

04
D

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Pavilhão Pré-Moldado

Proprietário: **Município de Espumoso**

Solicitante: **Prefeitura Municipal de Espumoso**

Localização: **Rua Victorio Cancian nº 657, Bairro Tarumã - Espumoso-RS.**

Matrícula Registro de Imóveis nº: **11.050**

Tipo: **Terreno urbano com pavilhão pré-moldado**

Padrão: **Baixo**

GI

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO: Conforme NBR 5676

☐ Avaliação de Precisão Rigorosa

☐ Avaliação de Precisão

☒ Avaliação Expedita

EDIFICAÇÃO:

Área global (m²): **834,32**

Coef. proporcionalidade **1,0000**

Área transmitida (m²): **834,32**

Ano de construção: **2006**

DEPRECIAÇÃO =

30%

70%

TERRENO:

Área global (m²): **1.164,06**

Coef. proporcionalidade **1,00000**

Área transmitida (m²): **1.164,06**

Fatores Corretivos

	Tipo	Coeficiente
Topografia	Em nível	1,0
Pedologia	Normal	1,0
Situação	Esquina	1,1
Fator profundidade	33,3	1,0

Testada do Lote (m)

35,00

	Área	Coeficiente	Valor Unitário		Valor Total
Edificação	834,32	1,00	1.213,42	R\$	708.666,40
Lote	1.164,06	1,10	300,00	R\$	384.139,80
Valor calculado				R\$	1.092.806,20

Valor Atribuído para o Imóvel

R\$ 1.092.806,20

Espumoso (RS), 31 de maio de 2023.

Gerson L. Cecchele

Engº Civil - CREA/RS 054411



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Ofício do Registro de Imóveis de Espumoso
Denize Alban Scheibler -
Oficial Designada - Pórt. 19/2019 - DF

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESPUMOSO — RS

Livro nº 2 — Registro Geral

Espumoso, 22 de MAIO de 2003

fls.

matrícula

01

11.050

matrícula

IMÓVEL — Um **TERRENO** com a área de UM MIL CENTO E SESENTA E QUATRO METROS E SEIS CENTIMETROS QUADRADOS (1.164,06m²), localizado no perímetro urbano desta cidade, fazendo frente com a rua Vitório Cancian, esquina com a rua Valdemar Dias de Castro, **constituído do lote nº 4A**, com as seguintes medidas e confrontações: NORTE, na extensão 35,00mts com o lote nº 4 de Veranice Maria Dahmer e Ernesto Graces de Oliveira; SUL, na extensão de 35,00 com a Rua Vitório Cancian; LESTE, na extensão de 33,70mts com a Rua Valdemar Dias de Castro; OESTE, na extensão de 32,845mts com o lote nº 3.

PROPRIETÁRIO — **VERANICE MARIA DAHMER**, solteira, maior, CPF nº 400.956.900/00, C.I. RG nº 2036188999-SSP/RS.; e **ERNESTO GRACES DE OLIVEIRA**, separado judicialmente, garimpeiro, CPF nº 193.694.410/34, C.I. RG nº 1014837163-SSP/RS., ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Espumoso/RS.

REGISTRO ANTERIOR — matrícula nº 8.642 (R.37), fls. 01 do livro 2, deste Ofício, datada de 12/06/1995.

Maria Inésia Sad - Oficial Substituta -

Emolun. R\$ 7,50

R. 1 - 11.050 - VENDA E COMPRA — Nos termos da escritura pública de Venda e Compra, lavrada em 21/07/2003, no L.º 97 sob n.º 19.654, pelo Tabelião de Notas desta cidade, Sr. Léo Carlos Vendramin, **TODO O IMÓVEL** constante da presente matrícula foi adquirido por **INDIANARA MARIA GRANDO**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, CPF nº 359.957.420/00, C.I. RG nº 1008064758-SSP/RS., residente e domiciliada nesta cidade de Espumoso/RS.; por compra feita a **ERNESTO GRACES DE OLIVEIRA** e **VERANICE MARIA DAHMER**, qualificados na abertura da presente matrícula. O preço da venda foi de R\$ 8.000,00, arbitrado em R\$ 18.000,00. Protocolo nº 44.767.

