



## MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

### SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

#### CERTIDÃO NARRATIVA DE LOTE

**CERTIFICAMOS**, a requerimento protocolado sob nº 2026/3935, que revendo os assentamentos desta repartição, constatamos que se encontra cadastrado nesta Prefeitura, o lote da matrícula nº 33.456 da comarca de São Sebastião do Caí, de propriedade de Pedro Alcindo Winter localizado na Estrada Morro Tico Tico, município de Bom Princípio.

- Que o imóvel objeto do processo está situado em zona urbana consolidada do Município de Bom Princípio/RS, devidamente cadastrado sob a matrícula nº 33.456 deste Registro de Imóveis;
- Que o referido imóvel faz frente para via pública oficial, possui infraestrutura básica implantada, e não possui destinação rural, estando plenamente inserido no perímetro urbano previsto na legislação municipal;
- Que o imóvel não decorre de loteamento irregular, nem se encontra em situação de parcelamento clandestino ou em desconformidade com a Lei de Parcelamento do Solo e o Plano Diretor do Município;
- Que a área do imóvel é superior ao mínimo exigido pelo ordenamento urbanístico municipal, conforme definição de área mínima por zoneamento urbano constante na legislação vigente, atendendo às exigências de uso e ocupação do solo.
- No imóvel existem duas edificações, uma de 108,00m<sup>2</sup> e outra de 60m<sup>2</sup> (conforme levantamento e medidas feito pelo Google Earth), sem projeto aprovado por esta repartição pública.

E, para que produza os efeitos a que se destina, eu, **Rafaele Vogel**, Arquiteta e Urbanista, emiti a presente certidão que dato e assino.



## MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

Bom Princípio, 02 de Outubro de 2026.

Rafaele Vogel

Arquiteta e Urbanista

CAU A155914-1

**RAFAELE VOGEL**  
ARQUITETA E URBANISTA - CAU A155914-1  
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
BOM PRINCÍPIO



## MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

### SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

#### CERTIDÃO NARRATIVA DE LOTE

**CERTIFICAMOS**, a requerimento protocolado sob nº 2026/3935, que revendo os assentamentos desta repartição, constatamos que se encontra cadastrado nesta Prefeitura, o lote da matrícula nº 33.456 da comarca de São Sebastião do Caí, de propriedade de Pedro Alcindo Winter localizado na Estrada Morro Tico Tico, município de Bom Princípio.

- Que o imóvel objeto do processo está situado em zona urbana consolidada do Município de Bom Princípio/RS, devidamente cadastrado sob a matrícula nº 33.456 deste Registro de Imóveis;
- Que o referido imóvel faz frente para via pública oficial, possui infraestrutura básica implantada, e não possui destinação rural, estando plenamente inserido no perímetro urbano previsto na legislação municipal;
- Que o imóvel não decorre de loteamento irregular, nem se encontra em situação de parcelamento clandestino ou em desconformidade com a Lei de Parcelamento do Solo e o Plano Diretor do Município;
- Que a área do imóvel é superior ao mínimo exigido pelo ordenamento urbanístico municipal, conforme definição de área mínima por zoneamento urbano constante na legislação vigente, atendendo às exigências de uso e ocupação do solo.
- No imóvel existem duas edificações, uma de 108,00m<sup>2</sup> e outra de 60m<sup>2</sup> (conforme levantamento e medidas feito pelo Google Earth), sem projeto aprovado por esta repartição pública.

E, para que produza os efeitos a que se destina, eu, Rafaele Vogel, Arquiteta e Urbanista, emiti a presente certidão que dato e assino.



## MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

Bom Princípio, 02 de Outubro de 2026.

Rafaele Vogel

Arquiteta e Urbanista

CAU A155914-1

**RAFAELE VOGEL**  
ARQUITETA E URBANISTA - CAU A155914-1  
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
BOM PRINCÍPIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
RESUMO

|                                               |    |                                                                                    |                |           |
|-----------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| Endereço do imóvel                            |    |  |                |           |
| Estrada Morro Tico- Tico, Morro do Tico-Tico  |    |                                                                                    |                |           |
| Cidade                                        | UF |                                                                                    |                |           |
| Bom Princípio                                 | RS |                                                                                    |                |           |
| Objetivo da Avaliação                         |    |                                                                                    |                |           |
| Determinação do Valor de Mercado              |    |                                                                                    |                |           |
| Finalidade da Avaliação                       |    |                                                                                    |                |           |
| Venda                                         |    |                                                                                    |                |           |
| Solicitante e/ou Interessado                  |    |                                                                                    |                |           |
| Prefeitura Municipal de Bom Princípio         |    |                                                                                    |                |           |
| Proprietário                                  |    |                                                                                    |                |           |
| Não Informado                                 |    |                                                                                    |                |           |
| Tipo de Imóvel                                |    | Áreas do imóvel (m²)                                                               |                |           |
| Terreno                                       |    | 599,34 m²                                                                          |                |           |
| Edificação 01                                 |    | 108,00m²                                                                           |                |           |
| Edificação 02 (inacabada)                     |    | 60,00m²                                                                            |                |           |
| Metodologia                                   |    | Especificação (Fundamentação/Precisão)                                             |                |           |
| Método Comparativo Direto de Dados de Mercado |    | Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.                                   |                |           |
| Valor de Avaliação do Imóvel                  |    | Classificação quanto a liquidez do Imóvel                                          |                |           |
| R\$ 345.000,00                                |    | Normal                                                                             |                |           |
| Nome do Responsável Técnico                   |    | CPF do RT                                                                          | Formação do RT | CAU do RT |
| Claudiane Manfro                              |    | 002.820.080-20                                                                     | Arquiteto      | A58201-8  |

CLAUDIANE  
MANFROI:00282008020

Assinado de forma digital por  
CLAUDIANE  
MANFROI:00282008020  
Dados: 2026.10.07 09:29:06 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

## 1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

**Nome:** Prefeitura Municipal de Bom Princípio-RS

**CNPJ:** 90.873.787/0001-99

**Endereço:** Av. Guilherme Winter, 65

**Município:** Bom Princípio-RS;

**CEP:** 95765-000

**Contato:** (51) 99699-2993 Vinicius Ledur

## 2 FINALIDADE

Venda.

## 3 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado.

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Matrícula atualizada do imóvel;
- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada em **23/01/2026** ;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "*in loco*" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

## 5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem avaliando: Terreno com benfeitoria;
- **Matrícula n.º:** 33.456, do Ofício do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí – RS;
- **Endereço:** Estrada Morro Tico-Tico
- **Cidade:** Bom Princípio/RS;
- Área construída (m²): 599,34m².

### 5.1 Caracterização da região:

O imóvel encontra-se inserido na zona urbana do município de Bom Princípio, no bairro Morro do Tico-Tico, com frente para a Estrada Morro do Tico-Tico, nas proximidades do entroncamento com a Rua Heitor Blásio Baumgratz. A área apresenta predominância de usos industriais e comerciais de médio e grande porte, influenciada pela localização estratégica junto à rodovia estadual, pertencendo a Zona Industrial 03.

A infraestrutura urbana disponível é considerada parcial, contemplando rede pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica e serviço regular de coleta de resíduos sólidos. O imóvel situa-se a aproximadamente cinco minutos do centro de Bom Princípio, onde se concentram serviços essenciais como agências bancárias, estabelecimentos comerciais de grande porte, supermercados, farmácias, unidades de saúde e órgãos de segurança pública.

Em síntese, o imóvel está inserido em uma região com infraestrutura básica e próximo à rodovia, os quais influenciam positivamente no valor do avaliando.

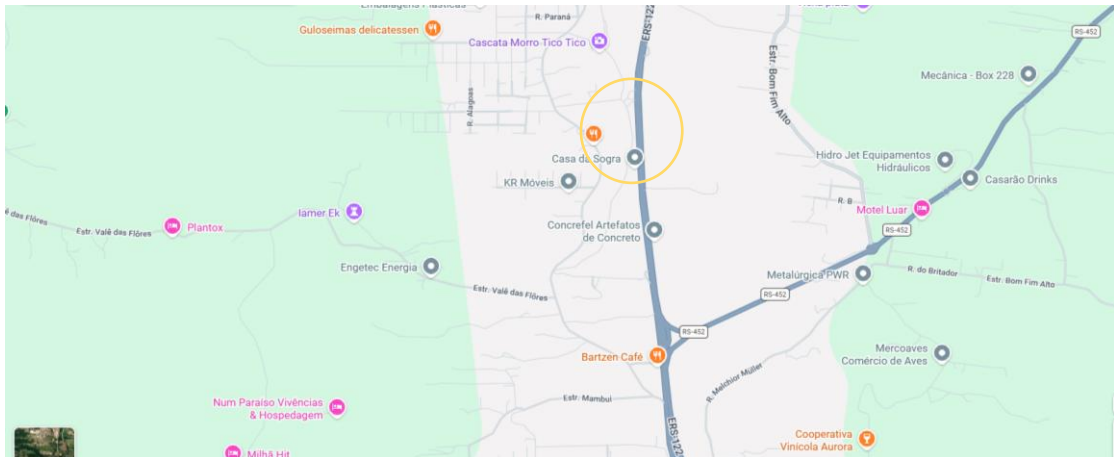


Figura 1: Fonte Google Maps;

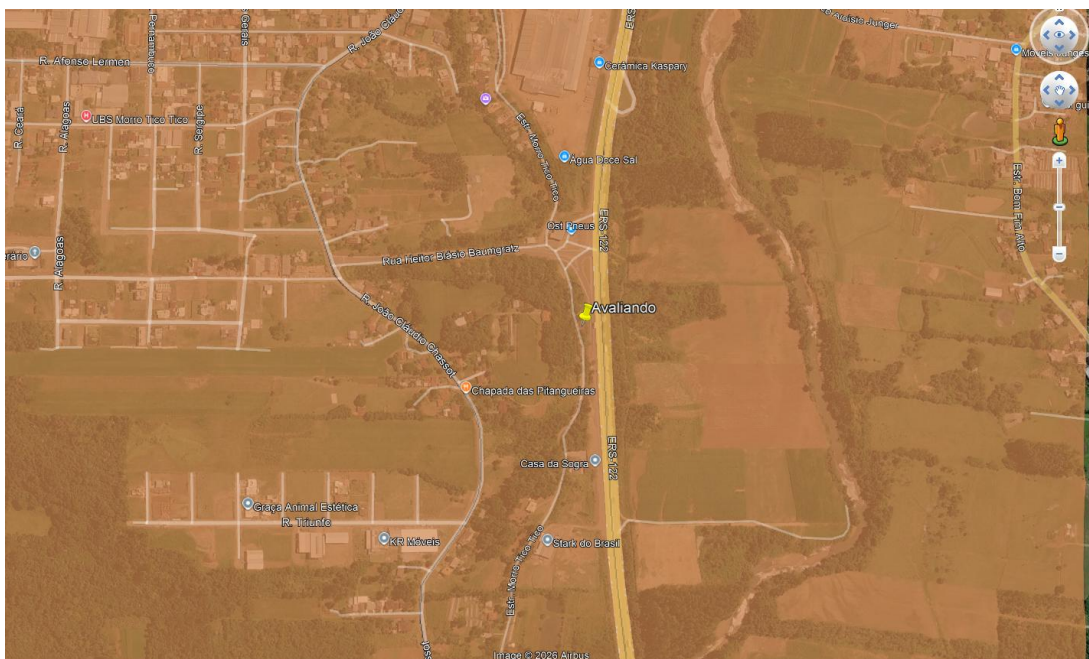


Figura 2- Mapa de localização do imóvel (Google Earth)

## 5.2 Caracterização do Imóvel

O imóvel encontra-se inserido em zona urbana, apresentando topografia levemente acidentada, com cota altimétrica inferior ao greide da via pública adjacente, considerada a Estrada Morro Tico-Tico. A área possui cobertura vegetal composta predominantemente por espécies arbóreas de médio a grande porte. Sobre o mesmo há uma edificação em alvenaria.

Conforme o Plano Diretor Municipal, o imóvel está classificado na Zona Industrial 03 (ZI-03).

## 6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Bom Princípio, integrante da região do Vale do Caí, apresenta dinâmica imobiliária em crescimento, impulsionada pela sua localização estratégica junto à Rodovia RS-122, eixo viário de ligação entre a Região Metropolitana de Porto Alegre, Serra Gaúcha e o Vale do Caí.

Segundo o IBGE (Censo Demográfico 2022), o município possui população de aproximadamente **15.000 habitantes**, com taxa média de crescimento populacional de **1,25% ao ano** na última década. O **PIB municipal** (2021) é estimado em **R\$ 1,4 bilhão**, destacando-se a indústria de transformação e o setor de serviços como principais atividades econômicas. O **PIB per capita** é de cerca de **R\$ 89.000,00**, superior à média estadual, refletindo bom desempenho econômico local. O **Índice de**

**Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)** é classificado como **alto (0,757)**, o que reforça o padrão de qualidade de vida da população.

