Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria da Fazenda

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE PENHORA E EXECUÇÃO FISCAL

Processo Nº:	-
Data da Avaliação:	**07/11/2025**
Cadastro Imobiliário: *É o código de registro junto ao Banco de Dados Municipal.*	22314
Matrícula: *É o código de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.*	30.436
Valor Venal do IPTU: *Valor utilizado como Referência. É sempre o "valor mínimo" na avaliação, especialmente onde os critérios de avaliação dispõem de poucos dados estatísticos. Serve como valor de mercado em determinados casos. É sempre proporcional à Fração transmitida do imóvel.*	R$ 65.988,58
Valor do ITR: *Valor utilizado como Referência Mínima em **Imóveis Rurais** (salvo os imóveis com aproveitamento de terra inferior à metragem total). É calculado com base no Valor da Terra Nua estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), o qual estabelece o patamar de R$ R$213.700,00/Ha (R$ P/m²21,37) (Trezentos e setenta e oito mil e quatrocentos reais por hectare) para áreas rurais localizadas no Município de Gramado.*	R$ 0,00
Valor da Dívida Atualizada:	R$ 0,00
Avaliações de Terceiros: *São valores presentes em averbações da matrícula do Imóvel, oriundos de Avaliações Fiscais anteriores, valores de Garantia, Financiamentos Bancários, Promessas de Compra e Venda ou composição de capital de Pessoa Jurídica. São sempre corrigidos para a data da presente avaliação pelo INCC-DI e/ou o IGP-M do período. Serve como referência cronológica.*	R$ 0,00
Valor de Mercado: *É o Valor obtido através da soma das avaliações do Terreno e da Construção do Imóvel, quando esta houver.*	R$ 227.117,84
- Terreno (m²): *É a Área do Imóvel a ser transferida. Pode ser **Total**, quando se trata de um **Terreno** ou **Residência Unifamiliar**, ou uma **Fração Ideal**, quando se trata de uma unidade correspondente a proporção que está sendo transferida.*	316,81
- Fração Ideal: *Corresponde à porção territorial do Imóvel que está sendo transmitida. Quando se trata de **Terreno** ou **Residência Unifamiliar**, a Fração transmitida é **sempre** igual a **1,0**. Quando se trata de **Residência Multifamiliar**, tais como Apartamentos, Time Sharings, Boxes/Estacionamentos ou Casas Geminadas, a Fração Ideal é a porção territorial constante na Matrícula do Imóvel.*	1,0000000000
- Área Total Transmitida (m²): *É a área obtida a partir da multiplicação da **Área Total** do Empreendimento pela **Fração Ideal** do Imóvel.*	316,81
Zona Fiscal: *É a Faixa Seção onde o imóvel se localiza, constante na Planta de Valores Genéricos do Município.*	-
Zoneamento (Plano Diretor): *É a Zona delimitada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) onde o imóvel se localiza, constante no Anexo X da lei Municipal 3.296/2014.*	-
X Valor da Zona Fiscal (R$/m²): *É o coeficiente de valorização imobiliária determinado pela Planta de Valores Genéricos do Município e atualizada periodicamente. Determina o valor em R$/m² dentro das Faixas Seções Fiscais demarcadas em todo o perímetro urbano. Consta no **Cadastro Imobiliário** do IPTU.*	R$ 54,48
Índice de Correção sobre a Planta: *É um índice variável, determinado pelo tipo de relevo, localização, índice construtivo e **valorização histórica da região onde se localiza o Imóvel**. Pode ser apreciante (> 1,0), depreciante (< 1,0) ou estável (= 1,0).*	7,615629
- Valor do Terreno (R$):	**R$ 131.444,30**
- Construção: *É toda e qualquer edificação construída dentro dos limites territoriais do Imóvel. Para avaliá-la multiplica-se a **Área Total Transmitida da Construção** do Imóvel pelo **Custo Unitário Básico (CUB)** vigente no mês da transferência.*	74,15
- Área da Construção Transmitida (m²): *É a Área da(s) edificação(ões) construída(s) dentro dos limites territoriais do Imóvel. Da mesma forma que a Área do Terreno, também pode ser transmitida de forma fracionada, no caso de um único Imóvel, ou individualmente, no caso de vários Imóveis dentro de um mesmo Terreno. Quando se trata de Apartamento ou Box/Estacionamento, a Área Total é a soma das Áreas **Comuns** e **Privativas**, ambas constantes na Matrícula do Imóvel.*	74,15
X CUB (Custo Unitário Básico) (R$/m²): *O CUB é um indicador econômico que determina o custo por metro quadrado (**R$/m²**) de construção de um Imóvel, o qual é calculado de acordo com a metodologia estabelecida pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (**Sinduscon**), em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei Federal 4.591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações. O CUB não engloba, portanto, os custos envolvidos na realização de **acabamentos e benfeitorias** no imóvel, assim como nos arredores da construção, conforme determina o item 8.3.5 da Norma Técnica ABNT NBR 12721:2006. O objetivo do CUB é servir como parâmetro nos custos de construção dos imóveis para o mercado imobiliário. É corrigido mensalmente pelo **INCC-DI** (Índice Nacional dos Custos da Construção Civil), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).*	R$ 4.855,60
Coeficiente Multiplicador: *É um índice variável, determinado pelo tipo de construção (residência/sobrado, apto, box, etc.), estado de conservação, localização urbanística absoluta, padrão de acabamento, melhorias e benfeitorias, coeficiente cronológico e valorização histórica do Imóvel. Pode ser apreciante (> 1,0), depreciante (< 1,0) ou estável (= 1,0).*	0,2657
- Valor da Construção (R$):	**R$ 95.673,54**
Avaliação do Valor de Mercado do Imóvel (R$): *É o resultado da soma do Valor do Terreno com o Valor das Construções do Imóvel.*	**R$ 227.117,84**
Valor Fiscal de Referência (R$): *É o valor mais alto alcançado entre a Avaliação de Mercado, o Valor Venal do IPTU, a Avaliação de Terceiros e o Valor Declarado pelo Contribuinte.*	**R$ 227.117,84**

