



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO

As informações contidas neste laudo são de uso restrito da Prefeitura Municipal de Dois Irmãos

O presente laudo vem avaliar o valor de um lote com uma casa em alvenaria construída sem projeto aprovado, localizado na Rua Goiás, nº 624, Bairro São João, no município de Dois Irmãos, de propriedade de Alfredo Vaz de Almeida e Irma de Lima conforme matrícula nº 27.583, do Registro de Imóveis de Dois Irmãos.

Imóvel Avaliando: Lote nº 01, com área de 308,12 m², com uma casa em alvenaria construída sem projeto aprovado, situado no perímetro urbano desta cidade, confrontando ao sul, em 14,50 metros de largura, com a rua A; ao Norte, em 14,50 metros de largura, com o lote nº 03; ao Oeste, em 21,00 metros de comprimento, com propriedade de Reynaldo Backes; e ao Leste, em 21,00 metros de comprimento, com o lote nº 02, distante 15,50 metros da rua A com a rua G, em seu lado Leste. Objeto da Matrícula nº 27.583, do Registro de Imóveis de Dois Irmãos.

Caracterização do Imóvel: O Imóvel Avaliando, segundo Lei 4733/2019, encontra-se localizado na ZM-2 (Zona Mista 2).

Metodologia Utilizada: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e de Avaliações de ITBI, onde o imóvel objeto da presente avaliação será comparado com outros imóveis que estão disponíveis para venda e já comercializados na cidade de Dois Irmãos-RS. Neste caso, os imóveis comparados ficam todos na mesma região e possuem as mesmas características.

Características do imóvel:



B. J.
11/11/20



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

Atributos e variáveis consideradas:

Localização: Próximo a comércio, escola, mercado, parada de ônibus.

Zoneamento: ZM2 – Zona Mista 2

Dimensões e Forma: Área de forma retangular, com testada de 14,50 metros para a Rua Goiás.

Aspectos Físicos: Terreno de declividade bastante acentuada. Abastecimento por rede elétrica, água e coleta de Lixo.

Data da Informação: Transações e imóveis avaliados e ofertados no período compreendido no ano de 2020 a 2023.

Tipo (Oferta / Transação): Valor de mercado e Avaliações de ITBI.

Depreciações: O lote possui uma declividade muito acentuada o que dificulta a execução de edificação de modo que assegure sua ocupação dentro de nível de segurança adequado.

Aproveitamento Econômico: Devido a sua alta declividade, seu aproveitamento se torna muito restrito.

Análise Mercadológica: Conforme pesquisa realizada nas imobiliárias locais e avaliações de Guias de ITBI, existem imóveis semelhantes a este na mesma região.

Pesquisa: A pesquisa de mercado e ITBI permitiram a obtenção de **12** imóveis semelhantes ao avaliando.

Cálculo da média ponderada e Cálculo da Média Homogeneizada

Como fator de ponderação, adotou-se imóveis disponibilizados nos sites das principais imobiliárias da cidade, bem como as avaliações de ITBI, eliminando amostras com dados que expressem anomalias, neste caso, foram descartados os lotes com valores demasiadamente baixos ou elevados.

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 e homogeneização, restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Dado nº	Fonte	Localização	Valor	Preço	Terreno	Topografia	Frente
			Total	PU	Área	TOP	FR
1	Mercado	Rua Goiás	150.000	416,67	360,00	0	12,00
2	Mercado	Estrada Campo Bom	180.000	681,82	264,00	0,5	17,00
3	Mercado	Rua Rondônia	156.000	500,00	312,00	1	12,00
4	Mercado	Rua Ceará	170.000	272,44	624,00	0,5	13,00
5	ITBI	Rua Macedônia	90.000	436,89	206,00	1	10,30
6	ITBI	Rua Goiás	160.000	161,62	990,00	0,75	15,00
7	Mercado	Bosque dos Jerivás	196.000	366,36	535,00	1	12,00
8	Mercado	São João	180.000	468,51	384,20	0,5	15,00
9	Mercado	Alto Vila Rosa	139.000	397,64	349,56	1	12,00
10	Mercado	São João	138.000	460,00	300,00	0,5	12,00
11	Mercado	Estrada Campo Bom	180.000	169,82	1.059,93	0,75	16,50
12	Mercado	Estrada Campo Bom	180.000	175,54	1.025,43	0,75	16,50



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

***Destaca-se aqui que todos os imóveis utilizados na comparação ficam na mesma região, portanto, possuem características semelhantes.**

Com base na análise de dados das amostras acima, a média ponderada do imóvel avaliando é conforme quadro abaixo.