O mercado imobiliário local caracteriza-se por predominância de imóveis residenciais de padrão médio e pela presença consolidada de empreendimentos comerciais e industriais voltados ao setor metalmeccânico, moveleiro e de serviços logísticos, reflexo da inserção do município em uma zona de influência econômica regional.

Observa-se oferta moderada de lotes urbanos e glebas para parcelamento, em especial nas zonas residenciais periféricas e áreas com potencial de expansão urbana. Os valores de terrenos e imóveis apresentam tendência de valorização gradual, associada tanto à melhoria da infraestrutura urbana quanto à crescente demanda por áreas industriais ao longo da RS-122.

A demanda por imóveis residenciais é consistente, especialmente por unidades unifamiliares em bairros próximos ao centro e com boa acessibilidade viária. O mercado comercial, embora concentrado no núcleo central, tem apresentado expansão em direção às áreas próximas aos principais eixos de circulação. O segmento industrial, por sua vez, encontra-se fortalecido pela política municipal de incentivo e pela atratividade da ZI-03 e demais zonas industriais definidas no Plano Diretor.

De modo geral, o mercado imobiliário de Bom Princípio pode ser classificado como **estável com tendência de valorização moderada**, sustentado pela infraestrutura instalada, crescimento econômico regional e localização estratégica no eixo Porto Alegre – Serra Gaúcha.

## 7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Considerando tratar-se de avaliação destinada à apuração do valor de mercado de imóvel com características atípicas e/ou de difícil comparação, adotou-se o **Método Evolutivo**, o qual possibilita a interação entre métodos distintos, em conformidade com a **Norma Brasileira para Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653, Partes 1 e 2**.

O Método Evolutivo foi aplicado mediante a conjugação dos seguintes métodos:

### 7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)

Definido pela ABNT NBR 14.653 como aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes das amostras, com simulação de variáveis. No presente trabalho, este método foi aplicado para a determinação do valor de mercado do terreno urbana.

### 7.2. Método da Quantificação do Custo (MQC)

Definido pela ABNT NBR 14.653 como aquele utilizado para identificar o custo de reedição das **edificações**, podendo ser apropriado pelo Custo Unitário Básico da Construção (CUB) ou por orçamento detalhado, com a devida citação das fontes consultadas e aplicação do cálculo de depreciação física do imóvel.

## 8 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para a elaboração deste trabalho, especificamente no que se refere à avaliação do terreno urbano, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento técnico dos dados por meio de regressão linear múltipla e estatística inferencial, conforme recomenda a ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi empregado o programa de regressão linear múltipla “TS – Sisreg”, cujos cálculos, testes estatísticos e resultados encontram-se apresentados em anexo.

A pesquisa de valores e o tratamento dos dados consideraram como data-base o dia **25/01/2026**, sendo os dados coletados exclusivamente a partir de **ofertas de mercado**, obtidas por meio de imobiliárias, sites especializados e contato direto com corretores de imóveis.

No total, foram pesquisados 22 (vinte e dois) dados de mercado, dos quais todos mostraram-se consistentes e suficientes para a explicação dos valores de mercado, conforme demonstrado no Anexo I – Tabela de Dados Amostrais (item 11.1).

Após os procedimentos de tratamento, homogeneização e aplicação de testes estatísticos, conforme os preceitos da estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão linear, no qual as variáveis a seguir apresentaram-se estatisticamente significativas e consistentes, integrando o modelo final de avaliação:

- **Área do Terreno:** variável independente e quantitativa, medida de superfície expressa em m<sup>2</sup>. Amplitude da amostra: 360,00m<sup>2</sup> a 11.000,00m<sup>2</sup>.
- **\*Frente:** variável independente e quantitativa, que informa a metragem da frente de cada elemento da amostra.
- **\*Topografia:** variável independente e dicotômica isolada, que informa se o imóvel é plano ou não. Amplitude da amostra: 0 a 1;
- **Esquina :** variável independente e dicotômica isolada, que informa se o imóvel é de esquina ou não. Amplitude da amostra: 0 a 1;
- **Setor IBGE:** variável independente e proxy de macrolocalização. **Renda do setor urbano** (IBGE 2022). Amplitude 2205,92 a 4.453,91.
- **Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre R\$/m<sup>2</sup>. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 49,09 a R\$ 987,47.

\*Variável não utilizada por ter significancia elevada.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no 11.2 Anexo II – Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos e projeções de valor.

## 8.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO Método Comparativo:

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ponto               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|      |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                             | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                 | <b>Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2                   |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6(K+1), onde K é o número de variáveis independentes                                                                                            | 4(K+1), onde K é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>3(K+1), onde K é o número de variáveis independentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1                   |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do | <b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente usados do modelo                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                   |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | <b>Não admitida</b>                                                                                                                             | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não seja superior a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável. | Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não seja superior a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis, de per si e e simultaneamente, e em módulo. | 3                   |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                             | <b>20%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2                   |
| 6    | Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de                             | <b>1%</b>                                                                                                                                       | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                   |
|      | <b>Graus</b>                                                                                                                           | <b>III</b>                                                                                                                                      | <b>II</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>I</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>somatório de</b> |
|      | <b>Pontos mínimos</b>                                                                                                                  | 16                                                                                                                                              | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
|      | <b>Itens obrigatórios no grau correspondente</b>                                                                                       | 2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no Grau II                                                                                                    | 2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Todos, no mínimo no grau I</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13                  |

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I.

## 8.2 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

| VARIÁVEL |                      |
|----------|----------------------|
| Área     | 599,34m <sup>2</sup> |
| Setor    | 2.809,14             |
| Esquina  | 0                    |

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

| VALOR MÉDIO | VALOR MÍNIMO        | VALOR MÁXIMO        |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 291,05      | 250,75<br>(-13,85%) | 337,83<br>(+16,07%) |

Resultados para o Campo de Arbítrio:

|                                       | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Total (R\$) | Amplitude |
|---------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|
| Mínimo                                | 247,39                         | 148.240,72  | -15%      |
| Calculado                             | 291,05                         | 174.437,00  | ---       |
| Máximo                                | 334,71                         | 200.605,09  | +15%      |
| <b>*Valor adotado: R\$ 165.000,00</b> |                                |             |           |

\*Usou-se depreciação de 5% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra serem de oferta.

\*Em conformidade com a NBR 14.653-1, é permitido ao avaliador arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1%(para mais ou para menos) do valor estimado/calculado.

## 9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO 01

Sobre o imóvel encontra-se implantada edificação em alvenaria, com cobertura em telhas cerâmicas, apresentando paredes externas e internas rebocadas e pintadas, em bom estado de conservação. A edificação possui área construída aproximada de **108,00 m²**, estimada por meio de aferição indireta realizada a partir de imagens do **Google Earth**, não substituindo levantamento métrico *in loco* ou área averbada em matrícula.

Conforme preconiza o **Método Evolutivo**, para a quantificação do custo de reprodução das edificações adotou-se o **Método da Quantificação do Custo**, o qual permite a estimativa do **Valor de Reedição das Construções**, correspondente ao custo necessário para a reprodução da edificação avaliada, considerando suas características construtivas, padrão, estado de conservação e custos vigentes à data-base da avaliação, calculado em:

| Quadro de áreas |                     |                            |               |
|-----------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| Áreas           | Área Edificada (m²) | Área Equivalente (Ae) (m²) |               |
|                 |                     | Coeficiente                | Ae            |
| Edificação      | 108,00              | 1,00                       | 108,00        |
|                 |                     |                            | 0,00          |
|                 |                     |                            | 0,00          |
|                 |                     |                            | 0,00          |
| <b>Totais</b>   | <b>108,00</b>       |                            | <b>108,00</b> |

| Custos de Reedição                             |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| Área Equivalente                               | 108,00                |
| <b>Custo Unitário CUB/RS R1-B - outubro/25</b> | <b>R\$ 2.418,22</b>   |
| <b>Custos Extras</b>                           |                       |
| Fundações                                      | R\$ 18.281,74         |
| <b>Custos Indiretos</b>                        | <b>10%</b>            |
| <b>BDI</b>                                     | <b>15,00%</b>         |
| <b>Valor do Imóvel Novo</b>                    | <b>R\$ 353.503,62</b> |

| Custo Depreciável        |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Resíduo                  | 20%                   |
| Custo Residual           | R\$ 70.700,72         |
| <b>Custo Depreciável</b> | <b>R\$ 282.802,90</b> |

| Depreciação Física - Idade                      |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Idade Aparente                                  | 40                    |
| Vida Útil ( <i>Bureau of Internal Revenue</i> ) | 60                    |
| <b>Linha Reta</b>                               | <b>0,666666667</b>    |
| <b>Kuentzle</b>                                 | <b>0,444444444</b>    |
| <b>Ross</b>                                     | <b>0,555555556</b>    |
| <b>Depreciação Ross</b>                         | <b>R\$ 157.112,72</b> |

| Depreciação Heidecke - Conservação     |               |
|----------------------------------------|---------------|
| <b>Necessitando de reparos simples</b> | <b>18,10%</b> |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Depreciação Heidecke | R\$ 22.749,92 |
|----------------------|---------------|

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Depreciação Ross-Heidecke - Idade e Estado de Conservação |
| R\$<br>179.862,64                                         |

|                               |
|-------------------------------|
| R\$<br>Valor Atual 173.640,98 |
|-------------------------------|

\* “Para a composição do custo de reedição da edificação, pelo Método da Quantificação do Custo, adotou-se **BDI de 15%**, percentual compatível com edificações residenciais unifamiliares de padrão usual e idade avançada, refletindo custos indiretos, administração e lucro do construtor, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653.”

\* O **fator de comercialização foi adotado no valor de 0,95**, considerando que, embora o imóvel apresente condições gerais satisfatórias e esteja em bom estado de conservação, trata-se de edificação antiga, com idade aproximada de 40 anos, o que impacta diretamente sua liquidez e atratividade mercadológica.

Imóveis com maior idade construtiva tendem a demandar adequações funcionais, modernizações de layout, instalações prediais e acabamentos, quando comparados a edificações mais recentes, refletindo-se em maior tempo médio de exposição ao mercado e maior poder de barganha por parte de potenciais compradores.

Dessa forma, o redutor aplicado busca refletir de maneira conservadora e compatível com a realidade de mercado a menor competitividade comercial do imóvel, sem descaracterizar seu valor intrínseco, estando o percentual adotado em consonância com práticas correntes de avaliação imobiliária e com os princípios da ABNT NBR 14.653.

## 9.1 Especificação da avaliação do Método Quantificação de Custo

| Item                                      | Descrição                   | Graus                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |                             | III                                                                                                                                       | II                                                                                                   | I                                                                                                         |
| 1                                         | Estimativa de custo direto  | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintéticos                                                                                        | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes |
| 2                                         | BDI                         | Calculado                                                                                                                                 | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                                                 |
| 3                                         | Depreciação física          | Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada.                                                                                                |
|                                           |                             |                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                           |
| Graus                                     |                             | III                                                                                                                                       | II                                                                                                   | I                                                                                                         |
| Pontos mínimos                            |                             | 7                                                                                                                                         | 5                                                                                                    | 3                                                                                                         |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II                                                                                                               |                                                                                                      |                                                                                                           |
|                                           |                             |                                                                                                                                           | Todos, no mínimo no grau I                                                                           |                                                                                                           |

## 9.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO 02

Sobre o imóvel encontra-se implantada edificação em estágio inicial de execução, estando parcialmente concluída, com execução das fundações, vigas estruturais e laje, não havendo demais elementos construtivos finalizados. A área correspondente à estrutura existente é de aproximadamente 60,00 m², aferida por meio de verificação in loco e/ou estimativa técnica.

Para a determinação do valor correspondente à obra parcialmente executada, adotou-se como referência a Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, amplamente reconhecida como parâmetro técnico oficial para estimativa de custos de construção, conforme preconizado pelo Método da Quantificação de Custo, integrante do Método Evolutivo, nos termos da ABNT NBR 14.653.

| Custo do item                     |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Laje pré-moldada Cod.106056       | R\$ 5.512,20         |
| Pilares e vigas cod. 103679/92921 | R\$ 10.927,00        |
| Fundação cod. 100896/             | R\$2152,00           |
| Locação de obra cod.105009        | R\$4791,00           |
| <b>VALOR FINAL</b>                | <b>R\$ 23.382,20</b> |

\*O valor estabelecido é estimativo, tendo sido mensurado por avaliação visual/inferência técnica, em razão da inexistência e/ou indisponibilidade do projeto e da ausência de acesso às informações detalhadas da obra.

