PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DO CORPO DOS BOMBEIROS - MATRÍCULA 4.721

	Valor Venal Municipal	Valor da Avaliação terceirizada	Valor da Avaliação do Proprietário	Média de Avaliações
Simulação de Valor Venal:	R$ 1.686.580,76	R$ 1.727.318,00	**R$ 2.853.656,22**	**R$ 2.089.184,99**

Proposta Final: R$ 1.700.000,00

Proposta Detalhada:	2020	2021	2022	2023	2024
Parcelas Mensais:		28.125,00	28.125,00	28.125,00	28.125,00
Despesa Anual:	**350.000,00**	337.500,00	337.500,00	337.500,00	337.500,00
Dívida Fundada para os próximos anos:	**1.350.000,00**	1.012.500,00	675.000,00	337.500,00	0,00

*Esta proposta não contempla atualização monetária, como garantia a empresa receberá uma peça orçamentária mantida no orçamento até 2024 como parte integrante da aquisição do imóvel atualmente destinado ao Corpo de Bombeiros. O comprometimento orçamentário do ano atual fica superior ao estabelecido nos demais anos e a destinação de recursos para suprir a primeira parcela do acordo será reservada do superávit financeiro do exercício anterior. A empresa Incopel, proprietária do Imóvel, abre mão da atualização monetária para as parcelas vincendas, levando em conta a importância da continuidade do serviço prestado pela Corporação Mista de Bombeiros Militares e Voluntários para a cidade de Ivoti, Presidente Lucena, Lindolfo Color e como apoio as cidades de Estância Velha e Dois Irmãos.

AGRIMAP®
TOPOGRAFIA & GEODÉSIA

AVALIAÇÃO DE BENS

1 – Contratante:		Município de Ivoti
2 – Finalidade:		
3 – Endereço da Contratante:		Avenida Presidente Lucena, 3.527, Centro
4 – Data da Vistoria:		20/01/2020
5 – Moveis:	**Método avaliação**	Comparativo com depreciação
	Nível de Precisão	NBR 8977 – Expedito
6 – Imóveis:	**Método Avaliação**	Comparativo com depreciação para construções
	Nível de Precisão	Expedito NBR 8799 – Imóveis Rurais NBR 05676 – Imóveis Urbanos

7 – CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMOVEL NUA:

	Imóvel Total
Denominação:	Imóvel Urbano
Acesso:	Avenida Bom Jardim
Matricula:	4.721 – Registro de Imóveis de Ivoti
Localização:	Avenida Bom Jardim, n° 800, Bairro Cidade Nova, Ivoti - RS
Coordenadas:	Latitude: 29°37'23.27"S
	Longitude: 51° 9'27.88"O
Área:	2.207,90m²
Topografia:	Plano
Valor Avaliado	R$ 927.318,00

8 – CARACTERISTICAS DAS BENFEITORIAS:

Benfeitorias:	Prédio com 709,71m² = R$800.000,00

9 – RESUMO:

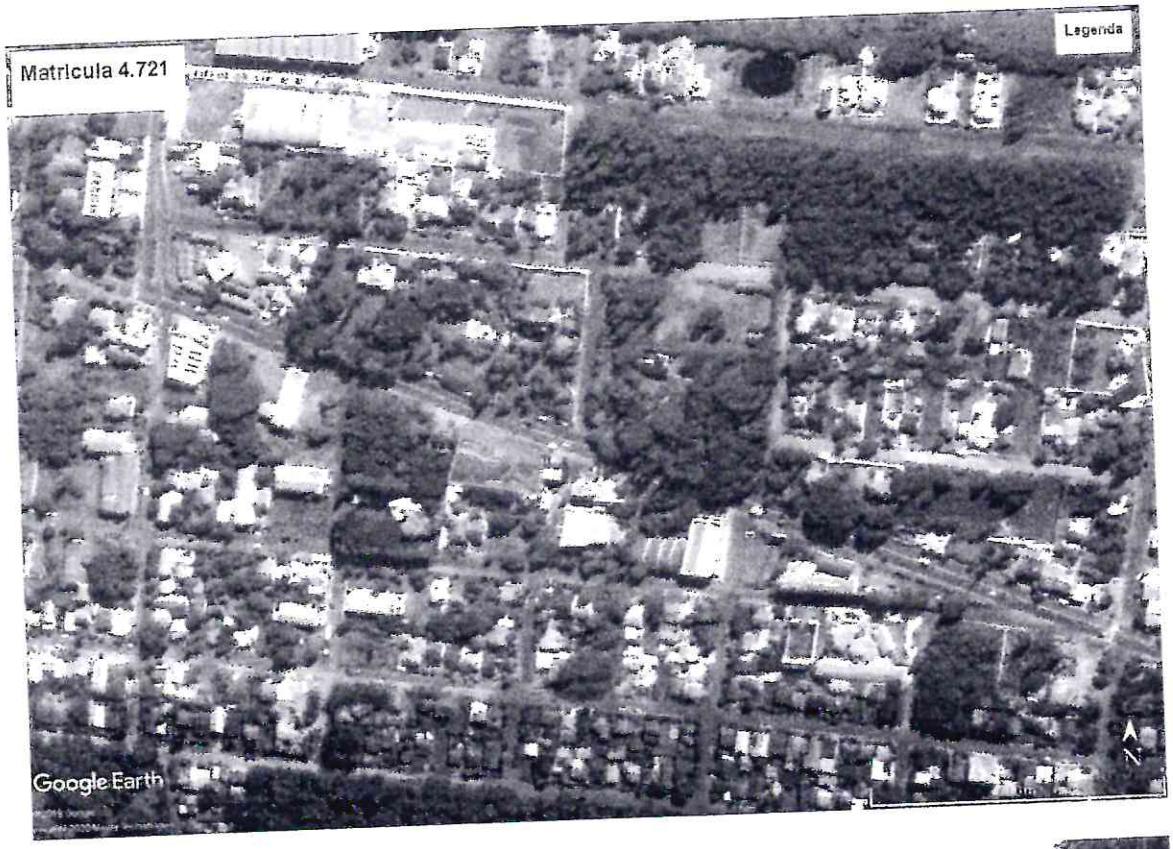
Valor do Imóvel:	R$ 1.727.318,00

Ivoti, 23 de Janeiro de 2020.

Dario Luiz Vier
CREA RS 085.941 – CRECI 059.008
ART 10605812

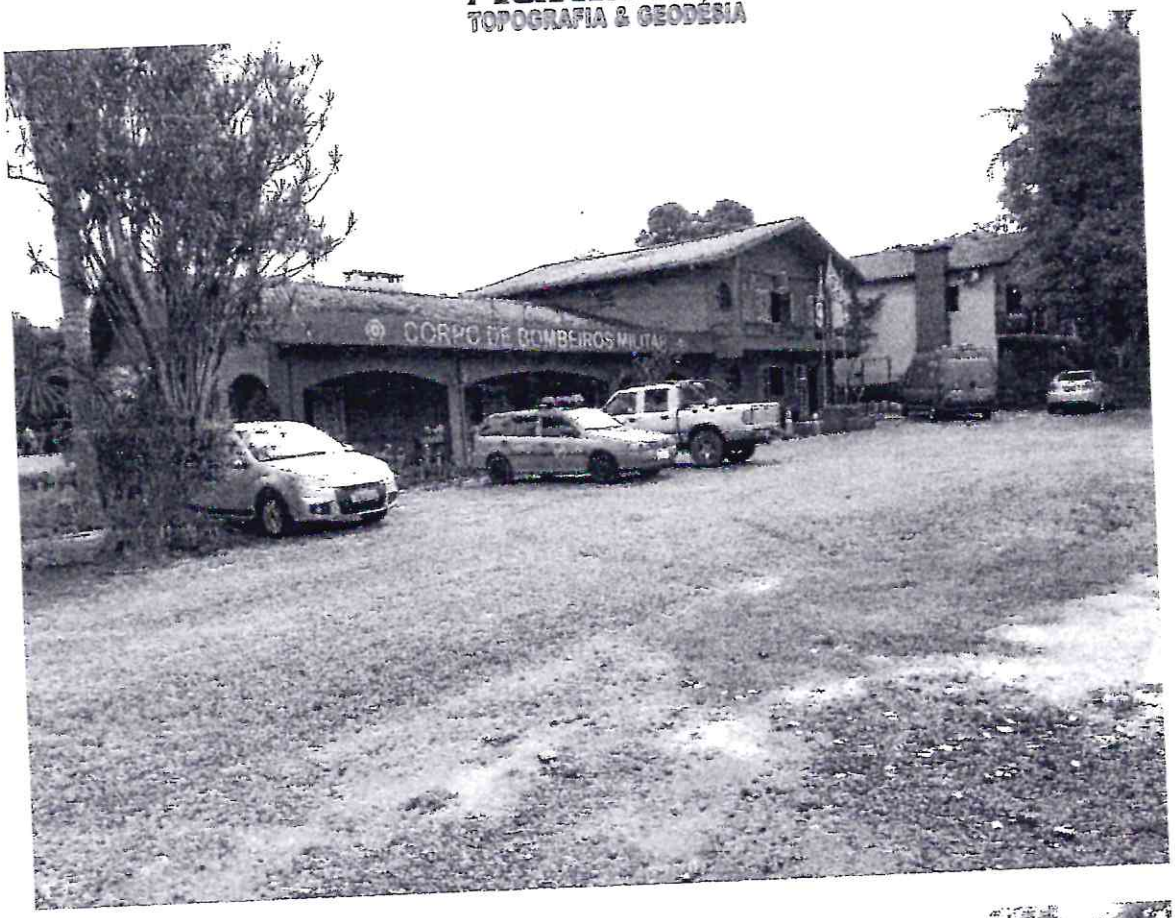
Razão Social: Dario Luiz Vier –ME
Endereço: Rua Princesa Isabel, n° 117, Bairro Harmonia – Ivoti/RS.
Fone/Fax: (051) 3563 3499 CNPJ: 11.251.560/0001-35 - www.agrimap-tg.com.br

