

**Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano –  
Matricula 3.567**

**1- Requerente:**

Marcos Jucelito Arnaldo da Motta, brasileiro, inscrito no C.P.F. sob nº 452.655.26072, residente e domiciliado na Rua Olímpio Pereira de Almeida, nº 384, Bairro Centro, Município de Esmeralda-RS.

**2- Responsável Técnico:**

Charles Henrique Piardi Fachini, inscrito no CPF sob nº 034.976.790-46, Engenheiro Civil cadastrado no CREA-RS com o nº 246041.

**3- Endereço do Imóvel avaliado:**

Rua Ferrante Corlassoli, Lote 13-A da Quadra 17, Bairro Operário, Município de EsmeraldaRS.

Obs: A Quadra 17 é formada pelas Rua Ferrante Corlassoli, Rua Emilio Carneiro Borges, Rua Oito de Abril e Avenida São João.

**4- Finalidade do Laudo de Avaliação:**

Determinar o valor de mercado e liquidez do imóvel.

**5- Nível de Precisão da Avaliação:**

Considerada Normal/Expedita, de acordo com o conceito de Avaliação de Precisão, cujas disposições estão contidas na NBR 14653-2 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**6- Identificação e caracterização do imóvel:**

**6.1- Número da matrícula e cartório de registro imóveis;**

# CHARLES HENRIQUE PIARDI FACHINI

## Engenheiro Civil - CREA/RS 246041

---

Matrícula nº 3.567, no Cartório do Registro de Imóveis de Esmeralda-RS, Comarca de Vacaria-RS.

### **6.2- Área do terreno em m<sup>2</sup>;**

329,00m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e nove metros quadrados), conforme Matrícula.

### **6.3- Área construída em m<sup>2</sup>;**

O imóvel não possui nenhuma área construída.

### **6.4- Dimensões perimétricas em m;**

75,00m (setenta e cinco metros), conforme Matrícula.

### **6.5- Medidas e Confrontações;**

Frente com extensão de 14,00m (quatorze metros) e confronta com a Rua Ferrante Corlassoli; Lado Direito com extensão de 23,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) e confronta com a propriedade de José Rodrigues Galvão; Lado Esquerdo com extensão de 23,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) e confronta com a propriedade de Ruraltec Comércio e Representações Ltda.; Fundos com extensão de 14,00m (quatorze metros) e confronta com a propriedade de Clari Matté.

### **6.6- Descrição detalhada do imóvel, contextualização na vizinhança e infraestrutura disponível;**

O imóvel possui boa localização, sendo próximo ao centro do Município. O terreno é plano e possui solo seco.

Não possui Edificações, mas tem toda a infraestrutura urbana, com acesso ao abastecimento de água potável e rede esgoto, energia elétrica e internet.

As ruas são pavimentadas com calçamento.

## **7- Pesquisa de imóveis para comparação:**

Para fins de comparação foram escolhidos três imóveis urbanos com área, pedologia e distância até o principal centro comercial do município parecidos com a do imóvel avaliado. Para isso, foram colhidas informações junto ao Setor Cadastral da Prefeitura Municipal de esmeralda, Imobiliárias e Corretores de Imóveis da Região.

# CHARLES HENRIQUE PIARDI FACHINI

Engenheiro Civil - CREA/RS 246041

---

Amostra	Valor (R\$)	Dimensão (m <sup>2</sup> )	Endereço	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)
01	75.000,00	312,50	Arnaldo da Rocha Kramer, s/nº (Lote 06-B da Quadra 24), Bairro Centro, Esmeralda- RS	240,00
02	60.000,00	252,27	Padre Mario Deluy, s/nº (Lote 13-B da Quadra 48), Bairro Vila Regina, Esmeralda- RS	237,84
03	73.000,00	315,00	Rua Emilio Carneiro Borges, s/nº (Lote 04 da Quadra 95), Bairro Operário, Esmeralda- RS	231,75

## 8- Determinação do valor do imóvel avaliando:

### 8.1- Valor de mercado;

R\$70.000,00 (setenta mil reais) - Valor de R\$212,76/m<sup>2</sup> (duzentos e doze reais e setenta e seis centavos por metro quadrado).

### 8.2- Valor de liquidez;

R\$63.000,00 (sessenta e três mil reais) - Valor de R\$191,49/m<sup>2</sup> (cento e noventa e um reais e quarenta e nove centavos por metros quadrado).