## 10 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor venal de mercado:

| CUSTO DE REEDIÇÃO                 |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Avaliação do Terreno              | R\$ 165.000,00        |
| Avaliação Residência 01           | R\$ 173.640,98        |
| Fator de Comercialização          | 0,95                  |
| Avaliação edificação 02 inacabada | R\$23.382,20          |
| <b>VALOR FINAL</b>                | <b>R\$ 345.091,13</b> |

Valor de avaliação: R\$ 345.000,00 (Trezentos e quarenta e cinco mil reais).

\*Valor arredondado.

### 10.1 Especificação da avaliação para o Método Evolutivo

| Item                                      | Descrição                           | Grau                                                          |                                                                     |                                                                    |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                           |                                     | III                                                           | II                                                                  | I                                                                  |
| 1                                         | Estimativa do valor do terreno      | Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo | <b>Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo</b> | Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo        |
| 2                                         | Estimativa dos custos de reedição   | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo        | <b>Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo</b> |
| 3                                         | Fator de comercialização            | Inferido em mercado semelhante                                | Justificado                                                         | <b>Arbitrado</b>                                                   |
| Graus                                     |                                     | III                                                           | II                                                                  | I                                                                  |
| Pontos mínimos                            |                                     | 8                                                             | 5                                                                   | <b>3</b>                                                           |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II                                   | <b>Todos, no mínimo no grau I</b>                                   |                                                                    |

Passo Fundo/RS, 02 de fevereiro de 2026.

Responsável técnico: Claudiane Manfroi  
CPF: 002.820.080-20  
Arquiteto – CAU A58201-8

## 11 ANEXOS

### 11.1 Anexo I: Tabela de dados amostrais

| nº Dado | Endereço com nº                         | Bairro                       | Área (m²) | Preço Total (R\$) | Preço unitário (R\$/m²) |
|---------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|
| 01      | RUA SÃO PAULO                           | Morro do Tico Tico           | 11000,00  | 540.000,00        | 49,09                   |
| 02      | Bom Fim Baixo                           | Bom Fim Baixo                | 1577,81   | 280.000,00        | 177,46                  |
| 03      | Rua Afonso Lermen                       | Morro do Tico-Tico           | 2160,00   | 1.275.000,00      | 590,28                  |
| 04      | Morro do Tico-Tico                      | Morro do Tico-Tico           | 360,00    | 125.000,00        | 347,22                  |
| 05      | Rua Gerânios esquina com Rua 12 de Maio | Jardim do Vale               | 764,27    | 400.000,00        | 523,38                  |
| 06      | Jardim do Vale                          | Lot. Terra Nobre             | 360,00    | 200.000,00        | 555,56                  |
| 07      | LOTEAMENTO TERRA NOBRE - JARDIM DO VALE | LOTEAMENTO TERRA NOBRE - JAR | 360,00    | 200.000,00        | 555,56                  |
| 08      | RUA MONSENHOR JOSÉ BECKER               | Dom Vicente                  | 432,00    | 235.000,00        | 543,98                  |
| 09      | RUA MONSENHOR JOSÉ BECKER               | Dom Vicente                  | 433,00    | 235.001,00        | 542,73                  |
| 10      | RUA DOS GERANIOS                        | Dom Vicente                  | 360,00    | 260.000,00        | 722,22                  |
| 11      | RUA PEDRO NEIS                          | Santa Teresinha              | 455,71    | 450.000,00        | 987,47                  |
| 12      | LOTEAMENTO PRIMAVERA - BOM FIM ALTO     | LOTEAMENTO PRIMAVERA - BOM F | 360,00    | 100.000,00        | 277,78                  |
| 13      | SANTA TERESINH                          | SANTA TERESINH               | 589,00    | 140.000,00        | 237,69                  |
| 14      | Av. Dom Vicente                         |                              | 367,80    | 350.000,00        | 951,60                  |
| 15      | RUA PEDRO NEIS                          | Santa Teresinha              | 1008,00   | 280.000,00        | 277,78                  |
| 16      | Estrada Municipal Julio Redecker        | SANTA TERESINHA              | 7507,27   | 500.000,00        | 66,60                   |
| 17      | Paraíso do Vale                         | LOTEAMENTO CANTO DOS PÁSSAR  | 367,50    | 180.000,00        | 489,80                  |
| 18      | Rua do Britador                         | BOM FIM BAIXO                | 783,21    | 150.000,00        | 191,52                  |
| 19      | AV TENENTE CORONEL JACOB SELBACH JR     | Santa Teresinha              | 8797,50   | 485.000,00        | 55,13                   |
| 20      | ESTRADA ARROIO DAS PEDRAS               | Arroio das pedras            | 1300,00   | 299.000,00        | 230,00                  |
| 21      | Av. Bom Progresso                       | Santa Teresinha              | 2142,20   | 380.000,00        | 177,39                  |
| 22      | LOTEAMENTO JOHN - SANTA TERESINHA       | LOTEAMENTO JOHN - SANTA TERE | 720,00    | 180.200,00        | 250,28                  |

## **11.2 Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos e projeções de valor.**

### **11.2.1 INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Autor:          | Claudiane Manfro       |
| Modelo:         | Terreno- Bom Principio |
| Data do modelo: | 01/02/2026.            |
| Tipologia:      | Terreno                |

### 11.2.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO:



#### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

##### DADOS

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 23 |
| Utilizados       | : 23 |
| Outlier          | : 0  |

##### VARIÁVEIS

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 6  |
| Utilizadas     | : 4  |
| Grau Liberdade | : 19 |

#### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

##### COEFICIENTES

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,92022 |
| Determinação | : 0,84681 |
| Ajustado     | : 0,82262 |

##### VARIÇÃO

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Total         | : 16,22162      |
| Residual      | : 4934638,47629 |
| Desvio Padrão | : 0,36165       |

##### F-SNEDECOR

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 35,00925  |
| Significância | : < 0,01000 |

##### D-WATSON

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 2,10268                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

##### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 78       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 86       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 95       |

#### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 14331,661087 * X_1^{-0,669045} * 2,718^{(0,754117 * X_2)} * 2,718^{(0,000136 * X_3)}$$

#### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

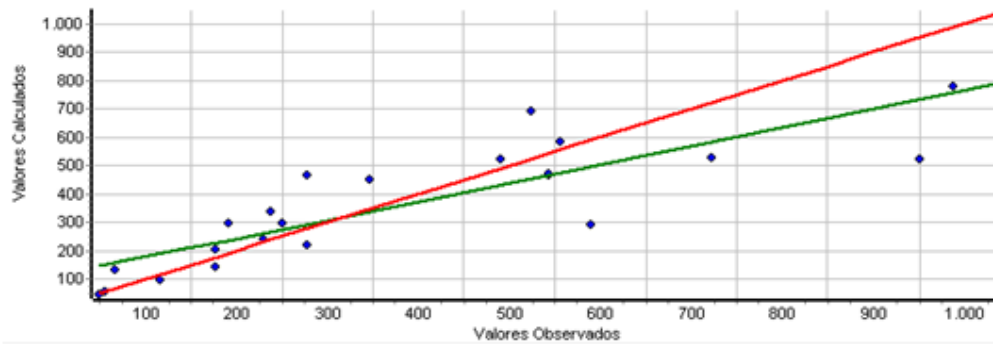
##### AMOSTRA

|               |              |
|---------------|--------------|
| Média         | : 387,70     |
| Varição Total | : 1585197,49 |
| Variância     | : 68921,63   |
| Desvio Padrão | : 262,53     |

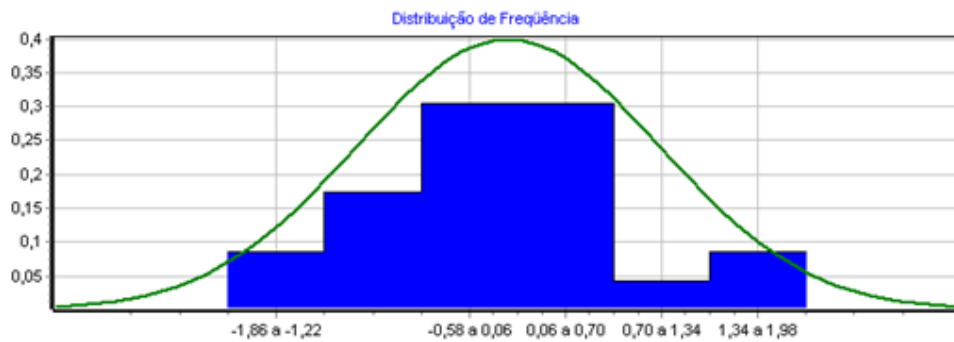
##### MODELO

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Coef. Aderência  | : 0,69769   |
| Varição Residual | : 479223,58 |
| Variância        | : 25222,29  |
| Desvio Padrão    | : 158,82    |

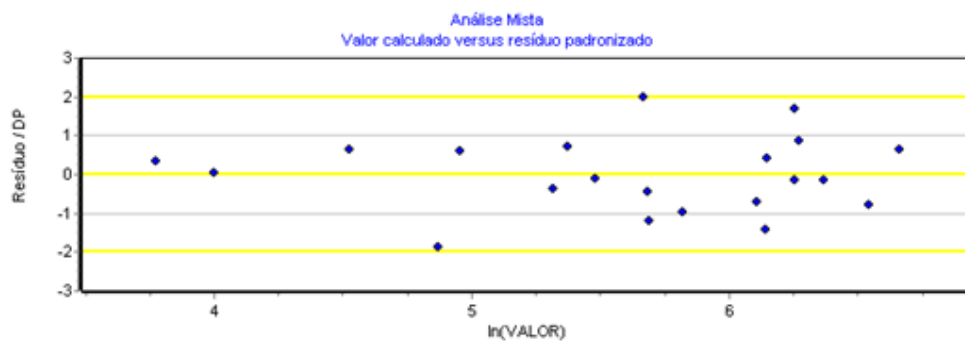
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



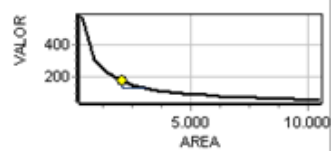
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

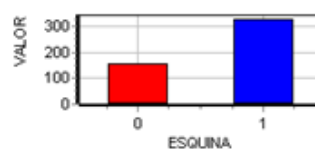
### X<sub>1</sub> AREA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 360,00 a 11000,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -24,20 % na estimativa



### X<sub>2</sub> ESQUINA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 113,00 % na estimativa



### \* FRENTE

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,00 a 79,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

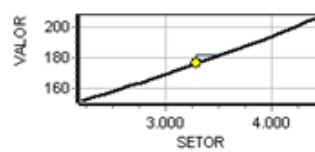
### \* TOPO

Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

### X<sub>3</sub> SETOR

Tipo: Proxy  
Amplitude: 2205,92 a 4453,91  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 3,11 % na estimativa



### Y VALOR

Tipo: Dependente  
Amplitude: 49,09 a 987,47

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

#### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL               | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,82262) |
|------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> AREA    | ln(x)         | -9,40               | 0,01                            | 0,04829                             |
| X <sub>2</sub> ESQUINA | x             | 3,63                | 0,18                            | 0,71478                             |
| X <sub>3</sub> SETOR   | x             | 1,23                | 23,44                           | 0,81811                             |

#### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | AREA | ESQUINA | SETOR | VALOR |
|----------------|--------------|------|---------|-------|-------|
| X <sub>1</sub> | ln(x)        |      | 62      | 14    | 91    |
| X <sub>2</sub> | x            | 19   |         | 34    | 64    |
| X <sub>3</sub> | x            | -29  | -27     |       | 27    |
| Y              | ln(y)        | -86  | 14      | 29    |       |

### 11.3 Anexo III: Documentação Fotográfica



*Figura 01: Vista via de acesso;*



*Figuras 02 : Vista edificação;*



*Figura 03: Vista frontal;*



*Figuras 04 : Vista lateral;*

GeoPortal **Informações** Camadas

▼ Cadastro Imobiliário

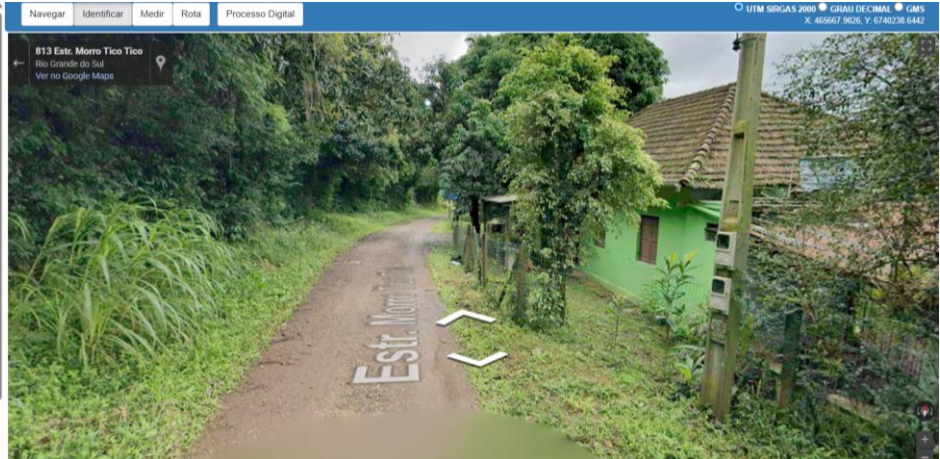
Loteamento: 90  
 Quadra: 2, Lote: 23  
 Inscrição: 90000202300