AGRIMAP®
TOPOGRAFIA & GEODÉSIA



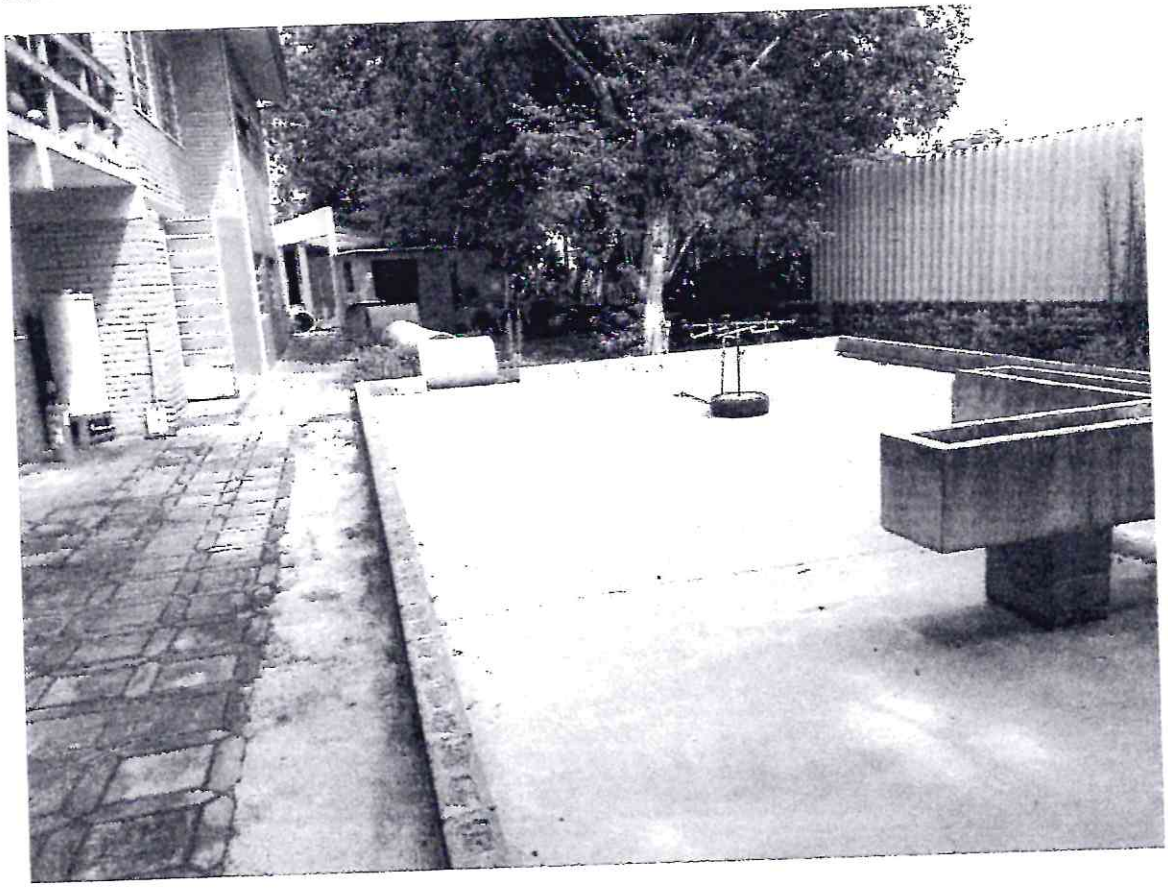
Razão Social: Dario Luiz Vier –ME
Endereço: Rua Princesa Isabel, n° 117, Bairro Harmonia – Ivoti/RS.
Fone/Fax: (051) 3563 3499 CNPJ: 11.251.560/0001-35 - www.agrimap-tg.com.br

AGRIMAP®
TOPOGRAFIA & GEODÉSIA



Razão Social: Dario Luiz Vier –ME
Endereço: Rua Princesa Isabel, nº 117, Bairro Harmonia – Ivoti/RS.
Fone/Fax: (051) 3563 3499 CNPJ: 11.251.560/0001-35 - www.agrimap-tg.com.br

AGRIMAP®
TOPOGRAFIA & GEODÉSIA



Razão Social: Dario Luiz Vier –ME
Endereço: Rua Princesa Isabel, n° 117, Bairro Harmonia – Ivoti/RS.
Fone/Fax: (051) 3563 3499 CNPJ: 11.251.560/0001-35 - www.agrimap-tg.com.br

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

CREA-RS

ART Número
10605812

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS085941 Profissional: DARIO LUIZ VIER
E-mail: dario@agrimap-tg.com.br
RNP: 2203869550 Título: Técnico em Agropecuária
Nr.Reg.: 169071
Empresa: DARIO LUIZ VIER - ME

Contratante

Nome: MUNICIPIO DE IVOTI
E-mail:
Endereço: AVENIDA PRESIDENTE LUCENA 3527
Telefone:
CPF/CNPJ: 88.254.909/0001-17
Bairro.: CENTRO
CEP: 93900000 UF: RS
Cidade: IVOTI

Identificação da Obra/Serviço

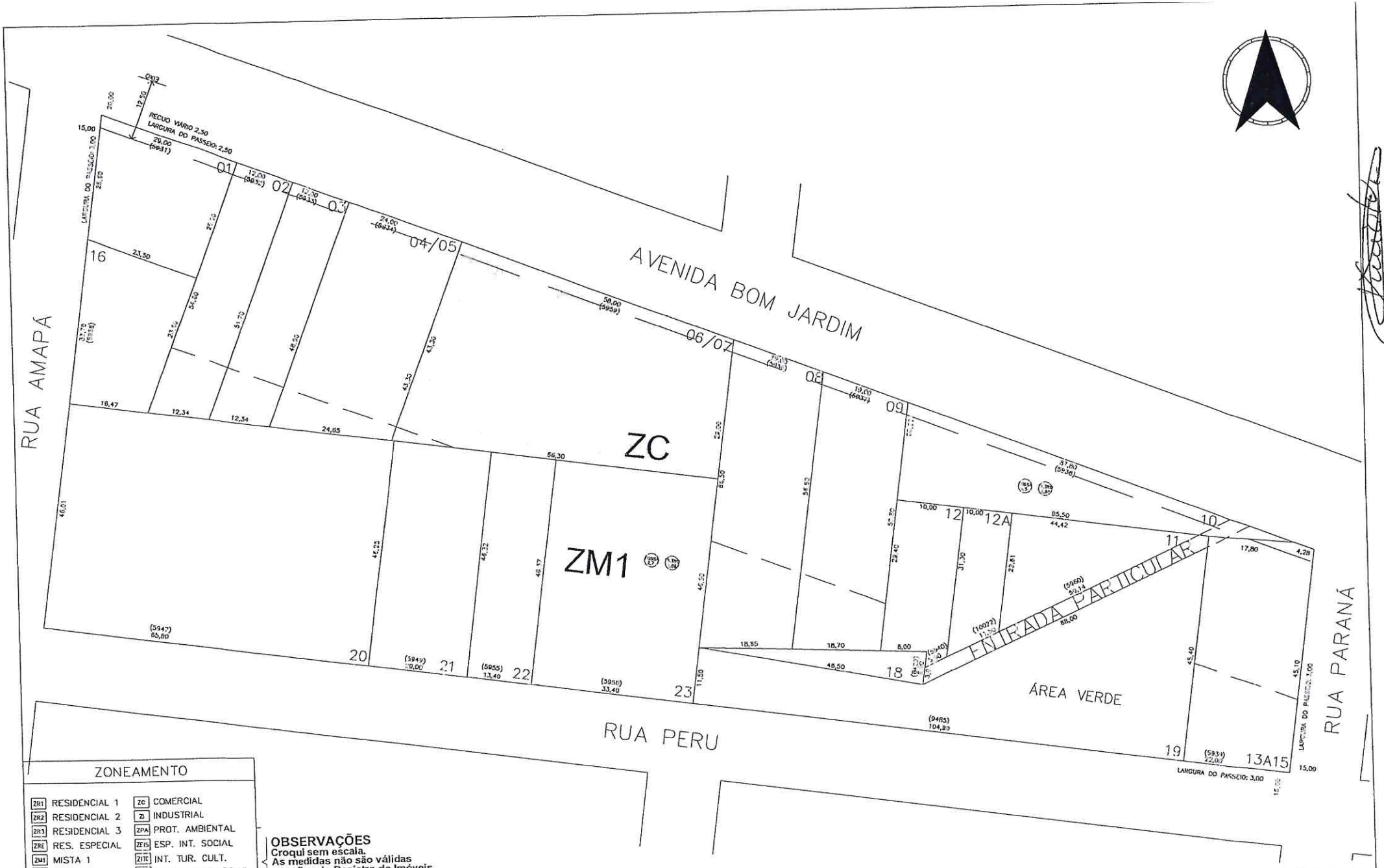
Proprietário: MUNICIPIO DE IVOTI
CPF/CNPJ: 88254909000117
Endereço da Obra/Serviço: AVENIDA BOM JARDIM 800
CEP: 93900000 UF: RS
Cidade: IVOTI
Bairro: CIDADE NOVA
Vlr Contrato(R$): 0,01
Honorários(R$): 0,01
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES
Ent.Classe: SINTARGS
Data Início: 20/01/2020 Prev.Fim: 20/02/2020