Imóvel	Localização	Quadra	Valor Total	PU	Área	TOP	FR
22313	Rua Goiás		161.428	523,91	308,12	0	14,50

Considerações e Avaliação:

Considerando que o imóvel objeto desta avaliação foi interditado pela Defesa Civil por encontrar-se em área de risco, tem-se o baixo aproveitamento da área com grandes limitações e restrições à sua ocupação e aproveitamento econômico. Resta sobre o imóvel benfeitoria em alvenaria dada a uso residencial em avançado andar de sua vida útil e cujo estado de conservação enseja grandes e importantes reparos. Diante do exposto e após as análises técnicas concluídas resulta a elevada depreciação do imóvel perfazendo o valor de redução de 30% em relação aos imóveis semelhantes elencados acima como imóveis comparativos ao avaliando.

O valor avaliado para o lote de 308,12 m² sem a depreciação é de R\$ 161.428,00 (cento e sessenta e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais). O valor avaliado para a benfeitoria conforme consta no cadastro municipal de 56,00 m² sem a depreciação é de R\$ 44.151,52 (quarenta e quatro mil, cento e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos). Perfazendo um total de R\$ 205.579,52 (duzentos e cinco mil, quinhentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos).

Portanto, considerando a depreciação de 30% sobre o valor total do imóvel, o valor avaliado para o terreno e benfeitorias, perfaz o valor de **R\$ 143.905,66** (cento e quarenta e três mil, novecentos e cinco reais e sessenta e seis centavos).

Dois Irmãos, 16 de agosto de 2023.

Prefeitura Municipal de Dois Irmãos


PATRICIA SPRENGER DA SILVA
Arquiteta CAU/RS A53841 8

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS


CEZAR SCHUMANN DOS SANTOS
ENGENHEIRO - CREA-RS 117.107-D



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE DOIS IRMÃOS
ODONE BURTET GHISLENI - REGISTRADOR

Rua República, nº 20, Bairro Floresta, Dois Irmãos/RS - Telefone: 51 3564-2019/3564-1203
www.registrodri.com.br

Página 1 de 3

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 100354.2.0027583-91, possui o seguinte teor:

- MATRÍCULA -



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

DOIS IRMÃOS (RS), 30 de janeiro de 2018

FLS.
01

MATRÍCULA
27.583

Matrícula nº27.583 - Data: 30 de janeiro de 2018.

Protocolo nº92.990 - Data: 25 de janeiro de 2018.

Imóvel: Lote nº01, com a área de 308,12m², sem benfeitorias, situado no perímetro urbano desta Cidade, confrontando ao Sul, em 14,50 metros de largura, com a rua A; ao Norte, em 14,50 metros de largura, com o lote nº03; ao Oeste, em 21,00 metros de comprimento, com propriedade de Reynaldo Backes; e ao Leste, em 21,00 metros de comprimento, com o lote nº02, distante 15,50 metros da rua A com a rua G, em seu lado Leste.

Proprietária: Lisete Schneider, brasileira, solteira, menor absolutamente incapaz, estudante, residente e domiciliada nesta Cidade.

Ônus: Não há.

Registro Anterior: Matrícula nº17.419, Livro nº2, do Serviço de Registros Públicos de Estância Velha RS, em 12 de novembro de 1985.

Dou fé. Registradora Substituta: *Franciane Schneider*

Emol.: R\$19,00 (Selo: 0162.03.1700007.01752 = R\$2,70)/Proc. Eletr.: R\$4,60 (Selo: 0162.01.1700009.06512 = R\$1,40).

AV.1:27.583 - Data: 30 de janeiro de 2018.

Protocolo nº92.991 - Data: 25 de janeiro de 2018.

Com fundamento nos artigos 212 e 213, I, "g", da Lei nº6.015/73 e suas alterações, com base no requerimento e documentos comprobatórios, fica consignado que Lisete Schneider, filha de Arno Schneider e de Hilga Maria Schneider, é portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº02659728844, expedida pelo DETRAN/RS em 11/12/2017, e está inscrita no CPF sob nº615.778.980-87, permanecendo os documentos comprobatórios devidamente arquivados.

Dou fé. Registradora Substituta: *Franciane Schneider*

Emol.: R\$75,40 (Selo: 0162.04.1700007.00022 = R\$3,30)/Proc. Eletr.: R\$4,60 (Selo:

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

www.registrodri.com.br

Certidão emitida pelo SRE

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comprovado

SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por SABRINA MARIA DA ROSA - 19/06/2023 12:00

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-



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

FLS.
01vMATRÍCULA
27.583

0162.01.1700009.06513 = R\$1,40).

AV.2:27.583 - Data: 16 de fevereiro de 2018.

Protocolo nº93.140 - Data: 16 de fevereiro de 2018.