Cadastro: 900002023 2 cadastros

| Localização                          |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Logradouro                           | Nº          |
| undefined EST MUNICIPAL BOM FIM ALTO | 800         |
| Bairro                               | Complemento |
| BOM FIM ALTO                         | -           |

| Informações Territoriais |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Área                     | Testada Principal  | Testada Secundária |
| 1279.55                  | 13.8               | 0                  |
| Parâmetro                | Valor              |                    |
| Calçamento               | Sim                |                    |
| Divisa                   | Sem Demarcação     |                    |
| Nível                    | Ao nível           |                    |
| Número de Fronteiras     | Uma frente         |                    |
| Ocupação                 | Não edificado      |                    |
| Passo                    | Sem passeio        |                    |
| Patrimônio               | Privado/Particular |                    |
| Pedologia                | Seca/Firme         |                    |
| Situação                 | Meio de quadra     |                    |
| Topografia               | Plano              |                    |
| Utilização               | Regular/Individ    |                    |

| Informações Prediais |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Área unidade (m²)    | Área Total Construída (m²) |
| 145.19               | 145.19                     |
| Parâmetro            | Valor                      |



Figuras 05 : Vista logradouro e edificação;

GeoPortal **Informações** Camadas

▼ Cadastro Imobiliário

Loteamento: 90  
 Quadra: 2, Lote: 23  
 Inscrição: 90000202300

Cadastro: 900002023 2 cadastros

| Localização                          |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Logradouro                           | Nº          |
| undefined EST MUNICIPAL BOM FIM ALTO | 800         |
| Bairro                               | Complemento |
| BOM FIM ALTO                         | -           |

| Informações Territoriais |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Área                     | Testada Principal  | Testada Secundária |
| 1279.55                  | 13.8               | 0                  |
| Parâmetro                | Valor              |                    |
| Calçamento               | Sim                |                    |
| Divisa                   | Sem Demarcação     |                    |
| Nível                    | Ao nível           |                    |
| Número de Fronteiras     | Uma frente         |                    |
| Ocupação                 | Não edificado      |                    |
| Passo                    | Sem passeio        |                    |
| Patrimônio               | Privado/Particular |                    |
| Pedologia                | Seca/Firme         |                    |
| Situação                 | Meio de quadra     |                    |
| Topografia               | Plano              |                    |
| Utilização               | Regular/Individ    |                    |

| Informações Prediais |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Área unidade (m²)    | Área Total Construída (m²) |
| 145.19               | 145.19                     |
| Parâmetro            | Valor                      |



Figuras 06 : Vista edificação;

GeoPortal **Informações** Camadas

▼ Cadastro Imobiliário

Loteamento: 90  
 Quadra: 2, Lote: 23  
 Inscrição: 90000202300

Cadastro: 900002023 2 cadastros

| Localização  |             |
|--------------|-------------|
| Logradouro   | Nº          |
| Bairro       | Complemento |
| BOM FIM ALTO | -           |

| Informações Territoriais |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Área                     | Testada Principal  | Testada Secundária |
| 1279.55                  | 13.8               | 0                  |
| Parâmetro                | Valor              |                    |
| Calçamento               | Sim                |                    |
| Divisa                   | Sem Demarcação     |                    |
| Nível                    | Ao nível           |                    |
| Número de Fronteiras     | Uma frente         |                    |
| Ocupação                 | Não edificado      |                    |
| Passo                    | Sem passeio        |                    |
| Patrimônio               | Privado/Particular |                    |
| Pedologia                | Seca/Firme         |                    |
| Situação                 | Meio de quadra     |                    |
| Topografia               | Plano              |                    |
| Utilização               | Regular/Individ    |                    |

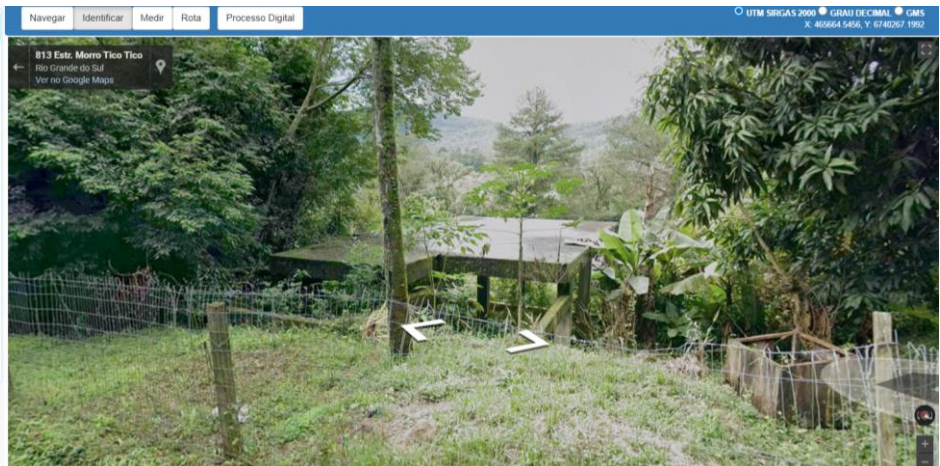
| Informações Prediais |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Área unidade (m²)    | Área Total Construída (m²) |
| 145.19               | 145.19                     |
| Parâmetro            | Valor                      |

Detalhes do Imóvel

Consultar Viabilidade

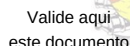
Mapas Temáticos

Rotas



Figuras 07 : Vista edificação 02;

#### **11.4 Anexo IV: Documentação do imóvel**

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Comarca de São Sebastião do Caí

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Dra. Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Registradora

Página 1 de 7

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 (CNM - 099523.2.0033456-08) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0033456-08

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls.    ↑    matricula

**33.456**

São Sebastião do Caí, 29 de fevereiro de 2016

**Nº 33.456**

Matricula

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de **599,34m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, situado em Morro Tico-Tico, município de Bom Princípio-RS, em quarteirão indefinido, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: partindo do ponto de intersecção da divisa norte com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), segue na direção leste, na extensão de 15,48 metros, divide ao NORTE, com propriedade de Arnildo Miguel Seidl e outros (Matrícula nº 32.709, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 80°58'29", segue em direção sul, na extensão de 92,54 metros, divide ao LESTE, com a área a ser desafetada em favor do DAER (RS 122) (Matrícula nº 32.165, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 87°55'43", e segue em direção oeste, na extensão de 1,23 metros, divide ao SUL, com propriedade de Canisio Arnhold (Matrícula nº 29.009, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 92°04'17" e segue em direção norte na extensão de 21,70 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 191°22'54", e segue em direção norte na extensão de 14,45 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 185°39'55", e segue em direção norte na extensão de 30,63 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 174°56'22", e segue em direção norte na extensão de 23,12 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 172°08'14", e segue em direção norte na extensão de 1,84 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), fechando o polígono no ponto inicial da descrição por um ângulo de 96°37'37". Sobre este imóvel há uma faixa "NÃO EDIFICÁVEL" de 15.00 metros, junto às margens da Rodovia Estadual ERS 122, Km 29 + 030 metros, de acordo com a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme AV-06 da Matrícula nº 30.389, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS.

**PROPRIETÁRIOS:** 1º) **ARNILDO MIGUEL SEIDL**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, inscrito no CPF sob o nº 330.155.030-49, residente e domiciliado na cidade de Sapucaia

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -





CNM: 099523.2.0033456-08



fls. 2 matricula

São Sebastião do Cai, 29 de fevereiro de 2016

**33.456**

**PROTOCOLO: Nº 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer).

Procede-se à presente averbação para efetuar o transporte do pacto antenupcial constante da AV-2 da Matrícula nº 32.164, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS, o qual tem a seguinte redação: conforme certidão extraída do registro da escritura pública de pacto antenupcial lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo-RS, o regime de bens convencionado entre os cônjuges **CARLITO JOSÉ HUPPES** e **CAROLINA PAULA SEIDL** foi o da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**. Referida escritura foi registrada no Registro de Imóveis da mesma cidade, sob o nº 3.656 do Livro 3-RA. Que em virtude do casamento, a contraente passou a utilizar o nome de **CAROLINA PAULA HUPPES**.

**PROTOCOLO:** Nº 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer).

A requerimento da parte interessada, constante na escritura pública que será objeto do R-5 desta matrícula, conforme guia de ITBI nº 431/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Bom Princípio-RS, e informação prestada na escritura pública de compra e venda ora registrada, procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 10000900600.

**PROTOCOLO: Nº 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

Emolumentos: R\$ 72,10. SeloDigital: 0295.04.1500008.02692 = R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.13677 = R\$ 0.40.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZDWWG-KGRWW-H3EVS-U4C87>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Continua na Próxima Página -





f1s. 2v verso



CNM: 099523.2.0033456-08



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 3 matricula

São Sebastião do Cai, 29 de fevereiro de 2016

**33.456**

**Nº 33.456**

Matricula

**PROTOCOLO: N° 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

Emolumentos: R\$ 376,30. SeloDigital: 0295.07.1500007.00864 = R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.13679 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-6-33.456: Em 03 de maio de 2021 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**

**EMITENTE:** CARLOS ARTUS, brasileiro, solteiro, o qual declara ser unido estavelmente com SABRINA WINTER, maior, barbeiro, inscrito no CPF sob o nº 026.739.790-93, portador do RG nº 6100310264-SJS/RS, filho de Jose Remo Artus e de Madalena Artus, residente e domiciliado na Rua Hugo Afonso Engeroff, nº 2641, bairro Nova Columbia, na cidade de Bom Princípio-RS.

**INTERVENIENTE GARANTIDOR:** PEDRO ALCINDO WINTER, já qualificado, que declara não viver em união estável.

**CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, inscrita no CNPJ sob nº 90.608.712/0001-80, com sede na Avenida 25 de Setembro, nº 777, no município de Carlos Barbosa/RS, ou à sua ordem.

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº C10731321-5, emitida em 12 de março de 2021, em Bom Princípio/RS.

**VALOR:** R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

**VENCIMENTO:** 13 de abril de 2031.

**ENCARGOS:** Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada da taxa referencial DI-CETIP Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 9,380690% (nove vírgula trinta e oito mil, sessenta e nove centésimos de milésimo por cento) ao ano (0,750000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida.

**ENCARGOS MORATÓRIOS:** a) A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) desta cédula, passará a incidir a remuneração acumulada, no período, da Taxa referencial DI-CETIP Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base

(continua no verso)

Continúa na Próxima Páxina - ::::: -



fls. 3v verso

**OBJETO DE GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, e sem concorrência de terceiros, o interveniente garantidor dá em garantia ao cumprimento da

(continua na folha 4)

(continua na folha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZDWG-KGRWW-H3EVS-U4C87>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Continua na Próxima Página -



CNM: 099523.2.0033456-08



**Nº 33.456**

fls. 4 matricula

**33.456**

São Sebastião do Caí, 29 de fevereiro de 2016

dívida, o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula.

**CONDIÇÕES:** As da cédula, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**PROTOCOLO:** Nº 89.063, do Livro 1-I, de 03/05/2021.

Emolumentos: R\$ 408,80. SeloDigital: 0295.07.2000006.00867 = R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.04517 = R\$ 1,40.

A Escrevente Autorizada: \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues).

**AV-7-33.456: Em 08 de maio de 2026 CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Nos termos do Provimento nº 143/2023 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **099523.2.0033456-08**.

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2300005.31663 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.53194 = NIHIL.

O Escrevente Autorizado:  (Bel. Bruno Klein Rodrigues).

**AV-8-33.456: Em 08 de maio de 2026 CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Procede-se a presente averbação para constar que, em virtude do termo de quitação, emitido na cidade de Bom Princípio-RS, aos 14 de abril de 2026, pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, já qualificada, representada por Rafaela Zarpelon Carniel e Anselmo Smuczek, conforme procuração apresentada e arquivada nesta Serventia, fica **cancelada a hipoteca** objeto do **R-6**, desta matrícula.