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AVALIAÇÃO DE IMOVEL	2.207,90	M²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 20/01/2020

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Ivoti, 20/01/2020	DARIO LUIZ VIER	MUNICIPIO DE IVOTI
	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA



ZONEAMENTO

ZR1	RESIDENCIAL 1	ZC	COMERCIAL
ZR2	RESIDENCIAL 2	ZI	INDUSTRIAL
ZR3	RESIDENCIAL 3	ZPA	PROT. AMBIENTAL
ZRE	RES. ESPECIAL	ZEIS	ESP. INT. SOCIAL
ZM1	MISTA 1	ZITC	INT. TUR. CULT.
ZM2	MISTA 2	NUC	NÚCLEO URB. CONS.
ZIUC	INT. URB. CULT.	RUR	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 208

Data: ABR/2017

Bairro Cidade Nova

IMÓVEL: **Um prédio em alvenaria com a área de 709,71m², sendo 151,04m² de subsolo, 259,00m² de parte térrea, 35,78m² de garagem, 121,54m² de primeiro piso e 142,35m² de ampliação residencial** e o respectivo terreno, situado no Bairro Cidade Nova, nesta cidade de **Ivoti-RS**, localizado no quarteirão formado pela Rua Amapá, Rua Peru, Rua Paraná e Avenida Bom Jardim, composto dos **lotes nºs 06 e 07, da quadra nº 208**, com a área de 2.207,90m², de formato irregular, com frente ao norte para a Avenida Bom Jardim, na extensão de 58,00 metros, frente essa distante 77,00 metros da esquina com a Rua Amapá, em direção oeste; fundos ao sul, limita com terras de Aloisio Becker, na extensão de 66,30 metros; ao leste, limita com o lote nº 08, na extensão de 29,00 metros; e ao oeste, limita com os lotes nºs 04 e 05, na extensão de 43,30 metros.
PROPRIETÁRIA: **REGINA TERESINHA KLEIN**, brasileira, desquitada, do lar, inscrita no CPF sob nº 455.633.000-87, residente e domiciliada em Ivoti-RS.
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 21.638, Livro 2-RG, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha-RS, datada de 27 de novembro de 1989.
PROTOCOLO: nº 8049, Livro 1-C, de 19/11/2013.
Abertura de matrícula: R$13,20 (0202.03.1300001.00287 = R$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R$3,10 (0202.01.1000001.90134 = R$0,30)
Registradora:

R$17,15 M

Av.1-4.721, em 25 de novembro de 2013. Protocolo nº 8049 de 19/11/2013.
ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL E DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO PESSOAL - Procede-se a esta retificação/complementação, a requerimento da parte interessada, instruído com a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 12 de dezembro de 2006, pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona de Novo Hamburgo-RS, extraída do Livro B-12, à fls. 246v, sob nº 4129, da qual consta a devida averbação e demais documentos comprobatórios, apresentados e arquivados neste Serviço, e com fundamento no artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, para fazer constar que a proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, Regina Teresinha Klein: **a) divorciou-se** conforme sentença proferida em 05 de dezembro de 1992, pelo Exmº Sr. Dr. Pedro Luiz Pozza, Juiz de Direito da Comarca de Estância Velha-RS, transitada em julgado em 16 de fevereiro de 1993; e **b)** é portadora da Carteira de Identidade nº 1032442301, expedida pela SSP/RS e acha-se inscrita no CPF sob nº 455.563.000-97 e não como acima constou.
Processamento de retificação (12030): R$52,20 (0202.04.1000001.04776 = R$0,70)
Processamento eletrônico de dados: R$3,10 (0202.01.1000001.90135 = R$0,30)
Registradora:

R$56,30 M

Av.2-4.721, em 25 de novembro de 2013. Protocolo nº 8049 de 19/11/2013.
RETIFICAÇÃO - Procede-se a esta retificação/complementação, a requerimento da parte interessada, instruído com a Certidão de Localização nº 686/2013, expedida em 30 de outubro de 2013, pelo Fiscal Geral da Prefeitura Municipal desta cidade de Ivoti-RS, apresentados e arquivados neste Serviço, e com fundamento nos artigos 212 e 213, I, da Lei nº 6.015/73, para fazer constar que **o imóvel objeto da presente matrícula atualmente possui a seguinte descrição e caracterização**: Um prédio em alvenaria com a área de 709,71m², sendo 151,04m² de subsolo, 259,00m² de parte térrea, 35,78m² de garagem, 121,54m² de primeiro piso e 142,35m² de ampliação residencial, sob o nº 800 da Avenida Bom Jardim e o respectivo terreno, situado no Bairro Cidade Nova, nesta cidade de Ivoti-RS,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE IVOTI-RS
CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da original arquivada nesta Serventia(art.19 da Lei 6015/73).
Dou fé.
IVOTI, 25 de novembro de 2013
Belª. Mércia Bioto Dagnese - Registradora

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IVOTI - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Ivoti, 25 de novembro de 2013.

FLS.	MATRÍCULA
01v VERSO	4.721

localizado no quarteirão formado pela Rua Amapá, Rua Peru, Rua Paraná e Avenida Bom Jardim, composto do **lote nº 06/07, da quadra nº 208**, com a área de 2.207,90m², de formato irregular, com frente ao nordeste para a Avenida Bom Jardim, lado par, na extensão de 58,00 metros; fundos ao sul, limita com os lotes nºs 22 e 23 e com parte do lote nº 21, na extensão de 66,30 metros; ao leste, limita com parte do lote nº 08, na extensão de 29,00 metros; e ao noroeste, limita com o lote nº 04/05, na extensão de 43,30 metros, distante esta face 77,00 metros da esquina com a Rua Amapá, em direção noroeste, cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob nº 5959.
Processamento de retificação (12030): R$52,20 (0202.04.1000001.04777 = R$0,70)
Processamento eletrônico de dados: R$3,10 (0202.01.1000001.90136 = R$0,30)
Registradora: R$56,30 M

R.3-4.721, em 25 de novembro de 2013. Protocolo nº 8050 de 19/11/2013.
TÍTULO: **Compra e venda.**
TRANSMITENTE: **REGINA TERESINHA KLEIN**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da Carteira de Identidade nº 1032442301, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 455.563.000-97, residente e domiciliada na Avenida Bom Jardim, nº 800, Bairro Cidade Nova, na cidade de Ivoti-RS.
ADQUIRENTE: **INCOPEL - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEDRAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 89.717.284/0001-45, com sede na Rodovia Federal BR 116, Km 232, Bairro Rincão Gaúcho, na cidade de Estância Velha-RS, representada por seus sócios Cléo Guilherme Gewehr, inscrito no CPF sob nº 094.547.050-91 e Tanea Helena Gewehr Stumpf, inscrita no CPF sob nº 257.152.080-68.
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 11 de novembro de 2013, no Tabelionato de Notas de Estância Velha-RS, Livro nº 95-A de Transmissões, fls. 151 a 152, sob nº 080/15.846.
OBJETO: **O imóvel da presente matrícula.**
VALOR: R$ 500.000,00; avaliado pela Fazenda Municipal de Ivoti-RS em R$ 777.000,00, pago o imposto de transmissão conforme guia de arrecadação nº 713/2013. Emitida DOI.
DEMAIS CONDICÕES: As da escritura.
Registro com valor declarado: R$2.358,00 (0202.09.1000001.00205 = R$13,55)
Processamento eletrônico de dados: R$3,10 (0202.01.1000001.90137 = R$0,30)
Registradora: R$2.374,95 M