Em 21/08/2003 - Edgar Valter Becker - Oficial -

Emolun. R\$ 112,20

R. 2 - 11.050 - VENDA E COMPRA — Nos termos da escritura pública de Venda e Compra lavrada em 28/05/2004, no L.º 28 sob n.º 19.886, pelo Tabelião de Notas desta cidade, Sr. Léo Carlos Vendramin, **TODO O IMÓVEL** constante da presente matrícula, foi adquirido por **GADENZ, PARIZOTTO & CIA. LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede jurídica nesta cidade de Espumoso na Avenida Ângelo Macalós, nº 460, inscrita no CNPJ sob nº 90.386.079/0001-23, Inscrição Estadual nº 04180020826, com Contrato Social registrado na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob nº 1656274, em 16/10/1997; por compra feita a **INDIANARA MARIA GRANDO**, CPF sob nº 359.957.420-00, qualificada no R.1. O preço da venda foi de R\$ 15.000,00, arbitrado em R\$ 20.000,00. Protocolado sob n.º 45.992.

Em 28/05/2004 - Edgar Valter Becker - Oficial -

Emolun. R\$ 120,40

Av. 3 - 11.050 - EDIFICAÇÃO — Conforme consta da certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Espumoso foi construído sobre o imóvel constante da presente matrícula uma edificação pré moldada (deposito) em alvenaria com a área de 834,32m², que tomou o nº 657. Ficou arquivada a certidão de nº 000325/2007 fornecida pela Prefeitura Municipal, a carta de Habite-se nº 049/2006 e o CND do INSS-n.º 111902007-19025050, datado de 14/11/2007. Protocolado sob n.º 52.113.

Em 14/11/2007 — Maria Inésia Sad — 1ª Oficial Substituta -

Emolun. R\$ 16,90 (selo nº 0197.03.0700001.00336)

R. 4 - 11.050 - HIPOTECA - TÍTULO — Escritura Pública de Abertura de Crédito e Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 22/08/2008, no L.º 29 de Contrato, sob n.º 7.883, pelo Tabelião de Notas Substituto desta cidade, Sr. Abílio Costa da Silva. — **DEVEDOR** — **GADENZ, PARIZOTTO & CIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade de Espumoso, na Av. Ângelo Macalós, nº 460, inscrita no

(Continua no verso [])

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE ESPUMOSO — RS

Livro nº 2 — Registro Geral

fls.

matrícula

06

11.050

matrícula

CNPJ/MF sob nº 90.386.079/0001-23. - **CREDORA** - SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 18.001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.744.463/0001-90, com seus atos constitutivos consolidados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 33.489/01-4, em sessão de 21/02/2001. - **OBJETO** - A Credora, neste ato, abre crédito em favor da Devedora para a compra de produtos industrializados/comercializados pela Credora pela importância de até **R\$ 350.000,00**, equivalentes a US\$192.043,00 - cotação fornecida pelas partes, cujo valor em Reais (R\$) terá sua expressão monetariamente corrigida com base nos Índices mensais apurados pelo IGPM-FGV. - **GARANTIA - EM PRIMEIRA GRAU DE HIPOTECA** - o imóvel constante da presente matrícula. As partes atribuem ao imóvel o valor de R\$ 350.000,00. - (Por ocasião da lavratura da escritura foi apresentado a Certidão Negativa de Débitos da Empresa nº 347/2008 emitida pela Prefeitura Municipal de Espumoso, em nome de Gadenz, Parizotto e Cia Ltda; Certidão de Situação Fiscal nº 01812009 emitida pela Receita Estadual; Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal; Certificado de Regularidade do FGTS - CRF emitida pela Caixa Econômica Federal; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 096812008-19025050, emitida pela Receita Federal todas em nome de Gadenz, Parizotto e Cia Ltda). - **CONDIÇÕES** - Outras condições constam da escritura. Protocolo nº 53.823. Em 29/08/2008 - Maria Inésia Sad - Oficial Substituta -
Emolun. R\$ 1.103,60 (selo nº 0197.09.0800003.00002) ----- *M. Inésia Sad*