**PROTOCOLO:** Nº 109.394, do Livro 1-M, de 20/04/2026.

Emolumentos: R\$ 117,40. SeloDigital: 0295.04.2300005.31664 = R\$ 5,50.

Processamento eletrônico de ~~dados~~: 0295.01.2300005.53195 = R\$ 2,20.

O Escrevente Autorizado:  (Bel. Bruno Klein Rodrigues).

(continua no verso)

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

São Sebastião do Caí-RS, sexta-feira, 2 de outubro de 2026, às 13:06:16.

certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 33.456: R\$ 47,60

50295.04.2300005.37620 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0295.03.2300005.67623 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0295.01.2300005.64390 = R\$ 2,20)

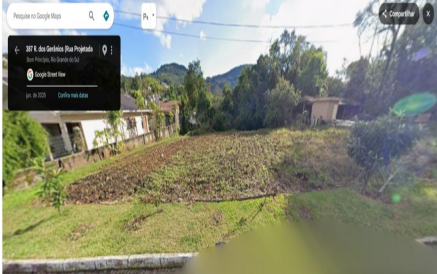
**Total: R\$ 81,00**

Samuel Fernandes Watthier - Escrevente Autorizado



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  
099523 53 2026 00022762 57

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
RESUMO

|                                               |                |                                                                                    |           |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Endereço do imóvel                            |                |  |           |
| Rua dos Gerâneos, s/n                         |                |                                                                                    |           |
| Cidade                                        | UF             |                                                                                    |           |
| Bom Princípio                                 | RS             |                                                                                    |           |
| Objetivo da Avaliação                         |                |                                                                                    |           |
| Determinação do Valor de Mercado              |                |                                                                                    |           |
| Finalidade da Avaliação                       |                |                                                                                    |           |
| Avaliação patrimonial                         |                |                                                                                    |           |
| Solicitante e/ou Interessado                  |                |                                                                                    |           |
| Prefeitura Municipal de Bom Princípio         |                |                                                                                    |           |
| Proprietário                                  |                |                                                                                    |           |
| Município de Bom Princípio                    |                |                                                                                    |           |
| Tipo de Imóvel                                |                | Áreas do imóvel (m²)                                                               |           |
| Terreno                                       |                | 803,40m² (conforme matrícula)                                                      |           |
| Metodologia                                   |                | Especificação (Fundamentação/Precisão)                                             |           |
| Método Comparativo Direto de Dados de Mercado |                | Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I.                                      |           |
| Valor de Avaliação do Imóvel                  |                | Classificação quanto a liquidez do Imóvel                                          |           |
| R\$ 260.000,00                                |                | Normal                                                                             |           |
| Nome do Responsável Técnico                   | CPF do RT      | Formação do RT                                                                     | CAU do RT |
| Claudiane Manfroï                             | 002.820.080-20 | Arquiteto                                                                          | A58201-8  |

CLAUDIANE  
MANFROI:00282008020

Assinado de forma digital por  
CLAUDIANE  
MANFROI:00282008020  
Dados: 2026.09.10 09:31:11 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

## **1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

**Nome:** Prefeitura Municipal de Bom Princípio-RS

**CNPJ:** 90.873.787/0001-99

**Endereço:** Av. Guilherme Winter, 65

**Município:** Bom Princípio-RS;

**CEP:** 95765-000

**Contato:** (51) 99699-2993 Vinicius Ledur

## **2 FINALIDADE**

*Avaliação patrimonial.*

## **3 OBJETIVO**

*Determinação do valor de mercado.*

## **4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

*Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:*

- Na documentação fornecida: Matrícula atualizada do imóvel;
- Conforme verificado no Google Earth;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

*Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.*

*Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos;*

### **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

- Tipo do bem avaliando: Terreno;
- **Matrícula n.º:** 41.590;
- **Endereço:** Rua Gerâneos, s/n– Loteamento Flach (distando 61,82m da rua Edmundo Aloísio Flach;
- **Cidade:** Bom Princípio/RS;
- **Área do Terreno (m²):** 803,40m²

### **4.1 Caracterização da região:**

O imóvel avaliando encontra-se inserido no perímetro urbano do Município de Bom Princípio/RS, localizado no Bairro Loteamento Flach, com frente para a Rua dos Gerâneos, situado na Quadra H, afetada com uso Institucional.

A área onde se insere caracteriza-se por estágio inicial de consolidação urbana, com predominância de uso residencial e baixa densidade construtiva e comercial de pequeno à médio porte. Conforme o Plano Diretor Municipal vigente, o imóvel está classificado na Zona Mista 02 (ZM-02), a qual admite edificações com gabarito de até 08 (oito) pavimentos e Índice de Aproveitamento (IA) máximo de 5,0, evidenciando expressivo potencial construtivo e possibilidade de adensamento futuro, fator que agrega valor ao terreno sob análise.

A infraestrutura urbana disponível é considerada parcial, sendo atendida por rede pública de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica e coleta regular de resíduos sólidos. A região apresenta boa acessibilidade e encontra-se a poucos minutos da área central do município, onde se concentram atividades comerciais, bancárias, serviços de saúde, estabelecimentos de médio e grande porte, além de equipamentos institucionais e de segurança pública.

Dessa forma, conclui-se que o imóvel está inserido em área urbana em processo de consolidação, dotada de potencial construtivo relevante e localização estratégica no contexto municipal, características que exercem influência positiva na formação do valor de mercado do bem avaliando.

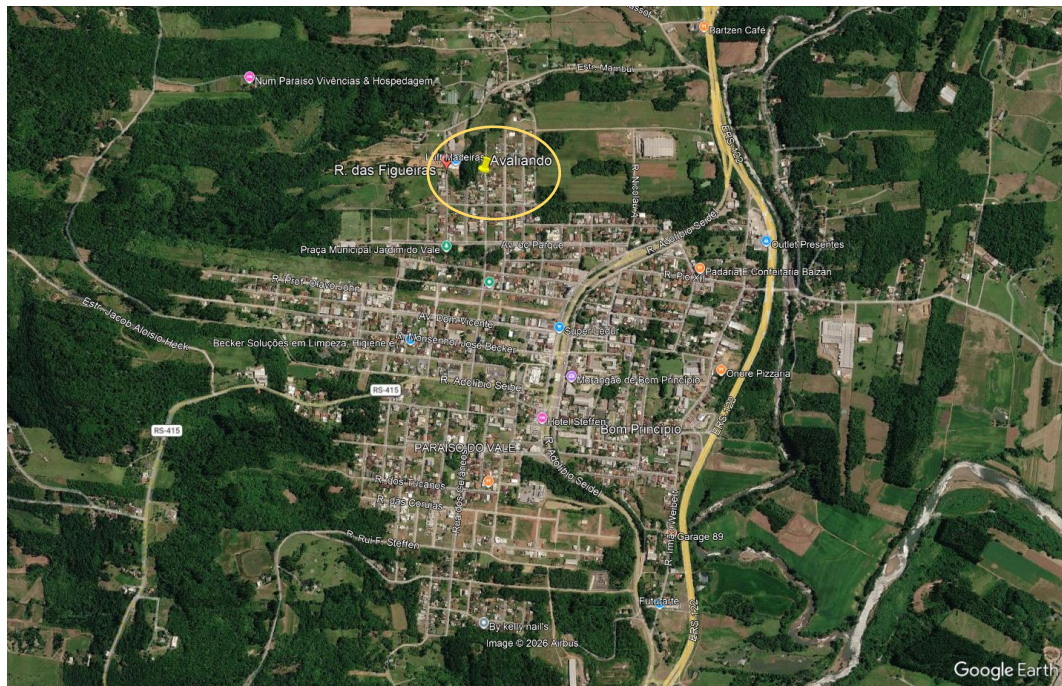


Figura 1: Fonte Google Earth;



Figura 2: Fonte Google Earth

## 4.2 Caracterização do Imóvel

O imóvel encontra-se inserido no perímetro urbano do município, apresentando topografia plana, com cota altimétrica compatível com o greide da Rua. Sobre o terreno não há edificações implantadas,

caracterizando-se como lote urbano não edificado na data da vistoria, sendo afetado como área institucional.

Sobre o lote não há vegetação.

## **5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O município de Bom Princípio, integrante da região do Vale do Caí, apresenta dinâmica imobiliária em crescimento, impulsionada pela sua localização estratégica junto à Rodovia RS-122, eixo viário de ligação entre a Região Metropolitana de Porto Alegre, Serra Gaúcha e o Vale do Caí.

Segundo o **IBGE (Censo Demográfico 2022)**, o município possui população de aproximadamente **15.000 habitantes**, com taxa média de crescimento populacional de **1,25% ao ano** na última década. O **PIB municipal** (2021) é estimado em **R\$ 1,4 bilhão**, destacando-se a indústria de transformação e o setor de serviços como principais atividades econômicas. O **PIB per capita** é de cerca de **R\$ 89.000,00**, superior à média estadual, refletindo bom desempenho econômico local. O **Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)** é classificado como **alto (0,757)**, o que reforça o padrão de qualidade de vida da população.

O mercado imobiliário local caracteriza-se por predominância de imóveis residenciais de padrão médio e pela presença consolidada de empreendimentos comerciais e industriais voltados ao setor metalmeccânico, moveleiro e de serviços logísticos, reflexo da inserção do município em uma zona de influência econômica regional.

Observa-se oferta moderada de lotes urbanos e glebas para parcelamento, em especial nas zonas residenciais periféricas e áreas com potencial de expansão urbana. Os valores de terrenos e imóveis apresentam tendência de valorização gradual, associada tanto à melhoria da infraestrutura urbana quanto à crescente demanda por áreas industriais ao longo da RS-122.

A demanda por imóveis residenciais é consistente, especialmente por unidades unifamiliares em bairros próximos ao centro e com boa acessibilidade viária. O mercado comercial, embora concentrado no núcleo central, tem apresentado expansão em direção às áreas próximas aos principais eixos de circulação. O segmento industrial, por sua vez, encontra-se fortalecido pela política municipal de incentivo e pela atratividade da ZI-03 e demais zonas industriais definidas no Plano Diretor.

De modo geral, o mercado imobiliário de Bom Princípio pode ser classificado como **estável com tendência de valorização moderada**, sustentado pela infraestrutura instalada, crescimento econômico regional e localização estratégica no eixo Porto Alegre – Serra Gaúcha.

## **6 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS**

Considerando tratar-se de avaliação destinada à apuração do valor de mercado de imóvel com características comparáveis e havendo disponibilidade de amostras representativas no mercado local, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), em conformidade com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653, Partes 1 e 2.

### **6.1.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é definido pela ABNT NBR 14.653 como aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, integrantes da amostra, com a devida homogeneização e simulação de variáveis.

No presente trabalho, o método foi aplicado para a determinação do valor de mercado da **gleba urbana**, mediante análise e tratamento técnico dos dados coletados, observadas as variáveis pertinentes, tais como localização, área, potencial construtivo e demais características relevantes à formação do valor.

## **7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

Para a elaboração deste trabalho, especificamente no que se refere à avaliação do terreno urbano, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento técnico dos dados por meio de regressão linear múltipla e estatística inferencial, conforme recomenda a ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi empregado o programa de regressão linear múltipla “TS – Sisreg”, cujos cálculos, testes estatísticos e resultados encontram-se apresentados em anexo.

A pesquisa de valores e o tratamento dos dados consideraram como data-base o dia **25/01/2026 até 16/06/2026**, sendo os dados coletados exclusivamente a partir de **ofertas de mercado**, obtidas por meio de imobiliárias, sites especializados e contato direto com corretores de imóveis.

No total, foram pesquisados 44 (quarenta e quatro) dados de mercado, dos quais 34(trinta e quatro) mostraram-se consistentes e suficientes para a explicação dos valores de mercado, conforme demonstrado no Anexo I – Tabela de Dados Amostrais (item 11.1).

Após os procedimentos de tratamento, homogeneização e aplicação de testes estatísticos, conforme os preceitos da estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão linear, no qual as variáveis a seguir apresentaram-se estatisticamente significativas e consistentes, integrando o modelo final de avaliação:

- **Área do Terreno:** *variável independente e quantitativa, medida de superfície expressa em m<sup>2</sup>. Amplitude da amostra: 360,00m<sup>2</sup> a 11.000,00m<sup>2</sup>.*
- **\*Frente:** *variável independente e quantitativa, que informa a metragem da frente de cada elemento da amostra.*
- **\*Topografia:** *variável independente e dicotômica isolada, que informa se o imóvel é plano ou não. Amplitude da amostra: 0 a 1;*
- **Esquina :** *variável independente e dicotômica isolada, que informa se o imóvel é de esquina ou não. Amplitude da amostra: 0 a 1;*
- **Setor IBGE:** *variável independente e proxy de macrolocalização. Renda do setor urbano (IBGE 2022). Amplitude 2089,14 a 4.453,91.*
- **Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** *variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre R\$/m<sup>2</sup>. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 49,09 a R\$ 722,22.*

\*Variável não utilizada por ter significância elevada.