CONTINUA NA FOLHA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE IVOTI-RS
CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da original arquivada nesta Serventia (art.19 da lei 6015/73).
Dou fé.
IVOTI, 25 de novembro de 2013.
Belª. Mércia Biotto Dagnese - Registradora
Certidão 2 páginas: R$8,70 (0202.01.1000001.90152 = R$0,30)
Busca em livros e arquivos: R$6,10 (0202.01.1000001.90150 = R$0,30)
Processamento eletrônico de dados: R$3,10 (0202.01.1000001.90151 = R$0,30)

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS
Belª. MÉRCIA BIOTTO DAGNESE
Registradora
Belª. Sandra Biotto Lopes
Substituta
Rua 19 de Outubro, 78 - Sala
Fone/Fax: (51) 3563-1730
IVOTI - RS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIADO	***Terreno / Construção***
Finalidade do Parecer:	*Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, garantia, Dação, juízo e contábil.*
Solicitante:	***INCOPEL Indústria e Comércio de Pedras Ltda.*** ***CNPJ 89.717.284/0001-45*** ***Rodovia BR-116 Km 232, Bairro Rincão Gaúcho*** ***Estância Velha / RS***

Responsável Técnico:

DALBY ELSTE HUBERT

Perito Avaliador Imobiliário
CNAI n° 008162
COFECI – Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliários
Perito Tribunal de Justiça - TJRS
Corretor de Imóveis
CRECI n° 42.762 - 3ª Região / RS (Brasil)
IGEL – Engenharia de Avaliações –
Conselho Regional Engenharia Agronomia - CREA - RS
Técnico em Agrimensura
Consel. Fed. Técnicos – CFT BR/RS n° 221556073-8
Registro INCRA – YLMD
Avaliador SICREDI
Contato: 051 9 9351-1772
dalby@empreendimentosbecker.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

"Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3 da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis, Perito com cadastro no Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliários, para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração conforme NBR 14.653-1/2001".

MODELO DA AVALIAÇÃO			
x	*Completo*		*Simplificado*

NIVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO					
x	*RIGOROSA*		*NORMAL*		*BAIXO / EXPEDITA*

RELATÓRIO DE ATIVIDADES E OBSERVAÇÕES DE MAIS VALIA

VISTORIA

As vistorias dos imóveis avaliados foram realizadas no dia 09 de janeiro de 2020.

Tratam-se de um terreno, com área total de 2.207,90m², com boa localização e boa acessibilidade, localizado no bairro Cidade Nova município de Ivoti/RS.

OBSERVAÇÕES DE MAIS VALIA

O terreno será tratado (avaliado) pelo seu tamanho e valor por m², e será analisado no seu contexto, entorno e infraestrutura, também pelas suas peculiaridades, particularidades e características.

ATRIBUTOS E VARIÁVEIS A SEREM ANALISADAS

Ao coletar dados de mercado, o profissional se defrontara com uma gama muito grande de atributos referente aos imóveis a serem avaliados, mesmo estando em área e entorno próximos ou semelhantes, que, em maior ou menor grau, exercem influência nos seus valores de mercado.

Para terrenos urbanos, devemos considerar:

- ***Polo e atrativo**: distâncias de avenidas, centro urbano elementos que valorizam ou desvalorizam o imóvel.*
- ***Área superficial:** profundidade e formato.*
- ***Topografia:** No caso de glebas urbanas a topografia deverá ser melhor analisada, pois o custo do aproveitamento em lotes depende muito desta condição.*
- ***Uso vocacional do mercado:** Residencial, comercial, misto abordando o grau de rentabilidade.*
- ***Aproveitamento urbano:** alturas, recuos, e outros dados urbanísticos necessários para o estudo de aproveitamento, no caso de glebas urbanas deverá ser analisada as restrições de uso, tais como reservas biológicas, ecológicas, encostas e morros.*
- ***Infraestrutura urbana:** melhoramentos públicos, transporte de massa, hospitais, escolas, bancos, lazer e cultura.*

- ***Valor de lotes e terrenos:*** *recomendado a coleta de dados referente a preço de terrenos já desmembrados na região.*

Fatores ***valorados a juízo,*** *observando que, o perito tem* ***liberdade*** *para determinar o índice ou referência dentro do campo de arbítrio, que neste caso serão os aspectos apresentados e* ***justificados*** *na* ***Analise Mercadológica****.*

Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIANDO - LAUDO DE VISTORIA

MATRÍCULA

Nº da Matrícula:	*4.721*
Cartório de Registro (Comarca):	*Ivoti/RS*
Proprietário:	*INCOPEL- Indústria e Comércio de Pedras Ltda.*
Contato:	*Sr. André (51) 9 99 81 31 62*

ÁREAS E CARACTERÍSTICAS			
TIPO DO IMÓVEL			
Terreno	*Casa*	*Apartamento*	*Gleba*
Indústria/Pavilhão	*Clube/Escola*	*Sala Com. /Loja*	*Misto*
ÁREAS E ORIENTAÇÕES			
Área do Imóvel	*2.207,90m²*	*Orientação Frente*	*Norte*
Frente	*58,00metros*	*Fundos*	*66,30metros*
Lado direito	*43,30metros*	*Lado Esquerdo*	*29,00metros*
Área Construída Averbada na Matrícula			*709,71m²*
Localização	*Meio de quadra*	*Número de Testadas*	*1*

PARTICULARIDADES	
Estado do Imóvel: bom	Necessidade de Manutenção: baixa
Material da Construção: Alvenaria	Projeto Padrão CUB: Normal
Idade Estimada do imóvel: 25 anos	Condições Ambientais:

ZONEAMENTO - APROVEITAMENTO				
Zoneamento:	Urbano	Rural	Industrial	Misto
Uso:	Residencial	Comércio	Agrícola	Institucional
Acesso:	Fácil	Razoável	Comprometido	Ótimo
Dens. Demográf.	Baixa	Normal	Alta	

AGRUPAMENTO			
Loteamento	Bairro	Condomínio	Prédio

INFRAESTRUTURA		
Rede de água	Pavimentação	Rede elétrica
Iluminação Pública	Coleta de lixo	Coleta pluvial
Rede de esgoto	Guias e sarjetas	Terra batida

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
Transporte	Ensino	Bancos	Comércio
Correios	Saúde	Parques	Padaria
Mercado	Farmácia	Restaurante	Bazar
Lojas	Oficina	Shopping	Metrô

TOPOGRAFIA e SITUAÇÃO			
Formato área:	Regular	Irregular	Trapézio
Topografia:	Plano	Aclive	Declive
Benfeitorias:	Sim	Não	Inacabadas
Solo:	Seco	Úmido	Alagadiço
Conservação	Limpo	Capoeira	Mata Nativa
Esquina	Meio de quadra	encravado	

DOCUMENTAÇÃO E ANEXOS			
Matrícula	Sim	Data:	25/11/2013

OCUPAÇÃO				
Desocupado	Ocupado Proprietário	Locado Arrendado	Cedido Comodato	Invadido

FINALIDADE

A finalidade de o presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de **Comercialização, juízo e contábil**.

Também é determinar o valor, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel fruto desta avaliação, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados, para fins de venda.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é de propriedade de INCOPEL – Indústria e Comércio de Pedras Ltda, e está localizado à Avenida Bom Jardim, nº 800, bairro Cidade Nova, município de Ivoti/RS, tem como referência a quadra formada pelas ruas: Avenida Bom Jardim, Rua Amapá e Rua Peru e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 4.721 (Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ivoti/RS), conforme cópia:

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IVOTI - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Ivoti, 25 de novembro de 2013.

FLS.	MATRÍCULA
01	4.721

IMÓVEL: Um prédio em alvenaria com a área de 709,71m², sendo 151,04m² de subsolo, 259,00m² de parte térrea, 35,78m² de garagem, 121,54m² de primeiro piso e 142,35m² de ampliação residencial e o respectivo terreno, situado no Bairro Cidade Nova, nesta cidade de **Ivoti-RS**, localizado no quarteirão formado pela Rua Amapá, Rua Peru, Rua Paraná e Avenida Bom Jardim, composto dos **lotes nºs 06 e 07, da quadra nº 208**, com a área de 2.207,90m², de formato irregular, com frente ao norte para a Avenida Bom Jardim, na extensão de 58,00 metros, frente essa distante 77,00 metros da esquina com a Rua Amapá, em direção oeste; fundos ao sul, limita com terras de Aloisio Becker, na extensão de 66,30 metros; ao leste, limita com o lote nº 08, na extensão de 29,00 metros; e ao oeste, limita com os lotes nºs 04 e 05, na extensão de 43,30 metros.
PROPRIETÁRIA: **REGINA TERESINHA KLEIN**, brasileira, desquitada, do lar, inscrita no CPF sob nº 455.633.000-87, residente e domiciliada em Ivoti-RS.
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 21.638, Livro 2-RG, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha-RS, datada de 27 de novembro de 1989.
PROTOCOLO: nº 8049, Livro 1-C, de 19/11/2013.
Abertura de matrícula: R$13,20 (0202.03.1300001.00287 = R$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R$3,10 (0202.01.1000001.90134 = R$0,30)
Registradora:

R$17,15 M

Av.1-4.721, em 25 de novembro de 2013. Protocolo nº 8049 de 19/11/2013.
ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL E DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO PESSOAL - Procede-se a esta retificação/complementação, a requerimento da parte interessada, instruído com a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 12 de dezembro de 2006, pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona de Novo Hamburgo-RS, extraída do Livro B-12, à fls. 246v, sob nº 4129, da qual consta a devida averbação e demais documentos comprobatórios, apresentados e arquivados neste Serviço, e com fundamento no artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, para fazer constar que a proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, Regina Teresinha Klein: **a) divorciou-se** conforme sentença proferida em 05 de dezembro de 1992, pelo Exmº Sr. Dr. Pedro Luiz Pozza, Juiz de Direito da Comarca de Estância Velha-RS, transitada em julgado em 16 de fevereiro de 1993; e **b)** é portadora da Carteira de Identidade nº 1032442301, expedida pela SSP/RS e acha-se inscrita no CPF sob nº 455.563.000-97 e não como acima constou.
Processamento de retificação (12030): R$52,20 (0202.04.1000001.04776 = R$0,70)
Processamento eletrônico de dados: R$3,10 (0202.01.1000001.90135 = R$0,30)
Registradora:

R$56,30 M

Av.2-4.721, em 25 de novembro de 2013. Protocolo nº 8049 de 19/11/2013.
RETIFICAÇÃO - Procede-se a esta retificação/complementação, a requerimento da parte interessada, instruído com a Certidão de Localização nº 686/2013, expedida em 30 de outubro de 2013, pelo Fiscal Geral da Prefeitura Municipal desta cidade de Ivoti-RS, apresentados e arquivados neste Serviço, e com fundamento nos artigos 212 e 213, I, da Lei nº 6.015/73, para fazer constar que **o imóvel objeto da presente matrícula atualmente possui a seguinte descrição e caracterização**: Um prédio em alvenaria com a área de 709,71m², sendo 151,04m² de subsolo, 259,00m² de parte térrea, 35,78m² de garagem, 121,54m² de primeiro piso e 142,35m² de ampliação residencial, sob o nº 800 da Avenida Bom Jardim e o respectivo terreno, situado no Bairro Cidade Nova, nesta cidade de Ivoti-RS,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE IVOTI-RS
CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel do original arquivado nesta Serventia(art.19 da Lei 6015/73)
Dou fé.
IVOTI, 25 de novembro de 2013
Belª. Márcia Bianco Degnese - Registradora

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram auto declaratórias, tomadas como de boa fé.

METODOLOGIA UTILIZADA

*O **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para o terreno ou área**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.*

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

*O **MÉTODO EVOLUTIVO** é utilizado nos casos de avaliação de casas implantadas em um terreno e de outras benfeitorias constantes nele. Quando não se encontrar imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se a média, avalia-se o terreno separado dela – eis o Método Evolutivo e o motivo de sua aplicação. Segundo tal método, inicialmente, faz-se a pesquisa de terrenos semelhantes ao que será avaliado e procede-se à obtenção da média, calculando-se, por fim, o preço do terreno ou da gleba, multiplicando a média obtida pela área do terreno a avaliar. Esse trecho da avaliação seria, em essência, o Método Comparativo.*

Para a casa, multiplica-se o valor do metro quadrado de construção pela área total construída. O valor do imóvel é a soma da casa mais o terreno. Poderá haver outras benfeitorias no terreno, calculadas e agregadas ao valor total.

*Poderá ser utilizada a **conjugação de métodos** na elaboração do laudo técnico de avaliação de um imóvel, calculando-se de forma direta ou indireta, os*

valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser consideradas, também, as condições do mercado, com o emprego do fator de comercialização.

VISTORIA PRESENCIAL

DATA DE REFERÊNCIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 09 de janeiro de 2.020, e como consta na matrícula trata-se de um terreno com uma casa de alvenaria, averbada na Matrícula, que, e a juízo deste avaliador afetará o resultado apurado no Parecer, visto que serão consideradas a construção no preço do imóvel.

OBSERVAÇÃO DE MAIS VALIA

A avaliação técnica sugere a leitura de todos os elementos que compõe o bem, terreno e benfeitorias, dispostos em um quadro de valores, que a critério do AVALIADOR poderá servir o resultado para análise individual dos valores, ou em seu todo.

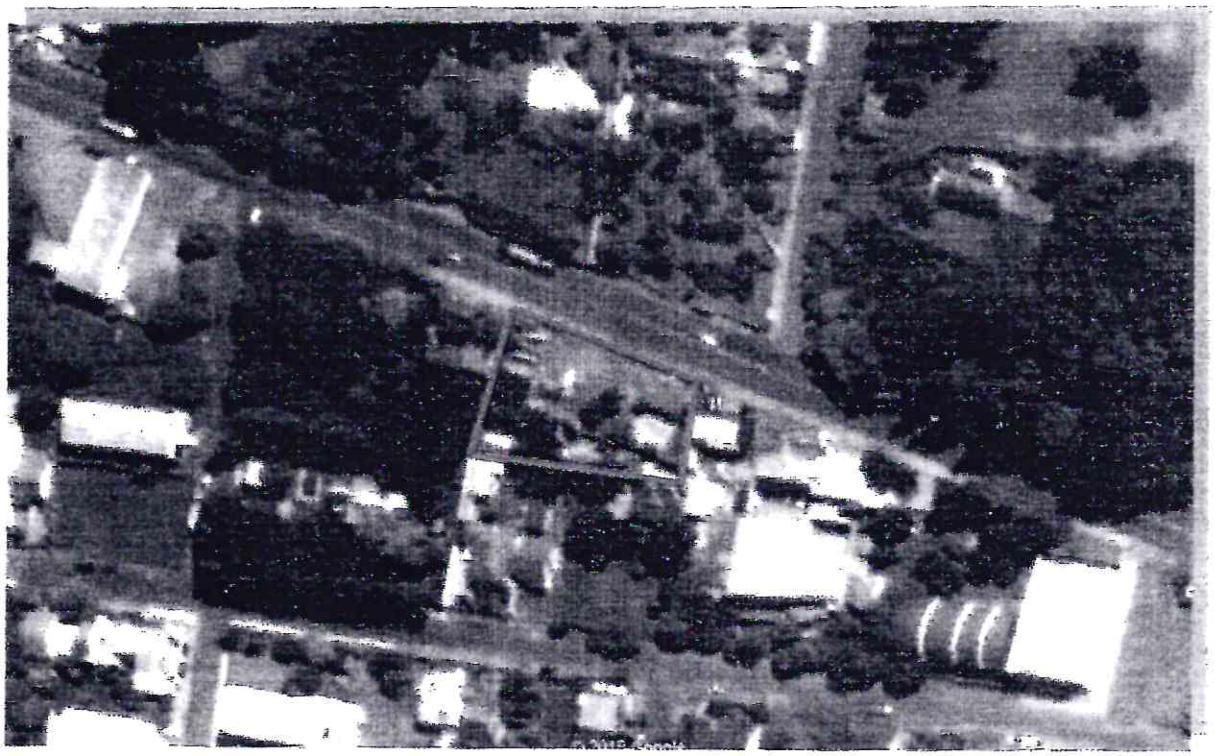
Considera-se também que, o Perito possui designação para opinar sobre particularidades do bem avaliando, utilizando seu conhecimento frente às oscilações e caraterísticas do mercado imobiliário, podendo depreciar ou valorar um imóvel utilizando um índice (porcentagem) para tal, se os argumentos forem justamente apresentados e sustentados no Parecer.

INDICES DE INFLUÊNCIA SOBRE FATORES

Baixa Influência	*Média Influência*	*Alta Influência*
2% A 5%	*6% A 15%*	*16% A 30%*

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O terreno com área total de 2.207,90m², meio de quadra, com boa localização e acesso, localizado na entrada da cidade, próximo a Estrada Federal BR-116, bairro de onde serão extraídas as amostras para compor o valor do terreno.



Área de interesse (fonte Google)

Localização geodésica – geográfica

Datum Entrada	WGS84
Datum Saída	WGS84
Resultado da conversão:	Veja a região no Google Maps
--	--
Longitude em GMS	O 51 9 27.890
Longitude em GD	-51.1577472222
Coord X UTM em metros	484728.463148
--	--
Latitude em GMS	S 29 37 22.920
Latitude em GD	-29.6230333333
Coord Y UTM em metros	6722974.02271
Meridiano Central = -51 /// Fuso UTM = 22	

COMPOSIÇÃO e ENTORNO DO IMÓVEL

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, serviço de telefonia, serviço de coleta de lixo e pavimentação, e encontra-se na área Urbana do município.

