

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DO SUL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO

Trata o presente laudo de avaliação de uma área de terras matriculado sob N° 950 do Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul/RS, situada em Cruzeiro do Sul, parcialmente no Bairro Centro e parcialmente no Bairro Italiana.

DESCRIÇÃO DO OBJETO: Uma área de terras urbanas com a superfície de 4.687,79m² (quatro mil, seiscentos e oitenta e sete metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), sem benfeitorias, localizada à rua Duque de Caxias, distante em 66,51m da rua Emílio Treter Sobrinho com as seguintes dimensões e confrontações: inicia o perímetro no vértice K, situado no final da rua Duque de Caxias e início da Rua Bento Gonçalves; deste segue no sentido horário, onde mede 4,33m, confrontando ao Nordeste com a Rua Bento Gonçalves até o vértice R; deste segue rumo NE onde mede 0,67m, confrontando neste trecho ao noroeste com a Rua Duque de Caxias, até o vértice S; deste segue rumo SE onde mede 5,03m, confrontando ao nordeste a com a propriedade de Pedro Dilmar Machado Pires, até atingir o vértice T; deste segue rumo SE, onde mede 47,67m, confrontando-se neste trecho, ao Nordeste com a propriedade de Pedro Dilmar Machado Pires, até atingir o vértice U; deste segue rumo Oeste onde mede 94,50m, confrontando-se ao Sul com a propriedade de João Erni da Cruz, até atingir o vértice V; deste segue rumo NO, onde mede 43,50m, confrontando-se neste trecho ao Sudoeste com a propriedade de Lourenço Theobaldo Sulzbach, até atingir o vértice X; deste segue rumo NE, onde mede 96,00m, confrontando-se neste ao noroeste com a propriedade de Renato Antônio Zanella Filho e outros até atingir o vértice K, fechando o perímetro. Coordenadas plano-topográficas dos vértices vinculada a base Cartográfica do Município de Cruzeiro do Sul:

K X=153435.20787 Y=248223.21961

R X=153438.51057 Y=248220.42292

S X=153438.95272 Y=248220.92646

T X=153442.32623 Y=248217.19170

U X=153478.70641 Y=248186.38380

V X=153403.04993 Y=248129.75918

X X=153367.63630 Y=248155.02524

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DO SUL

CARACTERÍSTICAS

A área é em aclive apresentando uma vegetação arbórea em toda a superfície. Está inserida na Zona de Proteção Ambiental (ZPA). A propriedade possui somente 5,00m de frente para a via pública e segundo o Zoneamento, as atividades se restringem a Equipamentos Comunitários Públicos em Geral.


METODOLOGIA

O método utilizado na avaliação é o Método Comparativo Direto, que consiste em definir valores tendo como parâmetro as transações recentes e semelhantes ocorridas no Mercado Imobiliário local. O imóvel avaliado foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca.


VALOR AVALIADO

Valor total do imóvel de 4.687,79 m² = R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais).


Cruzeiro do Sul, 23 de maio de 2023.



Irio Felipe Mallmann
Fiscal



Márcio Almiro das Chagas
Contador



Carlos Alberto Persch
Eng.º Civil – CREA 124398
ART de Cargo ou Função nº 3995128



Irlene Maria Brugnera Borin
Registradora

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

0950
MATRÍCULA



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DE CRUZEIRO DO SUL - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Cruzeiro do Sul, 26 de junho de 2009