Observações

CNM: 097519.2.0030436-79

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 02 de julho de 2014

FLS 1 | MATRÍCULA 30.436

IMÓVEL: UM TERRENO, designado como **Lote nº 28** da **Quadra "H"**, do Loteamento Popular denominado "**ALTOS DA VIAÇÃO FÉRREA**", com área de 316,81m² (trezentos e dezesseis metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados) lote de esquina de quadra, com as Vista do Vale e Terra Nova, está localizado no lado dos números ímpares da Rua Terra Nova, localizado na quadra H, que é formada pelas Ruas Vista do Vale, Raio Floresta, Antigo Leito da Viação Férrea e Terra Nova, com as seguintes medidas e confrontações: frente à Sudoeste, medindo doze metros e trinta e um centímetros (12,31m), confrontando-se com a Rua Vista do Vale, formando ângulo interno de 93º9'18"; outra frente, à Sudeste, medindo vinte e quatro metros e dezessete centímetros (24,17m), confrontando-se com a Rua Terra Nova, formando ângulo interno de 89º57'35"; fundos, à Nordeste, medindo treze metros e vinte e três centímetros (13,23m), confrontando-se com parte do Lote 27 da mesma quadra, formando ângulo interno de 89º46'9"; e, pelo outro lado, à Noroeste, medindo vinte e quatro metros e setenta e nove centímetros (24,79m), confrontando-se com o Lote 29 da mesma quadra, formando ângulo interno de 90º0'0".-

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE GRAMADO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 88.847.082/0001-55, com sede administrativa na Avenida das Hortênsias, nº 2029, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.292, fls. 02 do Livro 02-RG, deste Ofício.-

PROTOCOLO: 55739, de 19/06/2014.-

EMOLUMENTOS: R$14,30. Selo: 0250.00.1300001.24922 - R$0,55.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. PF

Natanael Valzenir Menezes

AV.1-30.436, de 02 de julho de 2014.

CONDIÇÕES.-

CERTIFICO QUE, conforme a Lei Municipal nº 1.421/96 e Acordo Judicial de 15/09/2010, homologado pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissato, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial desta Comarca, referente Processo nº 101/1.09.0002931-3; averbamos o seguinte: que, o imóvel objeto desta matrícula, caberá à **MARIA FRANCISCA PEREIRA DIAS**, brasileira, separada judicialmente, portadora do CPF sob número 416.407.560-00, do lar, residente e domiciliada no lugar denominada Várzea Grande, neste Município, que passará a integrar o patrimônio da mesma imediatamente após o registro do Loteamento Altos da Viação Férrea, concordando o Município em arcar com todas as despesas de escritura. Além disso, o Município se compromete a providenciar a escritura em nome do novo proprietários indicado por Maria Francisca Pereira Dias, desde que continue este a residir efetivamente no imóvel objeto desta matrícula. Dou fé.-

PROTOCOLO: 55739 de 19/06/2014.-

EMOLUMENTOS: R$25,60. Selo: 0250.00.1300001.27306 - R$0,55.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. LL

Natanael Valzenir Menezes

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 17/06/2026 13:29:18

CNM: 097519.2.0030436-79

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS 1v | MATRÍCULA 30.436

Gramado, 23 de janeiro de 2015

AV.2-30.436, de 23 de janeiro de 2015.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA.-
CERTIFICO QUE, de acordo com a Lei Municipal nº 2.533/2006; averbamos o seguinte: A alteração da denominação da Rua Raio Floresta, para RUA RÁDIO FLORESTA. Dou fé.-
PROTOCOLO: 57308 de 29/12/2014.-
EMOLUMENTOS: R$56,60. Selo: 0250.00.1300001.46370 - R$0,70.-
A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Luiza Libardi. LL
Luiza Libardi