DISTRIBUIÇÃO, DEMAIS ESPAÇOS e SERVIÇOS				
3 Dormitórios	5 Banheiros	4 Sala	1 Cozinha	Escritório
Suíte	Depósito	Quiosque	Salão de Festa	Lavabo
Garagem	Piscina	Portão Eletrôn.	Lavanderia	Sacada
Elevador	Cerca	Pátio	Pomar	Mezanino
	Quadra esport.	Play-ground	Poço	Galpão

ASPECTOS CONSTRUTIVOS			
Esquad. Madeira	Piso Taboão	Porcelanato	Reboco
Gesso	Forro	Divisórias	Estrutura
Pré-moldada	Pintura	Granito/Mármore	Metálica

ASPECTOS QUANTITATIVOS		
Sobrado	Andar	N° Pavimentos 2

Vistoriando o imóvel se verifica que a área em questão é uma Gleba terreno com boa acessibilidade, e será considerado na conclusão deste Parecer à

possibilidade de aproveitamento do imóvel de acordo com as construções já existentes e topografia.

BENFEITORIAS e INFRAESTRUTURA

O imóvel apresenta toda a infraestrutura compatível para habitabilidade, uso e aproveitamento a que se destina.

IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL

Será considerada neste Parecer à idade aparente e ou aproximada para que se ajuste o preço do imóvel ao mercado.

Considerando que, a idade ou tempo de uso de um imóvel devem ser contabilizados, para apurar seu justo valor se faz necessária esta estimativa através de formula ou abalançamentos.

CONTEXTO RELEVO / TOPOGRAFIA

O imóvel possui relevo regular, plano oferecendo bom aproveitamento, e seu bom emprego fica condicionado às normas do Plano Diretor do município ou necessidade de uso de seu proprietário.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Área urbana, bairro com boa estrutura boa ocupação, e oferece aos cidadãos acesso aos serviços básicos, demais serviços no centro do município de Ivoti.

Nas proximidades existe Unidade de Educação, farmácia, mercado, restaurantes, Unidade Básica de Saúde e áreas de lazer.

As ruas são pavimentadas e atendidas por rede de saneamento básico para coleta pluvial, os passeios públicos são pavimentados na maioria das moradias vizinhas.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme pesquisa na região existe boa oferta e boa procura de imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em razoável espaço de tempo, tendo seu preço ajustado ao mercado.

O mercado apresenta grau de concorrência normal, com volume de ofertas razoável para lotes semelhantes. A valorização imobiliária real apresenta tendências positivas, carreando o imóvel avaliando boas perspectivas futuras como bem de investimento, uma vez que o mesmo possui atributos atrativos ao nicho de mercado em que se insere.

SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO

Liquidez:	Baixa	Normal	Alta
Desempenho do mercado:	Recessivo	Normal	Aquecido
Número de Ofertas:	Baixo	Médio	Alto
Absorção pelo Mercado:	Sem Perspectiva	Demorada	Rápida

Liquidez alta: *Quando se presume que o imóvel pode ser vendido em até 3 meses depois de colocado à venda;*

Liquidez média (normal): *Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 3 meses a um ano da data de disponibilização para venda e*

Liquidez Baixa: *Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.*

APROVEITAMENTO ECONÔMICO

O imóvel serve para subsistência, investimento e ou moradia conforme seu uso e aproveitamento, agregando ao mesmo valor intangível.

Pode ser financiado:	Sim	Não
Pode ser alugado	Sim	Não

PÚBLICO ALVO PARA ABSORÇÃO DO BEM – Classe

Investidor	*A*	*B*	*C*	*E*

Classes Sociais por Faixas de Salário-Mínimo (IBGE)

Classe ÷ Número de Salários-Mínimo SM ÷ Renda Fa

PESQUISAS DE MERCADO
TERRENO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 34 (trinta e quatro) imóveis com características semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, considera-se também para apurar o valor do imóvel a ***EXISTÊNCIA DE PREÇOS DE CORRETAGEM,*** *preços normalmente aplicados no mercado e nas amostras coletadas, e torna-se necessário o emprego de um redutor para adequá-lo ao valor de avaliação, uma vez que nesses casos as imobiliárias praticam em média o índice de 6%.*

Cálculo da Média Ponderada e Cálculo da Média Homogeneizada:

Adotou-se como Fator de Ponderação com imóveis disponibilizados nos sites das principais imobiliárias da cidade, eliminando-se as amostras com valores desvirtuados da média dos valores levantados.

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras.

Portanto, concluídos os processos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

IMOBILIÁRIAS	CIDADE	BAIRRO	IMÓVE	ÁREA m	R$ SITE	INDICE -6	R$ m²
Bom Jardim Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	588,90	190.000,00	-176.600,00	-503,26
Bom Jardim Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	571,30	195.000,00	-165.500,00	-520,90
Bom Jardim Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	612,00	215.000,00	-202.600,00	-550,26
Alfanique Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	460,00	220.000,00	-206.000,00	-450,65
Ayrilhadora Predial	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	600,00	230.000,00	-216.000,00	-517,94
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	9.600,00	2.200.000,00	-2.065.000,00	-574,44
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	2.070,00	650.000,00	-199.000,00	-965,99
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	552,00	160.000,00	-150.400,00	-972,46
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	700,00	250.000,00	-235.000,00	-535,71
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	612,00	212.000,00	-199.280,00	-325,52
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	9.600,00	1.700.000,00	-1.596.000,00	-445,69
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	455,00	212.000,00	-199.280,00	-437,98
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	1.053,00	400.000,00	-376.000,00	-357,08
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	645,00	350.000,00	-329.000,00	-510,06
Imovel Ivoti	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	1.006,50	530.000,00	-498.200,00	-494,99
Alfanique Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	589,00	190.000,00	-179.552,00	-304,50
Alfanique Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	660,00	220.000,00	-206.800,00	-304,12
Ayrilhadora Predial	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	678,00	230.000,00	-206.600,00	-303,57
Ritzel Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	770,00	230.000,00	-216.200,00	-280,78
Imobil Irlaber	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	450,00	175.000,00	-164.500,00	-379,91
Da Rissi Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	552,00	160.000,00	-150.400,00	-972,46
Alfanique Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	964,00	326.000,00	-199.640,00	-531,99
Alfanique Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	460,00	220.000,00	-206.800,00	-450,65
Alfanique Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	675,00	212.000,00	-199.280,00	-235,26
Alfanique Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	1.449,00	450.000,00	-423.000,00	-251,93
Alfanique Imoveis	Ivoti	Vista Alegre	Terreno	650,00	320.000,00	-347.600,00	-555,06
Cecilia Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	562,00	170.000,00	-159.800,00	-416,32
Cecilia Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	1.600,00	700.000,00	-658.000,00	-965,56
Inova Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	567,00	185.000,00	-173.900,00	-449,95
Imobil Irlaber	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	423,00	150.000,00	-176.500,00	-422,22
Inova Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	634,00	230.000,00	-216.200,00	-346,47
Inova Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	675,00	260.000,00	-197.400,00	-292,44
Inova Imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	552,00	190.000,00	-178.600,00	-323,55
Tempo imoveis	Ivoti	Cidade Nova	Terreno	1.450,00	450.000,00	-423.000,00	-291,72

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo da relação de amostras, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O polígono aberto sobre a linha horizontal indica o valor médio por m² ou o valor médio de venda na região de imóveis semelhantes ao avaliando, consideradas as amostras levantadas.

$$\textbf{Média Ponderada} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados (m²)}}{\textbf{Número de amostras}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{R\$12.682,47}{34}$$

Resultado: R$373,01 p/m². (Média aritmética).

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo do terreno:

Área:

$$\text{Valor m² da região x metragem da área avaliada}$$

Valor Apurado do terreno / Área:

R$373,01 p/m² x 2.207,90m².

R$823.568,78

VALORAÇÃO DA ÁREA / TERRENO

Pelas características apresentadas o imóvel sofrerá valoração pela extensão da testada, conforme tabela anexa, que empresta ao imóvel fator altamente positivo, considerando sua localização e possibilidade de uso e aproveitamento. Índice baseado na tabela de avaliação:

10.1.2 - TABELA PARA CORREÇÃO DE TESTADA DE TERRENO

Testada padrão		10 m		12 m		15 m		16 m		20 m	
Testada	Real	DES %	VAL %	DES %	VAL %	DES %	VAL %	DES %	VAL %	DES %	VAL %
5		16,0		19,6		24,0		25,2		30,0	
6		12,0		16,0		20,5		21,7		26,0	
7,5		7,0		11,0		16,0		17,3		21,7	
8		5,5		9,6		14,5		16,0		20,5	
9		2,6		7,0		12,0		13,4		18,1	
10				4,5		9,7		11,1		16,0	
11			2,4	2,2		7,5		8,9		13,9	
12			4,6			5,5		6,9		12,0	
13			6,7		2,0	3,5		5,1		10,2	
14			8,7		3,9	1,7		3,3		8,6	
15			10,6		5,7			1,6		7,0	
16			12,4		7,4		1,6			5,4	
17			14,1		9,0		3,1		1,5	4,0	
18			15,8		10,6		4,6		2,9	2,6	
19			17,4		12,1		6,0		4,4	1,3	
20			18,9		13,6		7,4		5,7		
21			18,9		15,0		8,7		7,0		1,2
22			18,9		16,3		10,0		8,2		2,4
23			18,9		17,6		11,2		9,4		3,5
24			18,9		18,9		12,4		10,6		4,6
25			18,9		18,9		13,6		11,8		5,7
26			18,9		18,9		14,7		12,9		6,7
27			18,9		18,9		15,8		13,9		7,8
28			18,9		18,9		16,8		15,0		8,7
29			18,9		18,9		17,9		16,0		9,7
30			18,9		18,9		18,9		17,0		10,6
32			18,9		18,9		18,9		18,9		12,5
35			18,9		18,9		18,9				15,0
40			18,9		18,9		18,9				18,9
45			18,9		18,9		18,9				18,9

Calculo de Valoração do Terreno

Valor apurado para o imóvel x Índice de Valoração Testada(arbitrado):

R$823.568,78 x 20%

R$988.282,54

CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Características da edificação: Já apresentada em quadro anterior.