*O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no 11.2 Anexo II – Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos e projeções de valor.*

## **7.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO Método Comparativo:**

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Pontos       |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|      |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                             | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                 | Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2            |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado,efetivamente utilizados                                                                          | 6(K+1),onde K é o número de variáveis independentes                                                                                             | 4(K+1),onde K é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3(K+1,onde K é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1            |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                         | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente usados do modelo                                                                                                                                                                                                                                                        | 2            |
|      |                                                                                                                                        | Não admitida                                                                                                                                    | Admitida para apenas uma variável, desde que :a) as medidas das características do imóvel avaliando não seja superior a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável. | Admitida desde que :a) as medidas das características do imóvel avaliando não seja superior a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis, de per si e e simultaneamente, e em módulo. | 3            |
| 5    | Nível de significancia (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipotese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                             | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2            |
| 6    | Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipotese nula do modelo através do teste de F de                             | 1%                                                                                                                                              | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3            |
|      |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
|      | Graus                                                                                                                                  | III                                                                                                                                             | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | somatório de |
|      | Pontos mínimos                                                                                                                         | 16                                                                                                                                              | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
|      | Itens obrigatórios no grau correspondente                                                                                              | 2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no Grau II                                                                                                    | 2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                     | Todos, no mínimo no grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 13           |

Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I.

## 7.2 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

| VARIÁVEL   |                            |
|------------|----------------------------|
| Área       | 803,40m <sup>2</sup>       |
| Setor      | R\$4453,91                 |
| Esquina    | 0 (lote de meio de quadra) |
| Topografia | 1 (plana)                  |
| Frete      | 20,06m                     |

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

| VALOR MÉDIO | VALOR MÍNIMO        | VALOR MÁXIMO        |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 375,90      | 311,64<br>(-17,09%) | 453,41<br>(+20,62%) |

$$\text{VALOR} = 6863,3675 * \text{AREA} ^{-0,54182081} * e^{(0,17768271 * \text{ESQUINA})} * e^{(0,00012565788 * \text{SETOR})}$$

Resultados para o Campo de Arbóreo:

|                                       | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Total (R\$) | Amplitude |
|---------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|
| Mínimo                                | 319,51                         | 256.694,00  | -15%      |
| Calculado                             | 375,90                         | 301.998,06  | ---       |
| Máximo                                | 432,28                         | 347.293,00  | +15%      |
| <b>*Valor adotado: R\$ 260.000,00</b> |                                |             |           |

\*Adotou-se o valor mínimo do intervalo de valores admissíveis, considerando que o imóvel avaliando se encontra em posição periférica no loteamento, próximo ao seu limite, em trecho com menor consolidação urbana e menor atratividade mercadológica. Considerou-se, ainda, a proximidade com área verde, que, no caso específico, pode implicar maior umidade, sombreamento, presença de

vegetação e menor integração com as áreas mais consolidadas do entorno. Esses aspectos, verificados em vistoria, justificam o posicionamento do valor na faixa inferior do intervalo estimado.

*\*Em conformidade com a NBR 14.653-1, é permitido ao avaliador arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1%(para mais ou para menos) do valor estimado/calculado.*

## **8 CONCLUSÃO**

*Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor venal de mercado:*

**Valor de avaliação: R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais).**

*\*Valor arredondado.*

**Passo Fundo/RS,09 de Setembro de 2026.**

CLAUDIANE  
MANFROI:00282008020

Assinado de forma digital por  
CLAUDIANE MANFROI:00282008020  
Dados: 2026.09.10 09:31:34 -03'00'

*Responsável técnico: Claudiane Manfro*

*CPF: 002.820.080-20*

*Arquiteto – CAU A58201-8*

## 9 ANEXOS

### 9.1 Anexo I: Tabela de dados amostrais

|    |                                         |                                         |          |              |        |
|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------|--------|
| 01 | RUA SÃO PAULO                           | Morro do Tico-Tico                      | 11000,00 | 540.000,00   | 49,09  |
| 02 | Bom Fim Baixo                           | Bom Fim Baixo                           | 1577,81  | 280.000,00   | 177,46 |
| 03 | Rua Afonso Lermen                       | Morro do Tico-Tico                      | 2180,00  | 1.275.000,00 | 590,28 |
| 04 | Morro do Tico-Tico                      | Morro do Tico-Tico                      | 380,00   | 125.000,00   | 347,22 |
| 05 | Rua Geranios esquina com Rua 12 de Maio | Jardim do Vale                          | 764,27   | 400.000,00   | 523,38 |
| 06 | Jardim do Vale                          | Lot. Terra Nobre                        | 380,00   | 200.000,00   | 555,56 |
| 07 | LOTEAMENTO TERRA NOBRE - JARDIM DO VALE | LOTEAMENTO TERRA NOBRE - JARDIM DO VALE | 380,00   | 200.000,00   | 555,56 |
| 08 | RUA MONSENHOR JOSÉ BECKER               | Dom Vicente                             | 432,00   | 235.000,00   | 543,98 |
| 09 | RUA MONSENHOR JOSÉ BECKER               | Dom Vicente                             | 433,00   | 235.001,00   | 542,73 |
| 10 | RUA DOS GERANIOS                        | Dom Vicente                             | 380,00   | 280.000,00   | 722,22 |
| 11 | RUA PEDRO NEIS                          | Santa Teresinha                         | 455,71   | 450.000,00   | 987,47 |
| 12 | LOTEAMENTO PRIMAVERA - BOM FIM ALTO     | LOTEAMENTO PRIMAVERA - BOM FIM ALTO     | 380,00   | 100.000,00   | 277,78 |
| 13 | SANTA TERESINHA                         | SANTA TERESINHA                         | 589,00   | 140.000,00   | 237,69 |
| 14 | Av. Dom Vicente                         |                                         | 367,80   | 350.000,00   | 951,60 |
| 15 | RUA PEDRO NEIS                          | Santa Teresinha                         | 1008,00  | 280.000,00   | 277,78 |
| 16 | Estrada Municipal Julio Redecker        | SANTA TERESINHA                         | 7507,27  | 500.000,00   | 66,60  |
| 17 | Paraíso do Vale                         | LOTEAMENTO CANTO DOS PÁSSAROS           | 367,50   | 180.000,00   | 489,80 |
| 18 | Rua do Britador                         | BOM FIM BAIXO                           | 783,21   | 150.000,00   | 191,52 |
| 19 | AV TENENTE CORONEL JACOB SELBACH JR     | Santa Teresinha                         | 8797,50  | 485.000,00   | 55,13  |
| 20 | ESTRADA ARROIO DAS PEDRAS               | Arroio das pedras                       | 1300,00  | 299.000,00   | 230,00 |
| 21 | Av. Bom Progresso                       | Santa Teresinha                         | 2142,20  | 380.000,00   | 177,39 |
| 22 | LOTEAMENTO JOHN - SANTA TERESINHA       | LOTEAMENTO JOHN - SANTA TERESINHA       | 720,00   | 180.200,00   | 250,28 |
| 23 | Rua Doze de Maio com a Rua dos Geranios | Jardim do Vale                          | 764,27   | 400.000,00   | 523,38 |
| 24 | Rua Pedro Reis                          | Santa Teresinha                         | 455,71   | 450.000,00   | 987,47 |
| 25 | Rua dos Bem-Te-Vi                       | PARAÍSO DO VALE                         | 390,00   | 120.000,00   | 307,69 |
| 26 | Rua Augusto Juchen                      | Santa Teresinha                         | 2380,50  | 400.000,00   | 168,03 |
| 27 | Rua 25 de abril                         | Recanto verde                           | 360,00   | 175.000,00   | 486,11 |
| 28 | Rua das Andorinhas                      | Recanto verde                           | 367,39   | 210.000,00   | 571,60 |
| 29 | AV TENENTE CORONEL JACOB SELBACH JR     | Santa teresinha                         | 8797,50  | 485.000,00   | 55,13  |
| 30 | RUA RUI FERNANDO STEFFEN                | Rua Recanto Verde                       | 417,92   | 145.000,00   | 346,96 |
| 31 | RUA IRMÃO WEIBERT                       | Centro                                  | 450,00   | 215.000,00   | 477,78 |
| 32 |                                         | Lot. Terra Nobre                        | 360,00   | 213.000,00   | 591,67 |
| 33 | Rua Wendelino Steffen                   | Centro                                  | 390,00   | 160.000,00   | 410,26 |
| 34 | Rua 25 de Julho                         | Centro                                  | 591,70   | 250.000,00   | 422,51 |
| 35 | Rua Otto Fridolino Hartman              |                                         | 5293,00  | 695.000,00   | 131,31 |
| 36 | RS122                                   | proximo ao trevo de acesso a G          | 1659,47  | 600.000,00   | 361,56 |
| 37 | RS122                                   | proximo ao trevo de acesso a G          | 65000,00 | 2.150.000,00 | 33,08  |
| 38 | Santa Teresa                            |                                         | 950,00   | 320.000,00   | 336,84 |
| 42 | RRua Wendelino Steffen                  |                                         | 390,00   | 160.000,00   | 410,26 |
| 43 | Rua Triunfo                             | Morro do Tico-Tico                      | 390,00   | 150.000,00   | 384,62 |
| 44 | Rua Afonso Lermen                       | Morro do Tico-Tico                      | 414,00   | 100.000,00   | 241,55 |
| 45 | Rua Pedro Neis                          | Morro do Tico-Tico                      | 898,00   | 200.000,00   | 222,72 |
| 46 | Rua Claudio Chassot                     | Morro do Tico-Tico                      | 360,00   | 160.000,00   | 444,44 |

### 9.2 Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos e projeções de valor.

#### 9.2.1 INFORMAÇÕES BÁSICAS:

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Autor:          | Claudiane Manfro        |
| Modelo:         | Terrenos- Bom Principio |
| Data do modelo: | 09/09/2026.             |
| Tipologia:      | Terreno                 |

## 9.2.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO:

MODELO: MODELO0

Data: 09/09/2026

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 44 | Total          | : 6  |
| Utilizados       | : 34 | Utilizadas     | : 5  |
| Outlier          | : 1  | Grau Liberdade | : 29 |

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

| COEFICIENTES |           | VARIACÃO      |                 |
|--------------|-----------|---------------|-----------------|
| Correlação   | : 0,85603 | Total         | : 13,13056      |
| Determinação | : 0,73279 | Residual      | : 5436313,80543 |
| Ajustado     | : 0,69594 | Desvio Padrão | : 0,34783       |



| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 19,88258  | D-Calculado     | : 1,67569                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 95% |

### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 73       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 97       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 97       |

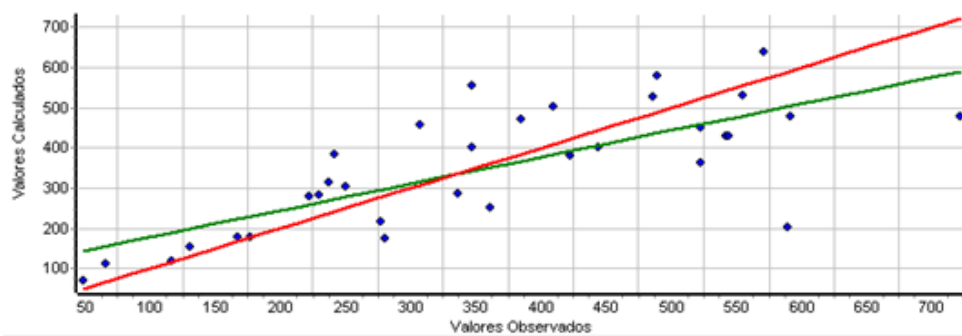
### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 6798,914941 * X_1^{-0,579040} * 2,718^{(0,006788 * X_2)} * 2,718^{(0,184843 * X_3)} * 2,718^{(0,000147 * X_4)}$$

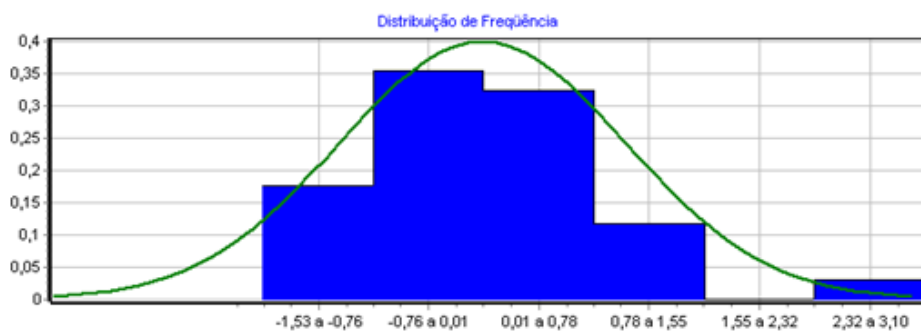
### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

| AMOSTRA        |             | MODELO            |             |
|----------------|-------------|-------------------|-------------|
| Média          | : 367,87    | Coefic. Aderência | : 0,53834   |
| Variação Total | : 982638,95 | Variação Residual | : 453646,81 |
| Variância      | : 28901,15  | Variância         | : 15642,99  |
| Desvio Padrão  | : 170,00    | Desvio Padrão     | : 125,07    |