## 9- Encerramento/conclusões:

O imóvel foi adquirido através de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas de Esmeralda-RS, sob número 6547, Livro 90, fls. 133, em data de 20/11/2007. O imóvel sofreu alterações, originando a presente matrícula em data de 14/09/2009 (registro anterior era a Matrícula 1.956 - Registro 03).

### 9.1- Data da avaliação;

05 de Fevereiro de 2024.


**CHARLES HENRIQUE PIARDI FACHINI**

**Engenheiro Civil - CREA/RS 246041**

---

**9.2- Assinatura e identificação do profissional;**

Esmeralda - RS, 06 de Fevereiro de 2024.

 Documento assinado digitalmente  
CHARLES HENRIQUE PIARDI FACHINI  
Data: 06/02/2024 21:04:01-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

Charles Henrique Piardi Fachini  
Engenheiro Civil – CREA RS246041

**CHARLES HENRIQUE PIARDI FACHINI**

**Engenheiro Civil - CREA/RS 246041**

---

**10- Anexos:**

**10.1- Fotografias e Planta de Situação (Google Earth);**

**10.2- Espelho do Cadastro do imóvel junto à Prefeitura Municipal;**

**10.3- Certidão atualizada da matrícula do imóvel;**

**CHARLES HENRIQUE PIARDI FACHINI**

**Engenheiro Civil - CREA/RS 246041**

---

**Fotografias e Planta de Situação (Google Earth)**



# CHARLES HENRIQUE PIARDI FACHINI

Engenheiro Civil - CREA/RS 246041

---



Fonte: Imagem extraída do Software Google Earth® em 05/02/2024.



Contribuinte: ADRIANA CRISTINA BORGES DA MOTTA E MARCOS JOCELITO ARNOLDO D  
 Cadastro:5320 Lote:13A Quadra:17 Unidade:1 Trecho:30  
 Endereço do Imóvel:RUA FERRANTE CORLASSOLIO  
 Endereço para Correspondência:RUA VINTE DE SETEMBRO 124  
 CEP:95380000 Cidade:Esmeralda Estado:RS  
 Testada:14,00 Fundo: 14,00 Direita:23,50 Esquerda:23,50 A.Lote:329,00  
 Topografia:Declive Pedologia:Seco Situação:Meio de Quadra  
 Área Principal Construída:0,00 Área Secundária:0,00 Área Total:0,00  
 Tipologia: Destinação:Nenhuma Conservação:Nenhuma  
 Pavimentação:Paralelepipedo Padrão Econômico:Nenhum

VALORES UNITÁRIOS DA CONSTRUÇÃO(VU-Cs)	FATORES CORREÇÃO CONSTRUÇÕES(FC-Cs)
TIPOLOGIA/VALOR(VU)m <sup>2</sup>	PADRÃO ECONÔMICO/FP
Alvenaria - 515,70	Baixo- 0,80
Mista- 361,00	Médio- 1,00
Madeira- 257,87	Alto- 1,10

VALORES DE METRO QUADRADO DE TERRENO	FATORES CORREÇÃO TERRENOS(FC-Ts)
TRECHO/VALOR	LOCALIZAÇÃO/FL
1- 23,14 50- 71,47 106-25,64	Meio de Quadra- 1,00
2- 48,11 51- 65,58 107-17,09	Esquina- 1,10
3- 107,37 52- 46,15 110- 9,19	Encravado- 0,50
4- 96,30 53- 20,88 115-14,55	TOPOGRAFIA/FT
5- 55,59 60- 14,55 120-12,77	172-29,56 Plana- 1,00
6- 21,38 65- 12,77 125-19,26	175- 8,53 Aclive- 0,90
10- 18,48 70- 16,35 126-12,00	180- 8,81 Declive- 0,80
11- 32,44 71- 15,33 130-29,90	185-29,89 Irregular- 0,70
12- 72,18 75- 12,85 131-18,39	186-12,77
13- 79,81 76- 8,53 135-97,53	190- 8,60
14- 35,32 80- 38,53 140- 6,78	195- 8,60
20- 13,90 81- 42,76 145-21,57	200-12,77 PEDOLOGIA/FP
21- 96,30 82- 25,64 146-92,40	202- 8,63 Seco- 1,00
22- 55,59 83- 12,77 147-21,57	203- 8,63 Inundável- 0,80
23- 23,47 85- 38,53 150-10,96	204- 8,63 Alagavel- 0,60
30- 19,26 86- 21,38 151-24,37	209-11,79
31- 14,64 90- 8,53 152-25,24	211-23,11 GLEBAS/FG
35- 23,47 95- 10,24 153-29,89	Área(m <sup>2</sup> ) Fator Redutor
36- 12,77 100-11,11 155- 7,70	Acima De 10.000 a 25.000 0,40
40- 51,00 101-17,09 160-16,95	Acima de 25.000 a 50.000 0,30
41- 84,79 102-13,71 161-14,78	Acima de 50.000 a 100.000 0,20
42- 17,33 105-42,76 162-11,07	Acima de 100.000 0,10