FICHA	MATRÍCULA
-1-	-0950-

IMÓVEL - Uma área de terras urbanas com a superfície de 4.687,79m²(quatro mil, seiscentos e oitenta e sete metros e setenta e nove decímetros quadrados), localizada à Rua Duque de Caxias, distante em 66,51 metros pelo lado Sudeste da Rua Duque de Caxias até atingir a esquina com a Rua Emílio Tretter Sobrinho, Centro, na cidade de Cruzeiro do Sul/RS, tendo a área de terras as seguintes dimensões e confrontações: inicia-se o perímetro no vértice **K**, situado na Rua Duque de Caxias; deste segue no sentido horário, rumo NO - SE, onde mede 4,33 metros, confrontando neste trecho, ao NORDESTE, com a Rua Duque de Caxias, até o vértice **R**; deste segue rumo SO - NE, onde mede 0,67 metros, confrontando neste trecho, ao NOROESTE, com a Rua Duque de Caxias, até o vértice **S**; deste segue rumo NO - SE, onde mede 5,03 metros, confrontando-se neste trecho, ao NORDESTE, com a Área "C", que nesta divisão amigável irá pertencer a Albertina Gonçalves Bandeira Filha, até o vértice **T**; deste segue rumo NO - SE, onde mede 47,67 metros, confrontando-se neste trecho, ao NORDESTE, com a Área "C", que nesta divisão amigável irá pertencer a Albertina Gonçalves Bandeira Filha, até atingir o vértice **U**; deste segue rumo leste - oeste, onde mede 94,50 metros, confrontando-se neste trecho, ao SUL, com propriedade de João Erni da Cruz, até atingir o vértice **V**; deste segue rumo SE - NO, onde mede 43,50 metros, confrontando-se neste trecho, ao SUDOESTE, com a propriedade de Lourenço Theobaldo Sulzbach, até atingir o vértice **X**; deste segue rumo SO - NE, onde mede 96,00 metros, confrontando-se neste trecho, ao NOROESTE, com a propriedade de Renato Antonio Zanella Filho e outros, até atingir o vértice **K**; onde forma o segmento inicial deste perímetro. Coordenadas plano-topográficas dos vértices estão georreferenciadas à Base Cartográfica do Município de Cruzeiro do Sul, a partir dos marcos 12 e 13. Lei Municipal nº 533-01/2005. K = (X = 153435.20787 Y = 248223.21961) R = (X = 153438.51057 Y = 248220.42292) S = (X = 153438.95272 Y = 248220.92646) T = (X = 153442.32623 Y = 248217.19170) U = (X = 153478.70641 Y = 248186.38380) V = (X = 153403.04993 Y = 248129.75918) X = (X = 153367.63630 Y = 248155.02524).

EDIFICAÇÕES - Sem edificações.

QUARTEIRÃO - não informado.

PROPRIETÁRIO(S) - **Albertina Gonçalves Bandeira Filha**, CPF 089.174.340-53, brasileira, solteira, maior, doméstica, domiciliada neste município; **Lourenço Theobaldo Sulzbach**, CPF 007.523.980-91, funcionário público estadual, e sua mulher **Beatriz Junqueira Sulzbach**, CPF 084.643.750-34, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão de Bens desde 25/01/1964, domiciliados em Santa Cruz do Sul-RS; **Olavo Aldino Ziebell**, CPF 240.697.790-00, pedreiro, e sua mulher **Belmira Lucia Ziebell**, CPF 010.545.070-74, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77, desde 23/01/1981, consoante pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 0241 do Livro nº 3-Registro Auxiliar, domiciliados em Lajeado, RS; **Auri Huppess**, CPF 317.475.310-49, brasileiro, industrial, separado judicialmente de Mari Inês Henz, domiciliado em Estrela, RS; e **Mari Inês Henz**, CPF 442.476.990-91, brasileira, separada judicialmente de Auri Huppess.

TÍTULO AQUISITIVO - Matrícula nº 0396, fl.1, do Livro 2-RG, de 27/03/2008, deste

CONTINUA NO VERSO

Rogério Brechado - Oficial

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

Cruzeiro do Sul, 26 de junho de 2009

FICHA	MATRÍCULA
-1-	0950-
VERSO	

Ofício.

PROTOCOLO - Título apontado em 10/06/2009 sob nº 001250, Livro 1-A.

Eu, Rogério Brochado, Oficial, procedi a abertura da presente matrícula, conferi, dou fé e assino.

O OFICIAL-

Emol.: R\$10.70-0754.02.0800001.00690 R\$0,30; PED R\$2.50-0754.01.0900002.02594 R\$0,20 R.1/0950, em 26 de junho de 2009.

TÍTULO - Divisão e Extinção de Condomínio.