Av. 5 - 11.050 - RE-RATIFICAÇÃO - TÍTULO - Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo e Constituição de Garantia Hipotecária lavrada em 03/06/2013, no Lº 36 às fls. 001 do Lº 36, pelo Tabelião de Notas Designado deste município, Sr. Abílio Costa da Silva. - **CREDORA** - SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA., CNPJ sob nº 60.744.463/0001-90. - **DEVEDORA** - GADENZ, PARIZOTTO & CIA LTDA., CNPJ nº 90.386.079/0001-23. - **OBJETO** - Pelo presente, resolvem as partes aditar o aludido instrumento, a fim de alterar o valor do crédito aberto de R\$ 350.000,00, para **R\$ 542.071,00**, equivalentes em 03/06/2013 a **US\$268.751,00**, em razão da valorização do imóvel hipotecado. Todas as demais cláusulas e condições do instrumento referido ficam plenamente ratificadas, com exceção das que conflitam com o presente instrumento. - (Por ocasião da lavratura da escritura foi apresentado a Certidão de Situação Fiscal nº 05936471 emitida pela Receita Estadual; Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros; Certificado de Regularidade do FGTS - CRF emitida pela Caixa Econômica Federal; todas em nome de Gadenz, Parizotto e Cia Ltda). - Protocolado em 04/06/2013 sob nº 65.804. Em 07/06/2013 - Maria Inésia Sad - 1ª Oficial Substituta -
Emolun. R\$ 850,75 (selo nº 0197.09.0800011.00214) ----- *M. Inésia Sad*

Av. 6 - 11.050 - RE-RATIFICAÇÃO - TÍTULO - Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo e Constituição de Garantia Hipotecária lavrada em 10/07/2015, no Lº 39 de Contratos às fls. 129 sob nº 9593, pelo Tabelião de Notas Designado deste município, Sr. Abílio Costa da Silva. - **CREDORA** - SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA., CNPJ sob nº 60.744.463/0001-90. - **DEVEDORA** - GADENZ, PARIZOTTO & CIA LTDA., CNPJ nº 90.386.079/0001-23. - **OBJETO** - Pelo presente, resolvem as partes aditar o aludido instrumento, a fim de: 1 - Alterar o valor do crédito aberto de R\$ 542.071,00, para **R\$ 830.000,00**, equivalentes em 10/07/2015 a **US\$273.503,18**, em razão da valorização do imóvel hipotecado. 2 - As partes resolvem, ainda, alterar o período da utilização do crédito aberto para até 22/08/2028, permanecendo, entretanto, a hipoteca constituída em vigor até que sejam cumpridas todas as obrigações assumidas pelas partes no curso do mesmo. Todas as demais cláusulas e condições do instrumento referido ficam plenamente ratificadas, com exceção das que conflitam com o presente instrumento. - Protocolado em 15/07/2015 sob nº 72.311. Em 16/07/2015 - Maria Inésia Sad - Oficial Substituta -
M. Inésia Sad

(Continua à fls.)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ESPUMOSO — RS

Livro nº 2 — Registro Geral

Espumoso, 16 de julho de 2015.

fls.

matrícula

02

11050

Emolum. R\$ 1.361,50 (SD nº 0197.09.1400001.00149= R\$ 13,55) Proc. Eletrônico R\$ 3,60 (SD 0197.01.1400006.16617 = R\$ 0,30)