FORMULAS PARA CALCULO DO IPTU

VV-T=(AT-T)x(Vu-T)x(FC-Ts)xFG onde:  
 VV-T= Valor Venal do Terreno  
 AT-T= Área Total do Terreno  
 Vu-T= Valor Unitário do m<sup>2</sup> (trecho)  
 FC-Ts=Fatores de Correção Terreno(FL, FT, FP)  
 FG= Fator Redutor de Gleba (quando for gleba)

VV-C=(AT-C)x(Vu-C)x(FC-Cs) onde:  
 VV-C=Valor Venal da construção  
 AT-C=Área Principal Construída  
 Vu-C=Valor Unitário da Construção(VU)  
 FC-Cs=Fator Correção Construção(Pad. Econômico/FP)

VVI=(VV-T)+(VV-C) onde:  
 VVI= Valor Venal do Imóvel  
 VV-T=Valor Venal do Terreno  
 VV-C=Valor Venal Construção

IPTU=VVIxALC onde:  
 VVI=Valor Venal do Imóvel  
 ALC=Aliquota

Alíquotas:  
 Imposto Predial: 0,5%  
 Imposto Territorial:1,6%

VALOR DA TAXA ANUAL DE LIXO	VALOR/DESTINAÇÃO
NÃO EDIFICADO:	85,54
RESIDENCIAL:	71,29
RESIDENCIAL/COMERCIAL:	100,93
COMERCIAL:	85,54
INDUSTRIAL:	114,07





CERTIFICO, que a presente cópia é uma reprodução fiel em inteiro teor do original (Lei 6015/73 Art. 19 - §1), Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula nº 0003567 o seguinte:

CNM: 098657.2.0003567-92

**OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE ESMERALDA**

**COMARCA DE VACARIA - RS**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

- MATRÍCULA -



Esmeralda, 14 de

setembro de 2009

FLS.	MATRÍCULA
1	3.567



**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno urbano, sito nesta cidade de Esmeralda RS, com a área de 329,00 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e nove metros quadrados), situado na Rua Ferrante Corlassoli, na quadra 17, lote nº 13-A. No quarteirão formado pelas Ruas Ferrante Corlassoli, 08 de abril, Emilio Carneiro Borges e Av. São João. Tem as seguintes medidas e confrontações: De frente mede 14,00m e confronta com a Rua Ferrante Corlassoli. De frente a fundos mede 23,50m e confronta do lado direito com propriedade de José Rodrigues Galvão e do lado esquerdo confronta com propriedade de Ruraltec Comércio e Representações Ltda. Nos fundos mede 14,00m e confronta com propriedade de Clari Matté.

**PROPRIETÁRIOS:** ADRIANA CRISTINA BORGES DA MOTTA, inscrita no CPF sob nº 594.986.680-00, e seu marido MARCOS JUCELITO ARNOLDO DA MOTTA, inscrito no CPF sob nº 452.655.260-72, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade.

**Registro Anterior:** R-3-1956, datado de 13/02/2008, Liv. 02 RG deste Ofício.

**Condições:** nada consta.

**Observação:** Matrícula aberta de conformidade com Certidão de Lotação fornecida pela Prefeitura Municipal, e Mapa e Memorial descritivo assinado pelo Engº civil José Fernando Khun Adames. CREA/RS 70.952-D, arquivados neste Ofício.

**PROTOCOLO:** 16830. Livro 1-E.

**Data:** Esmeralda, segunda-feira, 14 de setembro de 2009

**A Oficial Substituta:** Eunice Stoffel Mondadori

**Emol:** R\$ 13.20. Selo: 0719.01.0900005.00706 - RS 0.20: 0719.02.0800018.00341 - RS 0.30

(Continua no verso)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Esmeralda/RS, 5 de fevereiro de 2024, às 14:09:01.

Total: R\$41,30 ( )

Certidão 1 página: R\$12,20 (0719.03.2100001.00430 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0719.03.2100001.00429 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0719.01.2300010.00959 = R\$2,00)

*Kauany Vieira Osório*  
 Kauany Vieira Osório  
 Escrevente Autorizada

*Kauany Vieira Osório*  
 Escrevente Autorizada



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  
 098657 53 2024 00000504 13