PADRÃO CONSTRUTIVO e OBSERVAÇÕES

Será considerada base para o cálculo do Padrão Construtivo o CUB – Sinduscon-RS, assegurando para que os valores apurados neste Parecer se tornem apropriados para compor o preço do imóvel avaliando.

***Valor do imóvel avaliando** = Área total do imóvel avaliando x Valor da construção m² - Classificação R 1- N CUB RS.*

PADRÃO DE ACABAMENTO			
Baixo-popular	Médio-normal	Médio-alto	fino

CUB/RS do mês de DEZEMBRO/2019 - NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$ m²	Variação % Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.492,43	-0,07	2,46	2,46
	Normal	R 1-N	1.865,95	0,18	3,36	3,36
	Alto	R 1-A	2.377,55	0,18	3,83	3,83
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.367,30	-0,10	3,38	3,38
	Normal	PP 4-N	1.811,21	0,07	3,26	3,26
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.298,59	-0,09	3,18	3,18
	Normal	R 8-N	1.569,30	0,06	3,57	3,57
	Alto	R 8-A	1.927,06	0,19	3,72	3,72
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	1.526,95	0,08	3,73	3,73
	Alto	R 16-A	1.973,30	0,09	3,43	3,43
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.049,57	-0,11	3,66	3,66
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.576,61	-0,07	4,20	4,20
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	1.875,97	0,20	3,53	3,53
	Alto	CAL 8-A	2.374,28	0,04	3,82	3,82
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	1.552,42	0,09	3,17	3,17
	Alto	CSL 8-A	1.757,45	0,22	3,62	3,62
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.075,22	0,09	3,30	3,30
	Alto	CSL 16-A	2.387,82	0,20	3,72	3,72
GI (Galpão Industrial)		GI	817,13	0,04	2,41	2,41

JUSTIFICATIVA do uso da tabela SINDUSCON – RS:

*Visto que este Parecer **não contemplara** valores de equipamentos Industriais, móveis e utnesílios, valor de pavimentação de circulação e cercamento, de lagos artificiais com seus equipamentos e demais bens locados no complexo, e demais benfeitorias que se integrando ao bem formando valores intangíveis, servirão os valores do **CUB** (Custo Unitário Básico) como parâmetro de cálculo das construções. "O CUB é um indicador monetário que mostra o custo básico para a construção. Seu objetivo básico é **disciplinar** o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos do setor da construção civil".*

ITENS NÃO INCLUIDOS NO CUB

*Custos indiretos, impostos, taxas e remuneração da construtora pode simplificadamente. ser calculados através de um multiplicador aplicado sobre os custos diretos (materiais + mão de obra + equipamentos + itens não inclusos) conhecido no mercado como **BDI (Benefícios e despesas indiretas)**. Neste momento é importante ter em mente que o mercado trabalha com um valor de 25% a 40%. e utilizaremos a média deste índice. ou seja. 32.50%.*

Ajuste do valor do CUB

CUB abril /19 x Índice de Ajuste

R$ 1.885,95 x 32,5% (arbitrado)

R$2.498,88

Cálculo da área Construída

Metragem Predial x CUB dez /19 – R 1 - N

709,71m² x R$2.498,88

R$1.773.482,79

FATORES A CONDERAR NESTA AVALIAÇÃO:

- *Manutenção /conservação;*
- *Aparência externa e materiais;*
- *Logística e acessibilidade;*
- *Fatores Positivos;*
- *Fatores Negativos;*

- *Fatores psicológicos: Localização, entorno, possibilidade de uso e perspectivas de ganho sobre o imóvel.*

DEPRECIAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliando possui 25 anos de idade aparente, vida útil estimada em 65 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como "bom", mas, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

Quadro referência vida útil

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZENS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITORIOS	70 anos
GALPÕES (DEPOSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando.

Calculando a depreciação do imóvel pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade aparente, vida útil e estado de conservação:

$$\frac{1}{2}(IA / VU + IA^2 / VU^2)$$

Onde: IA = idade aparente.
VU = Vida Útil.

Redefinindo então o valor do imóvel, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Cálculo de depreciação:

Depreciação =	*Valor apurado da construção x (-%) índice de depreciação*
	R$1.773.482,79 x (-27%) = ***R$1.294.642,43***

VALORAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Considerando que o imóvel está localizado na avenida Bom Jardim, principal acesso ao município e seu aproveitamento e uso pode ser viabilizado para comércio, o que, empresta ao mesmo "vocação comercial", considerando o tamanho de testada, considerando o aproveitamento atual do imóvel como sede do Corpo de Bombeiros da cidade, será a critério deste avaliador computado aos valores apurados de terreno e construção o índice de valoração de 25%, apresentados conforme quadro de valores:

ZONA	Fator	ZONA	Fator
Residências comuns	10% (1,1)	Comerciais	20 a 25% (1,2 a 1,25)
Residências Padrão alto	15 a 20% (1,15 a 1,2)	Comerciais centrais	25 a 30% (1,25 a 1,30)

TERRENO / BENFEITORIA	VALOR APURADO
TERRENO	R$988.282,54
CONSTRUÇÕES	R$1.294.642,43
TOTAL R$	2.282.924,97

Valoração =	Valor apurado do imóvel x Índice de Valoração
	2.282.924,97 x 25% =
	R$2.853.656,22

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando os ***Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado e Evolutivo****, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor, conclui-se que* ***o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica*** *será de* ***R$2.853.656,22***

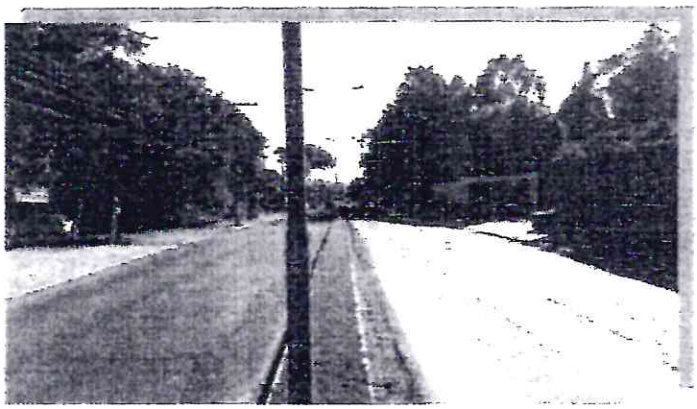
(Dois milhões oitocentos e cinquenta e três mil seiscentos e cinquenta e seis reais).

PARECER DO AVALIADOR

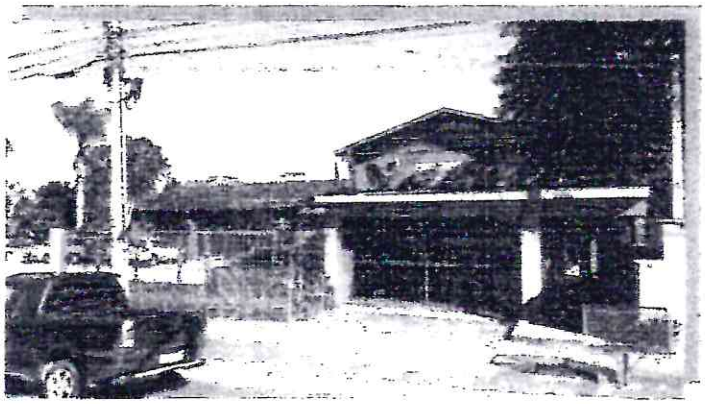
As amostras conduziram para o valor apurado e, supõe-se que os preços na região ainda não sofreram influência externa do mercado imobiliário. Acreditamos justo o preço apurado neste parecer considerando todas as analises levantamentos e particularidades apontadas.