R.7 - 11.050: Espumoso/RS, 07 de Fevereiro de 2023. **DOAÇÃO.** Doadora: **GADENZ & PARIZOTTO CIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 90.386.079/0001-23, já qualificada. Donatário: **MUNICÍPIO DE ESPUMOSO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 87.612.743/0001-09, com sede na Praça Borges de Medeiros, bairro Centro, nesta cidade de Espumoso/RS. **Forma do Título:** Escritura Pública de Doação nº 26.447, lavrada em 10 de janeiro de 2023, às fls. 154, Lº 145 - Transmissões do Tabelionato de Notas de Espumoso/RS. **Objeto:** **TODO O IMÓVEL** da presente matrícula, sendo um terreno urbano com a área de **1.164,06 m²** e uma edificação pré moldada (depósito) em alvenaria com a área de **834,32 m²**. **Valor e ITCD:** Atribuído pelas partes em R\$ 1.092.806,20, sendo que a presente doação está amparada ao abrigo da Imunidade do ITCD, de acordo com o art. 7º, inc. III, da Lei nº 8.821/89 - Doação para União. **Condições:** Consta que o donatário está ciente da existência da Hipoteca convencional do R.4, Av. 5 e Av. 6 e as demais constantes da escritura. Emitida DOI. Dou fé. Protocolo nº 90.845, do dia 19/01/2023. Emolumentos: R\$ 4.759,20. Selo: 0197.09.1800003.00018 R\$ 81,00; Selo: 0197.01.2100007.17747 R\$ 1,80.

Maria Cleonice Fell, Substituta.

AV.8 - 11.050: Espumoso/RS, 07 de Fevereiro de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA.** Certifico, nos termos do Provimento nº 89/2019-CNJ, que o imóvel objeto desta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula nº 09941.2.0011050-79. Dou fé. Protocolo nº 90.845, do dia 19/01/2023. Emolumentos: (Isento) Selo: 0197.01.2100007.17748 (Isento - SGDL).

Maria Cleonice Fell, Substituta.

REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPÉCIES DE
ESPUMOSO/RS

Carla Alan Scheider

Adv.ª Mariana - Port. 19/2019 - III

Maria Cleonice Fell

Substituta

Rua Luiz Stefenon, 159, B. São Jorge

CEP 99400-000

ESPUMOSO/RS

(Continua no verso [1])

08
P

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Espumoso, 20 de junho de 2023

Ao

Exmo. Sr.

Prefeito Municipal de Espumoso

Praça Arthur Ritter de Medeiros

Bairro Centro - Espumoso/RS

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

EXMO SR.:

De acordo com a solicitação de V. Exa. Douglas Fontana, Prefeito Municipal de Espumoso/RS, apresentamos a avaliação do imóvel, quanto ao valor de comercialização, conforme descrição abaixo:

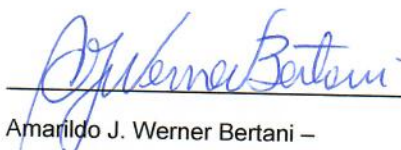
TRATA-SE DE IMÓVEL ABAIXO DESCRITO:

-TERRENO URBANO de formato retangular com área superficial de 1.164,06m², localizado na rua Vitório Cancian, esquina com a rua Valdemar Dias de Castro, denominado lote '4A', com as seguintes confrontações: NORTE: na extensão de 35 metros com o lote n°'4'; SUL: na extensão de 35 metros com a rua Vitório Cancian; LESTE: na extensão de 33,70 metros com a rua Valdemar Dias de Castro; OESTE: na extensão de 32,85 metros com o lote '3'. Sob o qual edificado um pavilhão de alvenaria pré-moldado com área de 834,32m² de construção. Objeto oriundo da Matrícula n° '11.050' fls '1' Livro '2', registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espumoso/RS.

-Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista, quanto à sua localização, formato, extensão, área, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, seu tipo, situação de serviços públicos, fins de utilização e estado geral. Avaliamos o imóvel como um todo, quanto ao valor de comercialização em:

- R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais)

Atenciosamente,



Amarildo J. Werner Bertani –

Corretor de Imóveis – CRECI - 57993

Amarildo J. Werner Bertani
Corretor de Imóveis
CRECI 57993



Cleusa A. Maciel **Imóveis**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Atendendo solicitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO, pessoa jurídica de direito público, inscrição CGC/MF 87.612.743/0001-09, estabelecida na cidade de Espumoso/RS, CEP: 99.400-000, procedi a avaliação pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** do seguinte imóvel:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

"UM TERRENO com a área de UM MIL CENTO E SESENTA E QUATRO METROS E SEIS CENTÍMETROS QUADRADOS (1.164,06m²), localizado no perímetro urbano desta cidade, fazendo frente com a rua Vitório Cancian, esquina com a Rua Valdemar Dias De Castro, constituído do lote nº **4A**, com as seguintes medidas e confrontações: NORTE, na extensão 35,00mts com o lote nº4 de Veranice Maria Dahmer e Emeste Graces de Oliveira; SUL, na extensão de 35,00 com a Rua Vitório Cancian; LESTE, na extensão de 33,70 mts com a Rua Valdemar Dias de Castro; OESTE, na extensão de 32,845 mts com o lote nº 3".

Devidamente matriculada sob nº 11.050, fls. 01, livro 02, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espumoso/RS.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pela solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos.

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

Imóvel se encontra com transcrição atual sob nº **R.1 – 11.050**, Livro 2, fls. 01, no Cartório do Registro de Imóveis de Espumoso-RS.



Cleusa A. Maciel Imóveis

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região do imóvel avaliando requer apreço por ter como ponto referência a avenida de grande fluxo e estar próxima a esse imóvel.

O local apresenta pavimentação tanto na frente como na parte dos fundos da área do imóvel.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

CONSIDERANDO:

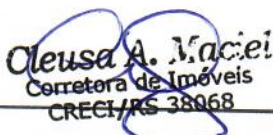
- a infraestrutura e localização do imóvel
- o terreno ser amplo e servir para empreendimentos comerciais
- a construção ser com área grande e estar posicionada de esquina entre duas ruas

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA ÁREA CÁLCULO DO VALOR

APRESENTO O PARECER ao imóvel objeto da presente avaliação, em relação ao **terreno** com área de 1.164,00m², considerando o valor do metro quadrado de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) atribuímos o valor de R\$ 291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais) e, em relação a **edificação** de 834,32m², analisando o metro quadrado no valor de R\$ 1.214,81/GI (galpão Industrial) conforme tabela Sinduscon/RS, atribuímos o valor de R\$ 1.013.540,20 chegando a um valor total de **R\$ 1.304.540,00 (UM MILHÃO TREZENTOS E QUATRO MIL COM QUINHENTOS E QUARENTA REAIS.**

Para a conclusão do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao valor de mercado, pesquisa local das vendas mais recentes e localização do imóvel.

Espumoso/RS, 22 de Junho de 2023.


