
 Mapa conforme Lei 2923/2014.



MUNICÍPIO DE IVOTI  
 Secretaria de Obras Públicas e Serviços Urbanos  
 Departamento de Planejamento Urbano

Quadra 502  
 Bairro Jardim Panorâmico

Data: SET/15



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**MUNICIPIO DE IVOTI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**  
**Certidão Cadastral**

**Certidão Ano/Número: 2025/23221**

**Digito 5963**

Certificamos, para os devidos fins, que consultando o Cadastro Econômico Municipal nesta data, o contribuinte abaixo identificado encontra-se lotado conforme segue:

**Dados do Imóvel**

**Cadastro** 11543  
**Endereço:** RUA DAS ACACIAS, 471  
**Complemento:** AREA VERDE  
**Bairro:** JARDIM PANORÂMICO  
**Zona:** 2 - ruas pavimentadas  
**Quadra:** 502  
**Lote:** 15  
**Sub-lote:**  
**Matricula RI:** 29230 EV  
**Area do lote:** 1805.76  
**Area da unidade:** null  
**Area total construída:** 0.00

---

**Dados do Contribuinte**

**Proprietário:** MUNICIPIO DE IVOTI  
**CNPJ/CPF:** 88.254.909/0001-17  
**Endereço:** AV. PRESIDENTE LUCENA, 3527  
**Complemento:** CX. POSTAL 42  
**Bairro:** CENTRO  
**Cidade:** IVOTI  
**Estado:** RS  
**CEP:** 93900-000

A apresentação desta certidão é obrigatória nos casos previstos na legislação específica e sempre que solicitado pelo fisco. A sua validade está condicionada a verificação na internet, no site [www.ivoti.rs.gov.br](http://www.ivoti.rs.gov.br) (opção: Atendimento ao Cidadão/Recursos/Validar Documentos).

Certidão emitida em: 19/05/2025

Com validade até: 18/06/2025

Data impressão: 19/05/2025 - 16:39

<https://ivoti.multi24h.com.br/multi24/sistemas/portal/>

AV PRESIDENTE LUCENA 3527 - CEP: 93900-000 - CENTRO - IVOTI - RS  
Fone/Fax: (51)35638800/(51)35631111 - Email: [arrecadacao@ivoti.rs.gov.br](mailto:arrecadacao@ivoti.rs.gov.br)

**Anexo V**

**C O F E C I**

**3ª Região - Rio Grande do Sul**

**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Jose Eduardo Arnecke, CPF nº 52894240082, RG nº 00345528808 DENTRAN/RS, CRECI nº 50273, Endereço: Rua Henrique Dias 1404 , Ivoti-RS. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE IVOTI

IVOTI-RS , 19 de Maio de 2025

---

Assinatura do requerente

---

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 100267



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 100267, 19 de Maio de 2025

---

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*