



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria da Fazenda

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE PENHORA E EXECUÇÃO FISCAL

Processo Nº:	-
Data da Avaliação:	05/12/2024
Cadastro Imobiliário: É o código de registro junto ao Banco de Dados Municipal.	10390
Matrícula: É o código de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.	3.100
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\$ 50.124,47
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 corrigidas 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\$ 272.691,57
- 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.	827,00
- 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.	827,00
Zona Fiscal: É a Faixa Seção onde o imóvel se localiza, constante na Planta de Valores Genéricos do Município.	40
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.	6.1
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\$ 60,61
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).	5,440288
- Valor do Terreno (R\$):	R\$ 272.691,57
- 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.	0,00
- 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 Individuais Fracionadas.	0,00
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\$ 4.683,45
Coefficiente 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).	0,0000
- Valor da Construção (R\$):	R\$ 0,00
Avaliação do Valor de Mercado do Imóvel (R\$):	R\$ 272.691,57
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\$ 272.691,57
Observações	



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada

Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097519.2 0003100-25



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 31 de Julho de 1979

FLS	MATRÍCULA
1	3.100

IMÓVEL: Um terreno, constituído do lote número doze (12), da quadra número dez (10), do loteamento VALE DOS PINHEIROS, contendo a área de 827,75m² (oitocentos e vinte e sete metros, setenta e cinco centímetros quadrados), que assim se descreve, dimensiona e confronta: Frente, Norte na rua 13, medindo 21,00m; lado 01, Oeste divisa com lote nº 10; Lado 02, Leste divisa com lote nº 14, medindo 38,00m e 39,00m, respectivamente; fundos, Sul na divisa com lote nº 13, medindo 22,00m.-

PROPRIETÁRIOS: JOÃO CARLOS CAMERINI, pecuarista, e sua esposa, CLAUDIA SILVA CAMERINI, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF nº 069.129.000, e a firma IRINEU FABIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Porto Alegre, CGCMF sob nº 8.669.982/0001-97.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 664, R.1/664, fls. 01, do Livro 02. A OFICIAL AJUDANTE (aa) Rosmari O. O. Sauer. E: 63,00.-

Esta matrícula foi efetuada pela OFICIAL AJUDANTE Rosmari O. O. Sauer, em 31 de Julho de 1979, e a original encontra-se arquivada neste Ofício.-

Digitada em 27.12.2007.- LPR

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS: .E: Nihil.-

Cledeimar Dornelles de Menezes

AV.1-3.100, de 31 de Julho de 1979.

TÍTULO: Promessa de Compra e Venda.-

PROMITENTES VENDEDORES: JOÃO CARLOS CAMERINI, e sua esposa, CLAUDIA SILVA CAMERINI, e firma IRINEU FABIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificados na matrícula.-

PROMITENTE COMPRADOR: DANIEL LITVIN, brasileiro, solteiro, maior, economista, domiciliado e residente em Porto Alegre, CPF nº 008.437.337.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, datado de 23/julho/79.-

VALOR: Cr\$ 176.000,00, por conta do qual, recebem os compromitentes, neste ato, a quantia de Cr\$ 17.600,00, da qual dão irrevogável quitação, e que em nenhuma hipótese será restituída. O saldo de Cr\$ 158.400,00, será pago em 12 prest. de Cr\$ 2.377,00, 12 prest. de Cr\$ 2.851,00, 24 prest. de Cr\$ 3.986,00, mensais, sucessivas, vencíveis a partir de 30/junho/1978, que deverão ser pagas através de carnet. A OFICIAL AJUDANTE (aa) Rosmari O. O. Sauer. E: 135,00.-

Esta averbação foi efetuada pela OFICIAL AJUDANTE Rosmari O. O. Sauer, em 31 de Julho de 1979, e a original encontra-se arquivada neste Ofício.-

Digitada em 27.12.2007.- LPR

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS: .E: Nihil.-

Cledeimar Dornelles de Menezes

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE GRAMADO
Clarice Toledo de Campos Galvão
Avenida das Hortênsias, nº 1287, Sala 01.
GRAMADO/RS - (54) 3295 6700

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Gramado-RS, 20 de março de 2026
às 14:37:11.

Total: R\$46,95 - BST

Certidão Matrícula 3.100 - 1 página: R\$13,60 (0250.00.2500003.000720 = R\$4,40)

Baixa em livros e arquivos: R\$14,00 (0250.00.2500003.000720 = R\$4,40)

Processamento eletrônico dos dados: R\$7,30 (0250.00.2500003.000720 = R\$2,20)

Emanuel Scaramelli Pegrumi
Escrevente Autorizada

Emanuel Scaramelli Pegrumi
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
097519 53 2026 00013884 69

259.416