TRANSMITENTES - **AURI HUPPES**, brasileiro, separado judicialmente de Mari Inês Henz, auxiliar de serviços gerais, inscrito no CPF/MF sob nº 317.475.310-49, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00311982965, expedida pelo DETRAN-RS em 11/02/2004, residente e domiciliado em Boa Esperança Baixa, neste município; e **MARI INÊS HENZ**, brasileira, separada judicialmente de Auri Huppés, funcionária pública, inscrita no CPF/MF sob nº 442.476.990-91, portadora da Carteira de Identidade nº 6034150621, expedida pela SSP/RS em 15/04/1986, residente e domiciliada na Rua Erminos Sulzbach, nº 223, Bairro Cohab Imigrante, município de Estrela-RS; **OLAVO ALDINO ZIEBELL**, inscrito no CPF/MF sob nº 240.697.790-00, portador da carteira de identidade nº 1016552182, expedida pela SSP/RS em 04/06/1979, e **BELMIRA LUCIA ZIEBELL**, inscrita no CPF/MF sob nº 010.545.070-74, portadora da carteira de identidade nº 1075571081, expedida pela SJTC-RS em 12/02/1996, brasileiros, aposentados, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei nº 6.515/77, desde 23/01/1981; residentes e domiciliados na rua Emílio Treter Sobrinho, nº 556, Bairro Centro, nesta cidade; **ALBERTINA GONÇALVES BANDEIRA FILHA**, brasileira, solteira, maior, aposentada, inscrita no CPF/MF sob nº 089.174.340-53, portadora da carteira de identidade nº 7036964174, expedida pela SJS/RS em 03/12/1999, residente e domiciliada em Emílio Treter Sobrinho nº 330, bairro Centro, nesta cidade.

ADQUIRENTES - **LOURENÇO THEOBALDO SULZBACH**, aposentado, inscrito no CPF/MF sob nº 007.523.980-91, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00249302770, expedida pelo DETRAN-RS em 10/12/2002, e **BEATRIZ JUNQUEIRA SULZBACH**, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 084.643.750-34, portadora da carteira de identidade nº 1012963326, expedida pela SSP/RS, em 25/05/1978, brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, desde 25/01/1964, residentes e domiciliados na Avenida João Pessoa, nº 1.800, Bairro Universitário, na cidade de Santa Cruz do Sul, RS.

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de extinção de condomínio com desmembramento de área datada de 07/04/2009, lavrada as folhas 158 do Livro nº 6 de Contratos, sob nº 1.653, do Tabelionato de Notas de Cruzeiro do Sul, pela tabeliã designada Andréa Keunecke Brochado

IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR - R\$46.861,20

VALOR FISCAL - R\$100.000,00, não incide do I.T.B.I. conforme art. 56, item VI, Lei

CONTINUA NA FICHA Nº.....2.....

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

0950
MATRÍCULA



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DE CRUZEIRO DO SUL - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cruzeiro do Sul, 26 de junho de 2009

FICHA

-2-

MATRÍCULA

-0950-

082-01/97. Guia nº 031/09, em 13/02/2009.

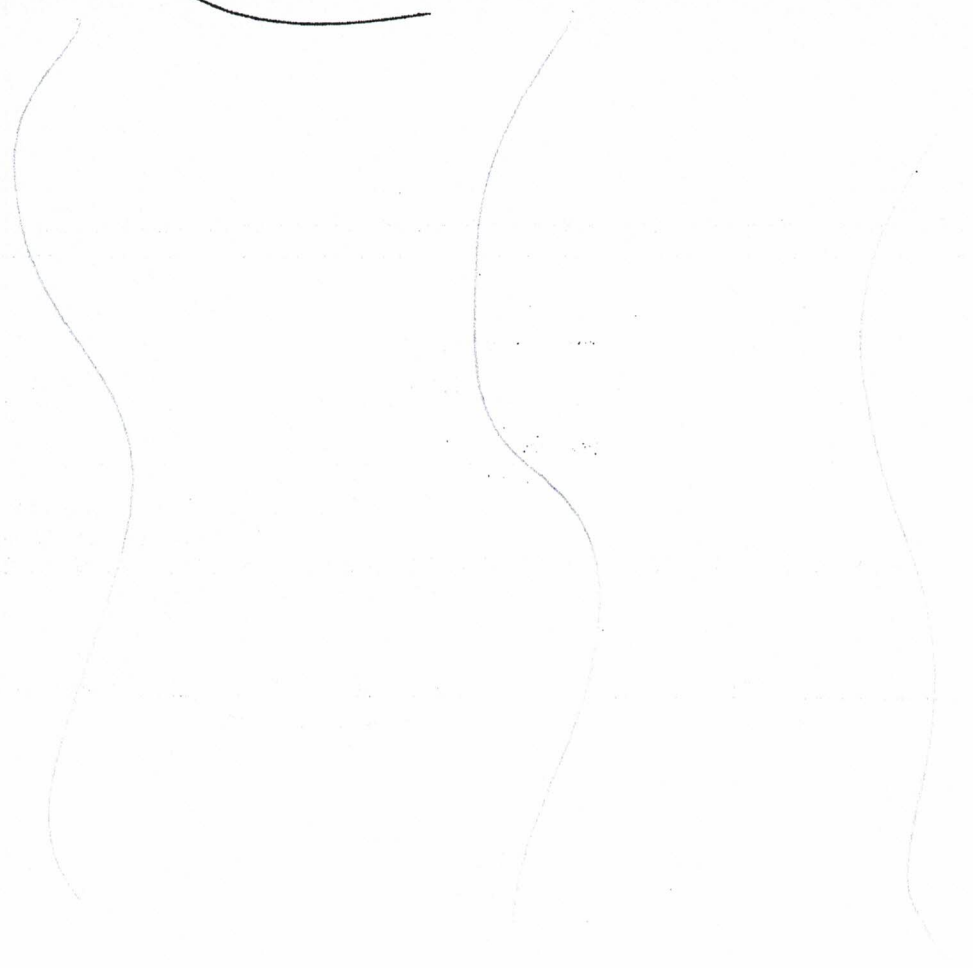
CONDIÇÕES - Não constam.