Com fundamento no artigo 176, §1º, inciso II, nº3, letra "b", artigo 212 e seu único parágrafo, e artigo 213, inciso I, da Lei nº6.015/73 e suas alterações, com base no requerimento e Certidão de Localização de Lote, da Prefeitura Municipal desta Cidade, datada de 31 de janeiro de 2018, devidamente arquivados neste Serviço, as ruas A e G passaram a ser denominadas rua Goiás e rua Pernambuco, respectivamente, e o imóvel da presente matrícula, cadastrado sob nº01.13.127.0451, que para o Cadastro Municipal passou a ser 0451 na quadra 127, formada pela rua Goiás, rua Sergipe, rua Tocantins e rua Pernambuco, está localizado no lado par da numeração, dista 15,50 metros da esquina da rua Goiás com a rua Pernambuco, e confronta ao Norte, com propriedade de Jorge Ribeiro do Amaral; ao Sul, com a rua Goiás; ao Leste, com propriedade de Dionísio Schneider; e ao Oeste, com propriedade de Maria Nadir Kochhann.

Dou fé. Registradora Substituta:

Emol.: R\$75,40 (Selo: 0162.04.1700007.00185 = R\$3,30)/Proc. Eletr.: R\$4,60 (Selo: 0162.01.1700009.07721 = R\$1,40).

R.3:27.583 - Data: 07 de maio de 2018.

Protocolo nº93.614 - Data: 07 de maio de 2018.

Transmitente: Lisete Schneider, maior, auxiliar administrativo, já qualificada, residente e domiciliada na rua Ilhéus, nº135, Bairro Centenário, na cidade de Sapiranga RS, tendo sido efetuada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado "Negativo", conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, com código HASH: b977.aa47.e313.5650.0ed4.ad45.63ff.a98f.8f6a.59b7, em 07/05/2018, às 13:56:52.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior

- MATRÍCULA -



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

DOIS IRMÃOS (RS), 07 de maio de 2018

FLS.
02MATRÍCULA
27.583

Adquirentes: Alfredo Vaz de Almeida, brasileiro, divorciado, gari, filho de Georgina Vaz de Almeida, portador da CIRG nº7028137888, expedida pela SSP/RS em 23/12/2014, inscrito no CPF sob nº314.560.730-87, residente e domiciliado na rua Goiás, nº624, Bairro São João, nesta Cidade; e Irma de Lima, brasileira, divorciada, industriária aposentada, filho de Ocelio de Lima e de Maria de Lima, portadora da CIRG nº1106566977, expedida pela SJS/RS em 23/06/2006, inscrita no CPF sob nº377.510.340-68, residente e domiciliado na rua Goiás, nº624, Bairro São João, nesta Cidade, tendo sido efetuada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado "Negativo", conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, com códigos HASH: 492c.4090.5123.51af.5e22.4316.0245.d82e.a18d.f6c5 e 4740.5dd4.9f67.b868.a1ea.2e03.1c33.df74.8946.794e, em 07/05/2018, às 13:57:44 e 13:58:18, respectivamente.

Título: Compra e Venda.

Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano, lavrada às fls.068/069vº, Livro nº222, sob nº19.156, do Tabelionato desta Cidade, pela Tabeliã Nícia Chiarello Cochlar, em 04 de abril de 2018.

Imóvel: O constante da presente matrícula, em partes iguais, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº1131270451001.

Valor: R\$1.500,00 (em 18/10/1994) e para efeitos fiscais R\$70.000,00, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$1.400,00 em 23/03/2018, conforme guia nº96-2018, da Prefeitura Municipal desta Cidade.

Condições: A venda é feita em caráter "ad corpus", regulando-se pelo disposto no Artigo 500, § 3º do Código Civil Brasileiro. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura.

Dou fé. Registradora Substituta: *Praxiane Almeida*

Emol.: R\$412,80 (Selo: 0162.07.1100007.07632 = R\$36,60)/Proc. Eletr.: R\$4,60 (Selo: 0162.01.1800001.06604 = R\$1,40).

CONTINUA NO VERSO

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 8acc87de-14cc-4d1b-9806-011b91069398

 Certificado emitido pelo SREI
www.regidores.onr.org.br

 Serviço de Atendimento
Eletrônico Computado

Esse documento foi assinado digitalmente por SABRINA MARIA DA ROSA - 19/06/2023 12:00

Dou fé. Dois Irmãos, 19, junho, 2023, às 11:57:12.

Último Ato: R.3
Emol.: R\$42,10. Nota de entrega nº 15245 F

Certidão Matrícula 27.583 - 3 páginas: R\$23,60 (0162.03.2000002.08874 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: R\$12,10 (0162.02.2200003.16307 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0162.01.2300001.06740 = NIHIL)

Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.



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
100354 53 2023 00011347 56