R.3-30.436, de 23 de janeiro de 2015.
TÍTULO: Cessão e Transferência de Direitos.-
CEDENTE: MARIA FRANCISCA PEREIRA DIAS, já qualificada na AV.1.-
CESSIONÁRIOS: TAMIRES ANDRESSA CORRÊA DE MELLO, solteira, menor relativamente incapaz, estudante, inscrita no CPF sob número 023.867.600-57, assistida neste ato, por seu tutor, ÉVERSON ADRIANO CORRÊA, adiante qualificado, conforme termo de compromisso de tutor, expedido do processo nº 101/1.14.0001100-6, em 15/97/2014, assinado pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissato, Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial desta comarca; ÉVERSON ADRIANO CORRÊA, serviços gerais, inscrito no CPF sob número 009.123.930-33, portador do RG sob número 1094851531-SJS/RS, casado pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LUCIA LUANA DE OLIVEIRA, empresária, inscrita no CPF sob número 002.159.190-33, portadora da RG nº 1061740112-SSP/RS; EMERSON RODRIGO CORRÊA DE MELLO, solteiro, maior, pedreiro, inscrito no CPF sob número 023.867.580-79, portador do RG sob número 9114127351-SSP/RS; CAMILA FRANCIELE CORRÊA DE MELLO, solteira, maior, estudante , inscrita no CPF sob número 013.256.640-06, portadora do RG sob número 7099971702-SJS/RS; e JÉSSICA ALINE DE MELLO FAGUNDES, do lar, inscrita no CPF sob número 023.867.590-40, portadora do RG sob número 2119178248-SSP/RS, casada pelo regime de comunhão "parcial" de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com GABRIEL MARTIN RODRIGUES FAGUNDES, azuleijsta , inscrito no CPF sob número 012.348.930-02, todos brasileiros residentes e domiciliados na Rua Vista do Vale nº 115, Bairro Várzea Grande, nesta cidade.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 295, às fls. 056, sob nº 34.850/034, aos 19 de dezembro de 2014.-
IMÓVEL: Os direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula.-
VALOR: R$8.534,86. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Dispensado da avaliação pela Fazenda Estadual.-
Emitida a D.O.I.-
PROTOCOLO: 57308 de 29/12/2014.-
EMOLUMENTOS: R$135,70. Selo: 0250.00.1300001.46371 - R$5,40.-
A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Luiza Libardi. LL
Luiza Libardi

R.4-30.436, de 23 de janeiro de 2015.

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 17/06/2026 13:29:18

CNM: 097519.2.0030436-79

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 23 de janeiro de 2015

FLS 2 | MATRÍCULA 30.436

TÍTULO: Doação.-

DOADOR: MUNICÍPIO DE GRAMADO, já qualificado na matrícula, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Nestor Tissot, brasileiro, casado, empresário, portador do RG 9004493673-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 211.188.250-04, residente e domiciliado nesta cidade, conforme Alvará de Autorização Judicial expedido do Processo nº 101/1.09.0002931-3, em 24/10/2014, pela Exma. Srª. Drª. Aline Ecker Rissato, Juíza de Direito desta Comarca.-

DONATÁRIOS: TAMIRES ANDRESSA CORRÊA DE MELLO, assistida neste ato, por seu tutor, ÉVERSON ADRIANO CORRÊA, conforme termo de compromisso de tutor, expedido do processo nº 101/1.14.0001100-6, em 15/97/2014, assinado pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissato, Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial desta Comarca; ÉVERSON ADRIANO CORRÊA, casado com LUCIA LUANA DE OLIVEIRA; EMERSON RODRIGO CORRÊA DE MELLO; CAMILA FRANCIELE CORRÊA DE MELLO; e JÉSSICA ALINE DE MELLO FAGUNDES, casada com GABRIEL MARTIN RODRIGUES FAGUNDES, todos já qualificados no R.3.-

FORMA DO TÍTULO: A mesma do R.3.-

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R$8.534,86. AVALIAÇÃO FISCAL: Dispensado da avaliação pela Fazenda Estadual.-

OBSERVAÇÃO: Pelo outorgante doador, foi dito por seus representantes que, devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 3.245/2014, de 16/04/2014, e conforme Decreto municipal nº 167/2014, de 10/09/2014, doa, como de fato ora doado tem, os outorgados donatários, em partes iguais, o imóvel objeto desta matrícula.-

CONDIÇÃO: Estabelece o outorgante doador, na forma do Artigo 5º do Decreto nº 167/2014, o seguinte: Artigo 5º - pelo prazo de dez (10) anos, fica vedada a comercialização do lote ora doado, sob pena de reversão do mesmo para o município. Todas as demais condições constam da referida escritura.-

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 57308 de 29/12/2014.-

EMOLUMENTOS: R$135,70. Selo: 0250.00.1300001.46372 - R$5,40.-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Luiza Libardi. LL

Luiza Libardi

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 17/06/2026 13:29:18