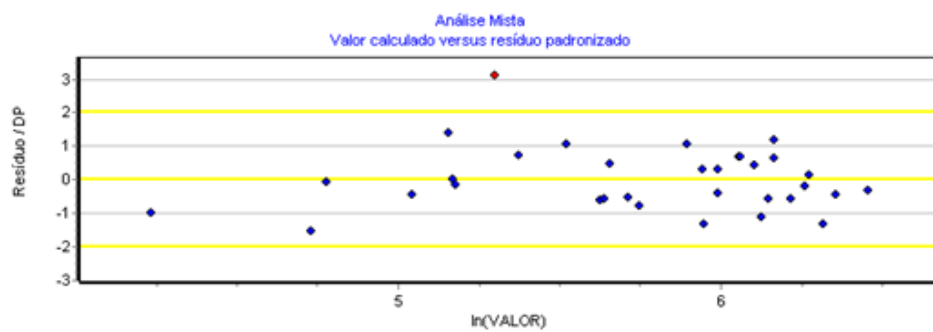
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



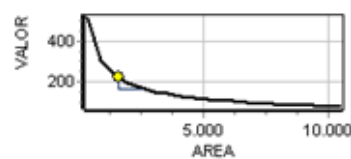
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> AREA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 360,00 a 11000,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -25,80 % na estimativa

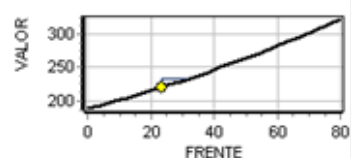


### \* ESQUINA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positiva

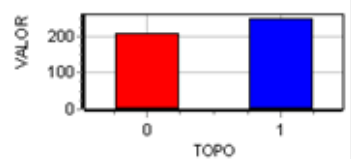
### X<sub>2</sub> FRENTE

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,00 a 84,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 5,87 % na estimativa



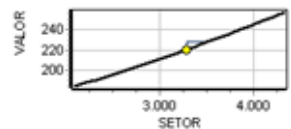
### X<sub>3</sub> TOPO

Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 20,30 % na estimativa  
Micro numerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> SETOR

Tipo: Proxy  
Amplitude: 2080,91 a 4453,91  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 3,56 % na estimativa



### Y VALOR

Tipo: Dependente  
Amplitude: 49,09 a 722,22  
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

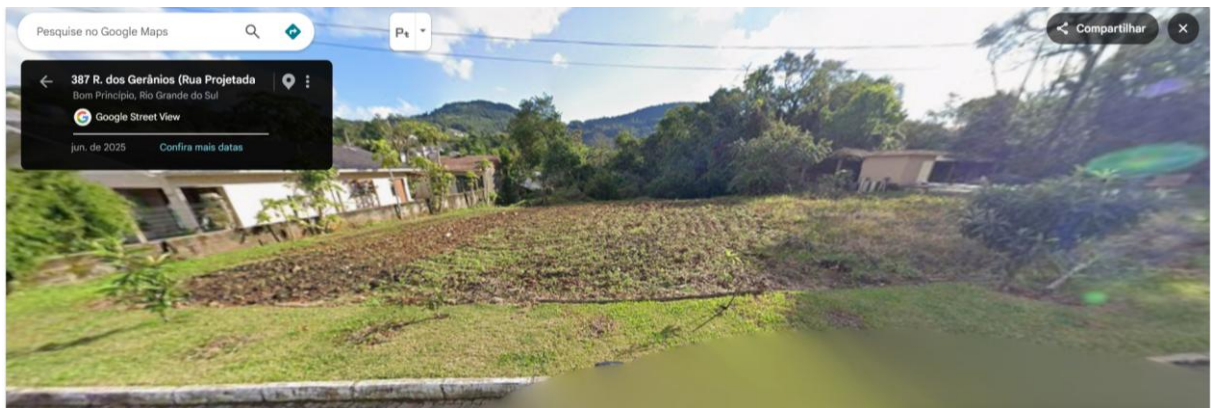
| VARIÁVEL              | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,69594) |
|-----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> AREA   | ln(x)         | -6,69               | 0,01                            | 0,25261                             |
| X <sub>2</sub> FRENTE | x             | 1,55                | 13,11                           | 0,68160                             |
| X <sub>3</sub> TOPO   | x             | 1,37                | 18,11                           | 0,68704                             |
| X <sub>4</sub> SETOR  | x             | 1,74                | 9,22                            | 0,67533                             |

### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | AREA | FRENTE | TOPO | SETOR | VALOR |
|----------------|--------------|------|--------|------|-------|-------|
| X <sub>1</sub> | ln(x)        |      | 57     | 43   | 12    | 78    |
| X <sub>2</sub> | x            | 63   |        | 28   | 28    | 28    |
| X <sub>3</sub> | x            | 36   | 6      |      | 13    | 25    |
| X <sub>4</sub> | x            | -43  | -41    | -16  |       | 31    |
| Y              | ln(y)        | -83  | -45    | -20  | 48    |       |

### 9.3 Anexo III: Documentação Fotográfica



*Figura 01: Vista lote;*



*Figura 02: Vista lote;*

## 9.4 Anexo IV: Documentação do imóvel



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de São Sebastião do Cai  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
Dra. Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Registradora

Página 1 de 1

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 (CNM - 099523.2.0041590-50) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0041590-50

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1 matrícula  
**41.590**

São Sebastião do Cai, 26 de agosto de 2024

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041590-50**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, destinado a **Área de Uso Institucional**, com área de **803,40 m²**, sem benfeitorias, da **Quadra H**, do **Loteamento Flach**, situado na Rua dos Gerâneos, lado ímpar, distando 61,82 metros da esquina com a Rua Edmundo Aloisio Flach, quarteirão formado pelas Rua Edmundo Aloisio Flach, Rua dos Gerâneos, Rua das Figueiras, Rua das Palmeiras, e propriedade de Celso Selbach, no município de Bom Princípio-RS, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 39,04 metros, confronta com o lote 01; ao SUL, na extensão de 40,66 metros, confronta com Darci Steffens (Matrícula nº 14.904); a LESTE, na extensão de 20,06 metros, confronta com a Rua dos Gerâneos; a OESTE, na extensão de 20,00 metros, confronta com Área Verde.

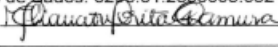
**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO, pessoa jurídica pública, inscrita no CNPJ sob nº 90.873.787/0001-99, com sede na Avenida Guilherme Winter, nº 65, Centro, Bom Princípio-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 41.521 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 26 de agosto de 2024, objeto de Regularização Fundiária (REURB) conforme Lei 13465/2017.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 2002101500.

**PROTOCOLO:** Nº 101.965, do Livro 1-K, de 02/08/2024.

Emolumentos: R\$ 34,10. SeloDigital: 0295.03.2300005.14343 = R\$ 4,00. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.03211 = R\$ 2,00.

A Oficial:  (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

ADA MAIS CONSTAVA, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

São Sebastião do Cai-RS, terça-feira, 1 de setembro de 2026, às 16:42:20,  
emissão digital (Provisão CNJ 127/2022) Matrícula 41.590: R\$ 47,60  
(0295.04.2300005.36232 = R\$ 5,50)  
Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0295.03.2300005.65286 = R\$ 4,40)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0295.01.2300005.61883 = R\$ 2,20)  
**Total: R\$ 81,00**

Samuel Fernandes Wathlier - Escrevente Autorizado

Rua Andrade Neves, 202 - Centro - São Sebastião do Cai - RS - CEP: 95760-000 - Fone: (51) 3635-3555

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  
099523 53 2026 00019912 54

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar







Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de São Sebastião do Caí  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
Dra. Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Registradora

Página 1 de 7

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 (CNM - 099523.2.0033456-08) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0033456-08



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Caí, 29 de fevereiro de 2016

**33.456**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de **599,34m²**, sem benfeitorias, situado em Morro Tico-Tico, município de Bom Princípio-RS, em quarteirão indefinido, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: partindo do ponto de intersecção da divisa norte com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), segue na direção leste, na extensão de 15,48 metros, divide ao NORTE, com propriedade de Arnildo Miguel Seidl e outros (Matrícula nº 32.709, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 80°58'29", segue em direção sul, na extensão de 92,54 metros, divide ao LESTE, com a área a ser desafetada em favor do DAER (RS 122) (Matrícula nº 32.165, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 87°55'43", e segue em direção oeste, na extensão de 1,23 metros, divide ao SUL, com propriedade de Canisio Arnhold (Matrícula nº 29.009, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 92°04'17" e segue em direção norte na extensão de 21,70 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 191°22'54", e segue em direção norte na extensão de 14,45 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 185°39'55", e segue em direção norte na extensão de 30,63 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 174°56'22", e segue em direção norte na extensão de 23,12 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); inflecte por um ângulo de 172°08'14", e segue em direção norte na extensão de 1,84 metros, divide ao OESTE, com a Rua Otto Hartmann (Matrícula nº 32.163, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), fechando o polígono no ponto inicial da descrição por um ângulo de 96°37'37". Sobre este imóvel há uma faixa "NÃO EDIFICÁVEL" de 15.00 metros, junto às margens da Rodovia Estadual ERS 122, Km 29 + 030 metros, de acordo com a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme AV-06 da Matrícula nº 30.389, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS.

**PROPRIETÁRIOS:** 1º) **ARNILDO MIGUEL SEIDL**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, inscrito no CPF sob o nº 330.155.030-49, residente e domiciliado na cidade de Sapucaia.

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento CNM: 000523 2 002341

CNM: 099523.2.0033456-08



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1v verso

do Sul-RS; 2º) **ITO ALOYSIO SEIDL**, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob o nº 185.490.550-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **NELSI SEIDL**, inscrita no CPF sob o nº 008.261.340-09, residentes e domiciliados na cidade de Novo Hamburgo-RS; 3º) **LEONARDO JOSÉ SEIDL**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, inscrito no CPF sob o nº 201.392.410-00, residente e domiciliado em Santa Lúcia, no município de Bom Princípio-RS; 4º) **ANE ELISE SEIDL**, brasileira, solteira, maior, comerciante, inscrita no CPF sob o nº 425.269.900-25, residente e domiciliada na cidade de Novo Hamburgo-RS; 5º) **REINA MARIA SEIDL ARNHOLD**, brasileira, agricultora, inscrita no CPF sob o nº 964.692.180-91, casada sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ VALDOMIRO ARNHOLD**, residentes e domiciliados em Santa Lúcia, no município de Bom Princípio-RS; e 6º) **CAROLINA PAULA HUPPES**, brasileira, auxiliar notarial, inscrita no CPF sob o nº 317.783.210-20, casada sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CARLITO JOSÉ HUPPES**, residentes e domiciliados na cidade de Novo Hamburgo-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 32.164, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 24 de abril de 2015.

**PROTOCOLO: Nº 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.08003 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.13674 = R\$ 0.40.

O Oficial Substituto: [Signature] (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-33.456:** Em 29 de fevereiro de 2016 **TRANSPORTE DE PACTO ANTENUPCIAL**  
Procede-se à presente averbação para efetuar o transporte do pacto antenupcial constante da AV-1 da Matrícula nº 32.164, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS, o qual tem a seguinte redação: conforme certidão extraída do registro da escritura pública de pacto antenupcial lavrada no Tabelionato de Notas de Bom Princípio-RS, o regime de bens convencionado entre os cônjuges **JOSÉ VALDOMIRO ARNHOLD** e **REINA MARIA SEIDL** foi o da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**. Referida escritura foi registrada no Registro de Imóveis de Feliz-RS, sob o nº 2.530 do Livro 3-RA. Que em virtude do casamento, a contraente passou a utilizar o nome de

(continua na folha 2 )

**Continua na Próxima Página -**



CNM: 099523.2.0033456-08



fls. 2 matricula

São Sebastião do Cai, 29 de fevereiro de 2016

**33.456**

**PROTOCOLO: Nº 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer).

Procede-se à presente averbação para efetuar o transporte do pacto antenupcial constante da AV-2 da Matrícula nº 32.164, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS, o qual tem a seguinte redação: conforme certidão extraída do registro da escritura pública de pacto antenupcial lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo-RS, o regime de bens convencionado entre os cônjuges **CARLITO JOSÉ HUPPES** e **CAROLINA PAULA SEIDL** foi o da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**. Referida escritura foi registrada no Registro de Imóveis da mesma cidade, sob o nº 3.656 do Livro 3-RA. Que em virtude do casamento, a contraente passou a utilizar o nome de **CAROLINA PAULA HUPPES**.