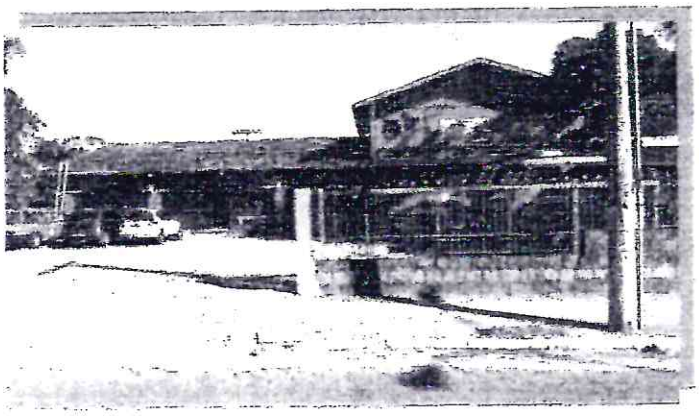
VISTORIA PRESENCIAL

ACESSOS E INFRAESTRUTURA

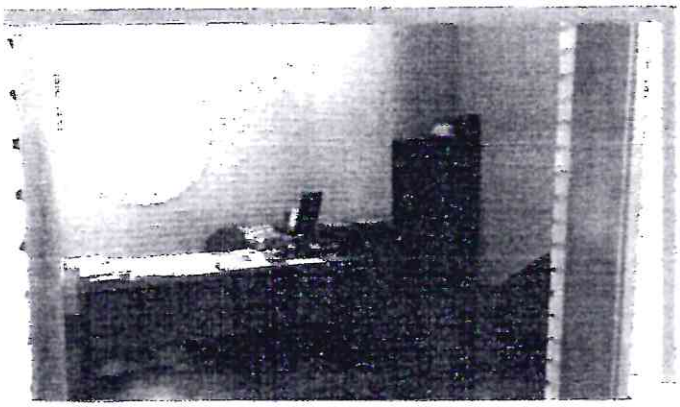


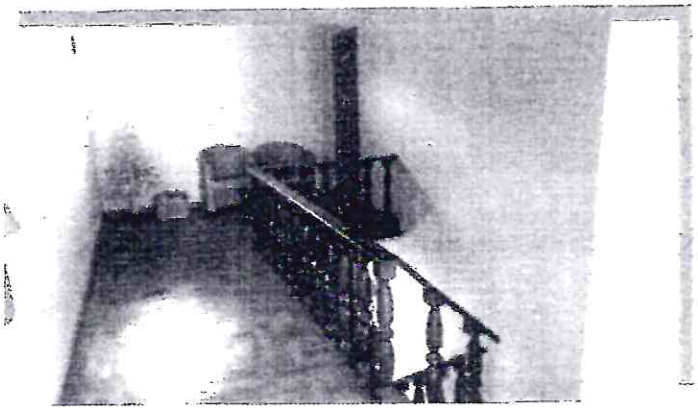
FACHADA

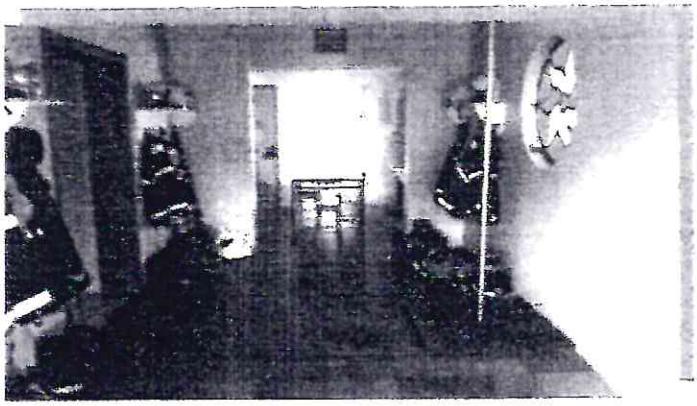


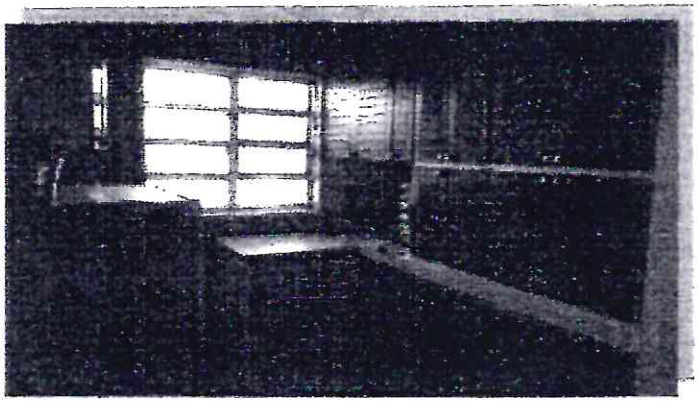


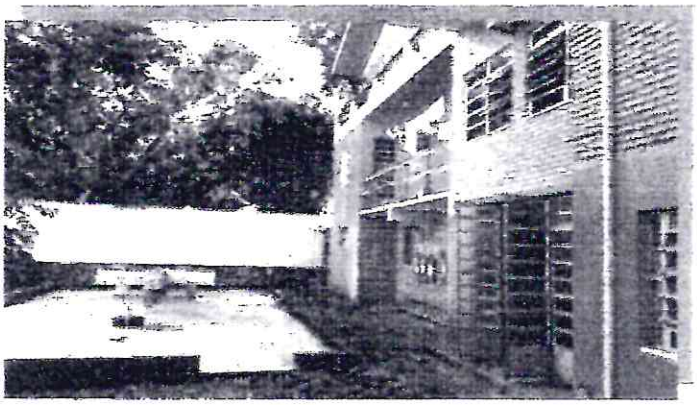
INTERIOR, PADRÃO CONSTRUTIVO E BENFEITORIAS

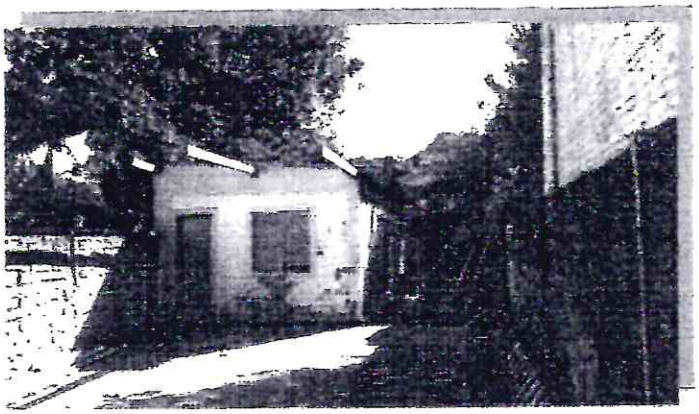




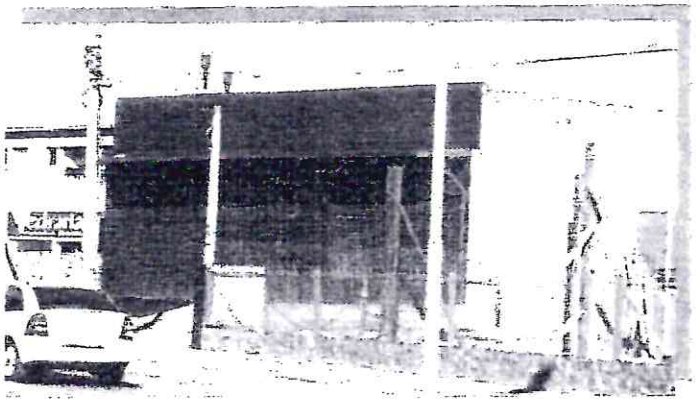


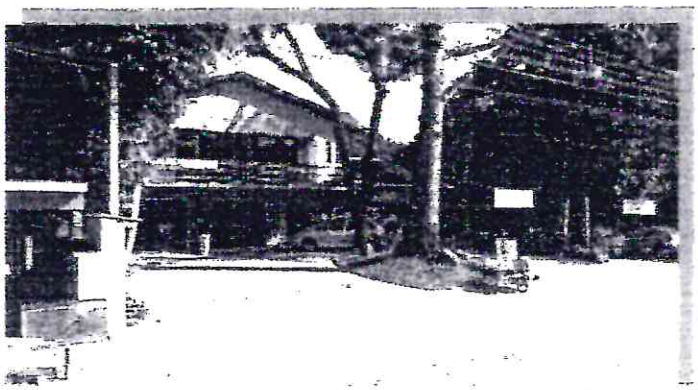






IMÓVEIS CONFRONTANTES





Dois Irmãos, 22 de janeiro de 2.020.

Dalby Elste Hubert

Perito Avaliador

CNAI - 008162

Técnico Agrimensor

CFT – RNP nº 2215560738.

becker
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Dalby E. Hubert
Vendas
Corretor de Imóveis | Creci nº 42.162
Perito Avaliador | Creci nº 8155
CNPA | 218643

51 3564.1161 | 51 99051.1772

Av. Irineu Becker, 77 | Dois Irmãos/RS | www.empreendimentosbecker.com.br

40