PROTOCOLO - Título apontado em 10/06/2009, sob nº 001250, Livro 1-A.

Eu. Rogério Brochado, Oficial, conferi e assino.

O OFICIAL -

Emol:R\$404,30-0754.07.0800001.00057-R\$6,00-PED R\$2,50-0754.01.0900002.02649-R\$0,20



Rogério Brochado - Oficial

CONTINUA NO VERSO

Cruzeiro do Sul, 27 de abril de 2022, às 15:04:52.

EMOLUMENTOS: R\$39,30 -

Certidão 3 páginas: R\$22,00 (0754.03.2000001.01793 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: R\$11,30 (0754.02.2000001.03814 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0754.01.1900001.11832 = NIHIL)



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
130658 53 2022 00001552 79

Laura Rempel
Laura Inês Rempel
Escrevente Autorizada



Barrisul S/A Banco Do Estado Do RGS-SA

Igreja Matriz

Escola João de Deus

Restaurante Pizzaria Poço De Vista
Restaurante Casa do Morro

Restaurante Ipê

Ederison Cervo &
Benoit Eletrodomesticos

S29°30'59.04"
Arco-Gás Comercio e Transportes de...

Rio Taquari

200 m

Rio Taquari
N



Município de Cruzeiro do Sul

Extrato contribuinte

Dívida(s):Todas
Sit. aux.:Todas
Situações:Todas

Ano Déb. Inicial:
Ano Déb. Final:

Dt vcto 01/01/1900
Dt vcto 31/12/2100

Débitos Abertos - IPTU RECAD

LOURENCO THEOBALDO SULZBACH		Fones: 0000000000, 0000000000, 0000000000, 0000000000				Único:9303		CNPJ/CPF: 007.523.980-91		
Distrito:		Setor:		Zona:		Quadra:0		Lote:0		Sublote:0
Núm. cadastro:3048		End.:BENTO GONÇALVES,0		Bairro: CENTRO		Cidade: CRUZEIRO DO SUL				
Conhecim.	Ano Dívida	Par Situação			Situação Aux.		CDA	Data Lanç.	Data Vcto.	
	Valor Original	Valor Parcelado	Multa	Correção	Juro	Desconto	Outros	Valor Final		
202341	2010 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		641/2014	11/01/2010	10/03/2010	
	IMPOSTO	4.819,98	0,00	578,40	0,00	7.663,77	0,00	0,00	13.062,15	
	Total:	4.819,98	0,00	578,40	0,00	7.663,77	0,00	0,00	13.062,15	
227576	2011 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		641/2014	19/01/2011	10/03/2011	
	IMPOSTO	5.060,91	0,00	607,31	0,00	7.439,54	0,00	0,00	13.107,76	
	Total:	5.060,91	0,00	607,31	0,00	7.439,54	0,00	0,00	13.107,76	
250764	2012 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		1070/2016	09/01/2012	10/03/2012	
	IMPOSTO	5.361,87	0,00	643,42	0,00	7.238,52	0,00	0,00	13.243,81	
	Total:	5.361,87	0,00	643,42	0,00	7.238,52	0,00	0,00	13.243,81	
274918	2013 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		1739/2017	11/03/2013	10/03/2013	
	IMPOSTO	5.690,97	0,00	682,92	0,00	6.999,89	0,00	0,00	13.373,78	
	Total:	5.690,97	0,00	682,92	0,00	6.999,89	0,00	0,00	13.373,78	
296894	2014 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		1739/2017	15/01/2014	10/03/2014	
	IMPOSTO	7.210,75	0,00	865,29	0,00	8.003,93	0,00	0,00	16.079,97	
	Total:	7.210,75	0,00	865,29	0,00	8.003,93	0,00	0,00	16.079,97	
321714	2015 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		1739/2017	08/01/2015	10/03/2015	
	IMPOSTO	7.678,60	0,00	921,43	0,00	7.601,81	0,00	0,00	16.201,84	
	Total:	7.678,60	0,00	921,43	0,00	7.601,81	0,00	0,00	16.201,84	
352288	2016 032-IMPOSTO	99	Ajuizada		Geral		1739/2017	06/01/2016	10/03/2016	
	IMPOSTO	8.369,58	0,00	1.004,35	0,00	7.281,53	0,00	0,00	16.655,46	
	Total:	8.369,58	0,00	1.004,35	0,00	7.281,53	0,00	0,00	16.655,46	
358855	2017 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		1207/2020	24/01/2017	10/03/2017	
	IMPOSTO	9.071,81	0,00	1.088,62	0,00	6.803,86	0,00	0,00	16.964,29	
	Total:	9.071,81	0,00	1.088,62	0,00	6.803,86	0,00	0,00	16.964,29	
378866	2018 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		1207/2020	09/01/2018	10/03/2018	
	IMPOSTO	9.479,64	0,00	1.137,56	0,00	5.972,17	0,00	0,00	16.589,37	
	Total:	9.479,64	0,00	1.137,56	0,00	5.972,17	0,00	0,00	16.589,37	
398283	2019 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		1207/2020	24/01/2019	10/03/2019	
	IMPOSTO	9.953,11	0,00	1.194,37	0,00	5.076,09	0,00	0,00	16.223,57	
	Total:	9.953,11	0,00	1.194,37	0,00	5.076,09	0,00	0,00	16.223,57	
413888	2020 032-IMPOSTO	1	Ajuizada		Geral		257/2021	09/01/2020	10/03/2020	
	IMPOSTO	10.300,94	0,00	1.236,11	0,00	4.017,37	0,00	0,00	15.554,42	
	Total:	10.300,94	0,00	1.236,11	0,00	4.017,37	0,00	0,00	15.554,42	
433978	2021 031-Imposto Predial e	1	Ajuizada		Geral		460/2022	15/01/2021	10/03/2021	
	IMPOSTO	10.620,66	0,00	1.274,48	0,00	2.867,58	0,00	0,00	14.762,72	
	Total:	10.620,66	0,00	1.274,48	0,00	2.867,58	0,00	0,00	14.762,72	
453797	2022 031-Imposto Predial e	1	Ativa		Geral			14/01/2022	10/03/2022	
	Imposto Territorial	2.332,27	0,00	279,87	0,00	349,84	0,00	0,00	2.961,98	
	Total:	2.332,27	0,00	279,87	0,00	349,84	0,00	0,00	2.961,98	
473427	2023 031-Imposto Predial e	1	Do Ano		Geral			04/01/2023	10/03/2023	
	Imposto Territorial	2.492,97	0,00	299,16	0,00	74,79	0,00	0,00	2.866,92	
	Total:	2.492,97	0,00	299,16	0,00	74,79	0,00	0,00	2.866,92	
	Totais cadastro	98.444,06	0,00	11.813,29	0,00	77.390,69	0,00	0,00	187.648,04	



Município de Cruzeiro do Sul

Extrato contribuinte

Dívida(s):Todas
Sit. aux:Todas
Situações:Todas

Ano Déb. Inicial:
Ano Déb. Final:

Dt vcto 01/01/1900
Dt vcto 31/12/2100

Totais Abertos

Valor Principal	R\$ 98.444,06
Valor multa	R\$ 11.813,29
Valor correção	RS 0,00
Valor juros	R\$ 77.390,69
Valor descontos	RS 0,00
Valor outros	RS 0,00
Valor Total	RS 187.648,04
Valor Total Vencido	RS 187.648,04
Valor Total a Vencer	RS 0,00