**PROTOCOLO: Nº 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer).

**AV-3-33.456: Em 29 de fevereiro de 2016 CADASTRO MUNICIPAL**

A requerimento da parte interessada, constante na escritura pública que será objeto do R-5 desta matrícula, conforme guia de ITBI nº 431/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Bom Princípio-RS, e informação prestada na escritura pública de compra e venda ora registrada, procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 10000900600.

**PROTOCOLO: N° 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

Emolumentos: R\$ 72,10. SeloDigital: 0295.04.1500008.02692 = R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.13677 = R\$ 0.40.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZDWWG-KGRWW-H3EVS-U4C87>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



Continua na Próxima Página -



f1s. 2v verso

(continua na folha 3 )

[illegible]



CNM: 099523.2.0033456-08



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 3 matricula

São Sebastião do Cai, 29 de fevereiro de 2016

**33.456**

**Nº 33.456**

Matricula

**PROTOCOLO: N° 72.745, do Livro 1-G, de 17/02/2016.**

Emolumentos: R\$ 376,30. SeloDigital: 0295.07.1500007.00864 = R\$ 10,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.13679 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-6-33.456: Em 03 de maio de 2021 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**

**EMITENTE:** CARLOS ARTUS, brasileiro, solteiro, o qual declara ser unido estavelmente com SABRINA WINTER, maior, barbeiro, inscrito no CPF sob o nº 026.739.790-93, portador do RG nº 6100310264-SJS/RS, filho de Jose Remo Artus e de Madalena Artus, residente e domiciliado na Rua Hugo Afonso Engeroff, nº 2641, bairro Nova Columbia, na cidade de Bom Princípio-RS.

**INTERVENIENTE GARANTIDOR:** PEDRO ALCINDO WINTER, já qualificado, que declara não viver em união estável.

**CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, inscrita no CNPJ sob nº 90.608.712/0001-80, com sede na Avenida 25 de Setembro, nº 777, no município de Carlos Barbosa/RS, ou à sua ordem.

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº C10731321-5, emitida em 12 de março de 2021, em Bom Princípio/RS.

**VALOR:** R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

**VENCIMENTO:** 13 de abril de 2031.

**ENCARGOS:** Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada da taxa referencial DI-CETIP Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 9,380690% (nove vírgula trinta e oito mil, sessenta e nove centésimos de milésimo por cento) ao ano (0,750000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida.

**ENCARGOS MORATÓRIOS:** a) A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) desta cédula, passará a incidir a remuneração acumulada, no período, da Taxa referencial DI-CETIP Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base

(continua no verso)

Continúa na Próxima Páxina -



fls. 3v verso

**FORMA DE PAGAMENTO:** O EMITENTE pagará este empréstimo em 120 parcelas, conforme o cronograma: 13/05/2021, 13/06/2021, 13/07/2021, 13/08/2021, 13/09/2021, 13/10/2021, 13/11/2021, 13/12/2021, 13/01/2022, 13/02/2022, 13/03/2022, 13/04/2022, 13/05/2022, 13/06/2022, 13/07/2022, 13/08/2022, 13/09/2022, 13/10/2022, 13/11/2022, 13/12/2022, 13/01/2023, 13/02/2023, 13/03/2023, 13/04/2023, 13/05/2023, 13/06/2023, 13/07/2023, 13/08/2023, 13/09/2023, 13/10/2023, 13/11/2023, 13/12/2023, 13/01/2024, 13/02/2024, 13/03/2024, 13/04/2024, 13/05/2024, 13/06/2024, 13/07/2024, 13/08/2024, 13/09/2024, 13/10/2024, 13/11/2024, 13/12/2024, 13/01/2025, 13/02/2025, 13/03/2025, 13/04/2025, 13/05/2025, 13/06/2025, 13/07/2025, 13/08/2025, 13/09/2025, 13/10/2025, 13/11/2025, 13/12/2025, 13/01/2026, 13/02/2026, 13/03/2026, 13/04/2026, 13/05/2026, 13/06/2026, 13/07/2026, 13/08/2026, 13/09/2026, 13/10/2026, 13/11/2026, 13/12/2026, 13/01/2027, 13/02/2027, 13/03/2027, 13/04/2027, 13/05/2027, 13/06/2027, 13/07/2027, 13/08/2027, 13/09/2027, 13/10/2027, 13/11/2027, 13/12/2027, 13/01/2028, 13/02/2028, 13/03/2028, 13/04/2028, 13/05/2028, 13/06/2028, 13/07/2028, 13/08/2028, 13/09/2028, 13/10/2028, 13/11/2028, 13/12/2028, 13/01/2029, 13/02/2029, 13/03/2029, 13/04/2029, 13/05/2029, 13/06/2029, 13/07/2029, 13/08/2029, 13/09/2029, 13/10/2029, 13/11/2029, 13/12/2029, 13/01/2030, 13/02/2030, 13/03/2030, 13/04/2030, 13/05/2030, 13/06/2030, 13/07/2030, 13/08/2030, 13/09/2030, 13/10/2030, 13/11/2030, 13/12/2030, 13/01/2031, 13/02/2031, 13/03/2031, 13/04/2031, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante – SAC.

**PRACA DE PAGAMENTO:** Na unidade de atendimento da Cooperativa em Bom Princípio/RS.

**OBJETO DE GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, e sem concorrência de terceiros, o interveniente garantidor dá em garantia ao cumprimento da

(continua na folha 4)

(continua na folha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZDWG-KGRWW-H3EVS-U4C87>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Continua na Próxima Página -



CNM: 099523.2.0033456-08



**Nº 33.456**

fls. 4 matricula

**33.456**

São Sebastião do Caí, 29 de fevereiro de 2016

dívida, o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula.

**CONDIÇÕES:** As da cédula, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**PROTOCOLO:** Nº 89.063, do Livro 1-I, de 03/05/2021.

Emolumentos: R\$ 408,80. SeloDigital: 0295.07.2000006.00867 = R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.04517 = R\$ 1,40.

A Escrevente Autorizada: \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues).

**AV-7-33.456:** Em 08 de maio de 2026 **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Nos termos do Provimento nº 143/2023 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **099523.2.0033456-08**.

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2300005.31663 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.53194 = NIHIL.

O Escrevente Autorizado:  (Bel. Bruno Klein Rodrigues).

**AV-8-33.456: Em 08 de maio de 2026 CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Procede-se a presente averbação para constar que, em virtude do termo de quitação, emitido na cidade de Bom Princípio-RS, aos 14 de abril de 2026, pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, já qualificada, representada por Rafaela Zarpelon Carniel e Anselmo Smuczek, conforme procuração apresentada e arquivada nesta Serventia, fica **cancelada a hipoteca** objeto do **R-6**, desta matrícula.

**PROTOCOLO:** N° 109.394, do Livro 1-M, de 20/04/2026.

Emolumentos: R\$ 117,40. SeloDigital: 0295.04.2300005.31664 = R\$ 5,50.

Processamento eletrônico de ~~dados~~: 0295.01.2300005.53195 = R\$ 2,20.

O Escrevente Autorizado: [Assinatura] (Bel. Bruno Klein Rodrigues).

(continua no verso)

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

São Sebastião do Caí-RS, sexta-feira, 2 de outubro de 2026, às 13:06:16.

certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 33.456: R\$ 47,60

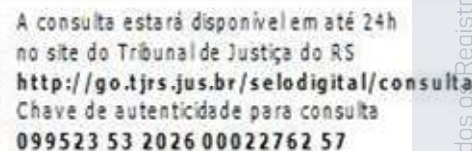
50295.04.2300005.37620 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0295.03.2300005.67623 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0295.01.2300005.64390 = R\$ 2,20)

**Total: R\$ 81,00**

Samuel Fernandes Watthier - Escrevente Autorizado





Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de São Sebastião do Caí  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
Dra. Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Registradora

Página 1 de 1

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 (CNM - 099523.2.0041590-50) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0041590-50

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DJLZS-FGHG3-UGZUJ-SEK3W>

Matrícula  
Nº 41.590



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

*[Assinatura]*

fls. 1 matrícula  
**41.590**

São Sebastião do Caí, 26 de agosto de 2024

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041590-50**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, destinado a **Área de Uso Institucional**, com área de **803,40 m²**, sem benfeitorias, da **Quadra H**, do **Loteamento Flach**, situado na Rua dos Gerâneos, lado ímpar, distando 61,82 metros da esquina com a Rua Edmundo Aloísio Flach, quarteirão formado pelas Rua Edmundo Aloísio Flach, Rua dos Gerâneos, Rua das Figueiras, Rua das Palmeiras, e propriedade de Celso Selbach, no município de Bom Princípio-RS, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 39,04 metros, confronta com o lote 01; ao SUL, na extensão de 40,66 metros, confronta com Darci Steffens (Matrícula nº 14.904); a LESTE, na extensão de 20,06 metros, confronta com a Rua dos Gerâneos; a OESTE, na extensão de 20,00 metros, confronta com Área Verde.

**PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO**, pessoa jurídica pública, inscrita no CNPJ sob nº 90.873.787/0001-99, com sede na Avenida Guilherme Winter, nº 65, Centro, Bom Princípio-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 41.521 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 26 de agosto de 2024, objeto de Regularização Fundiária (REURB) conforme Lei 13465/2017.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 2002101500.

**PROTOCOLO:** Nº 101.965, do Livro 1-K, de 02/08/2024.

Emolumentos: R\$ 34,10. SeloDigital: 0295.03.2300005.14343 = R\$ 4,00. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.03211 = R\$ 2,00.

A Oficial: *[Assinatura]* (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

São Sebastião do Caí-RS, terça-feira, 1 de setembro de 2026, às 16:42:20.

ertidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 41.590: R\$ 47,60

(0295.04.2300005.36232 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0295.03.2300005.65286 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0295.01.2300005.61883 = R\$ 2,20)

**Total: R\$ 81,00**

Samuel Fernandes Watthier - Escrevente Autorizado



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  
099523 53 2026 00019912 54

## MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Urbano

Proprietário: Município de Bom Princípio

Localização: Rua dos Gerâneos / Bairro Centro

Município: Bom Princípio- RS

Matrícula: Nº 41.590 do Livro 2-RG

Comarca: São Sebastião do Cai

Finalidade: Levantamento Topográfico

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**UM TERRENO URBANO**, sem benfeitoria, com a superfície de **803,40m<sup>2</sup>**, situado na Rua dos Gerâneos, Lado ímpar, Quadra H, do Loteamento Flach, Bairro Jardim do Vale, no município de Bom Princípio, neste Estado, distante 61,82m da esquina com a Rua Edmundo Aloísio Flach, com quarteirão formado pela Rua Edmundo Aloísio Flach, Rua Gerâneos, Rua das Figueiras, Rua das Palmeiras e propriedade de Celso Selbach, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no sentido horário, ao **NORTE**, no vértice 1, de coordenadas N 6.738.356,302 m e E 464.940,116 m, deste, segue confrontando com a Rua dos Gerâneos, com os seguintes ângulos e distancias: 89°54'28" e 39,04 m, até o vértice 2 de coordenadas N 6.738.356,023 m e E 464.979,172 m, deste, segue confrontando a **LESTE**, com a Rua dos Gerâneos, com os seguintes ângulos e distancias: 99°29'51" e 4,21 m até o vértice 3, de coordenadas N 6.738.351,865 m e E 464.979,837 m, 177°20'27" e 7,14 m até o vértice 4, de coordenadas N 6.738.344,775 m e E 464.980,636 m, 175°43'44" e 1,95 m até o vértice 5, de coordenadas N 6.738.342,827 m e E 464.980,710 m, 177°27'30" e 6,76 m; até o vértice 6 de coordenadas N 6.738.336,062 m e E 464.980,664 m, deste, segue confrontando ao **SUL**, com Darci Steffens ( Matr. 14.904), com os seguintes ângulos e distancias: 89°58'28" e 40,66 m, até o vértice 7 de coordenadas N 6.738.336,352 m e E 464.940,005m, deste, segue confrontando ao **OESTE**, com Área Verde, com os seguintes ângulos e distancias: 90°05'32" e 20,00 m até o vértice 1, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas, estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51°, tendo como Datum o SIRGAS2000.

Bom princípio, 10 de setembro de 2026.

Resp. Técnico: Aline Inês Hummes

Aline Inês Hummes

Geógrafa e Téc. em Agrimensura – CFT-BR nº 00405877030