Cleusa A. Maciel
Corretora de Imóveis
CRECI/RS 38.068

CLEUSA A. MACIEL IMÓVEIS

CRECI/RS 38.068

Av. Angelo Macalós, sala 574, Bairro Centro - Espumoso - RS, CEP: 99400-000

- Fone: 54.3383.1819 - Cel (54) 9.9949.2305 - site: www.imoveiscoligadas.com

e-mail: cleusa_maciel@hotmail.com

cleusa.alvesmaciel2@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





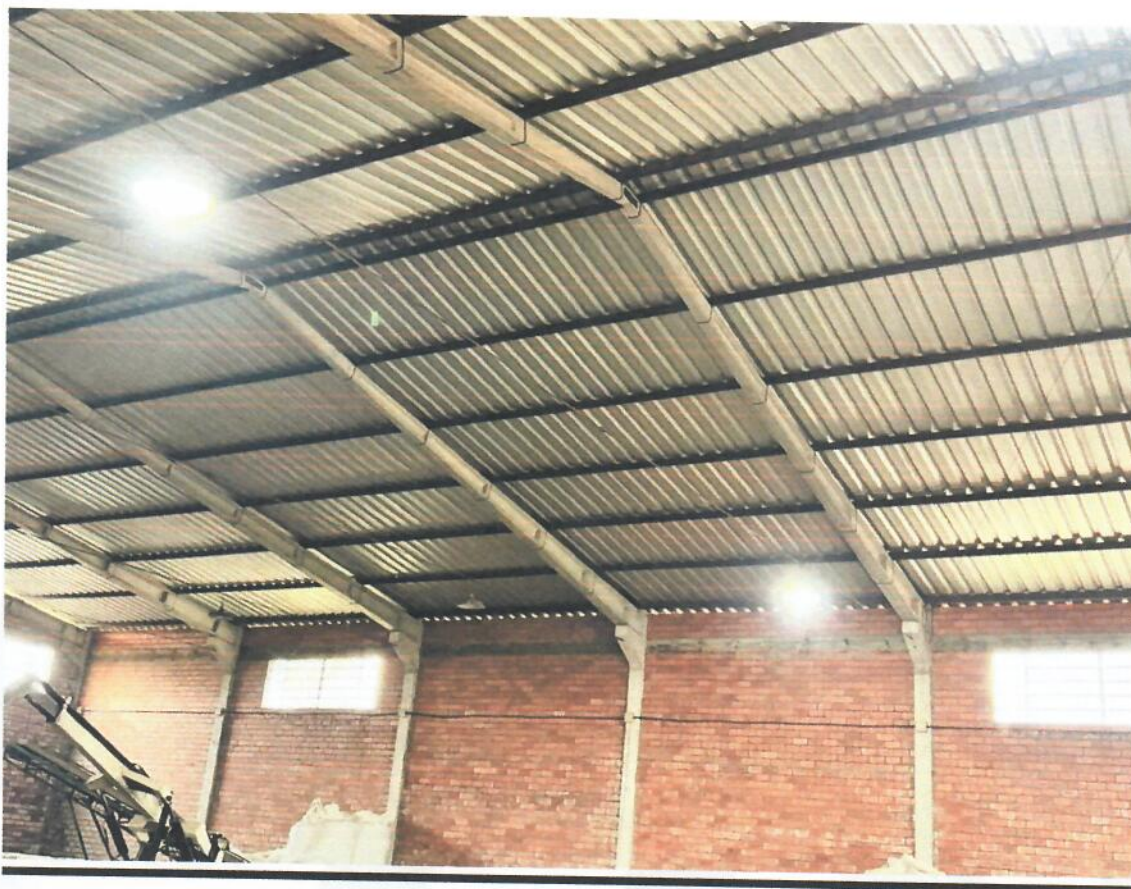




Cleusa A. Maciel **Imóveis**



Av. Angelo Macalós, sala 574, Bairro Centro - Espumoso - RS, CEP: 99400-000
- Fone: 54.3383.1819 - Cel (54) 9.9949.2305 - site: www.imoveiscoligadas.com
e-mail: cleusa_maciel@hotmail.com cleusa.alvesmaciel2@gmail.com













Cleusa A. Maciel **Imóveis**



Espumoso/RS, 22 de Junho de 2023.

Cleusa A. Maciel
Corretora de Imóveis
CRECI/RS 38.068

CLEUSA A. MACIEL IMÓVEIS

CRECI/RS 38.068

Av. Angelo Macalós, sala 574, Bairro Centro - Espumoso - RS, CEP: 99400-000

- Fone: 54.3383.1819 - Cel (54) 9.9949.2305 - site: www.imoveiscoligadas.com

e-mail: cleusa_maciel@hotmail.com

cleusa.alvesmaciel2@gmail.com