



CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 098707.2.0011397-51

-11.397-

MATRÍCULA



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO  
MUNICÍPIO DE SERAFINA CORRÉA  
COMARCA DE GUAPORÉ  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

MATRÍCULA

Serafina Corrêa, RS.

10 de maio de 2018

01

11.397

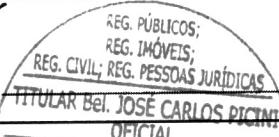
**IMÓVEL:** Terreno urbano, sem numeração administrativa, com a área de 8.380,85m<sup>2</sup> (oito mil, trezentos e oitenta metros quadrados e oitenta e cinco centímetros quadrados), sem benfeitorias, situado nesta cidade de Serafina Corrêa, na Rua Adivo Crema, no lado ímpar da numeração, esquina com a Via San Giovanni, no quarteirão formado pela Rua Adivo Crema, Rua Lindo Pandolfo, Via San Giovanni, e terras urbanas, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, em linha levemente inclinada no sentido Leste-Sudoeste, por 124,85m (cento e vinte e quatro metros e oitenta e cinco centímetros), com a Rua Adivo Crema; ao SUL, partindo de Leste rumo Oeste, por 52,50m (cinquenta e dois metros e cinquenta centímetros), com Rua Lindo Pandolfo, antes terras de Pedro José Fozza e outros, deste ponto, fazendo flexão rumo Norte, por 43,29m (quarenta e três metros e vinte e nove centímetros), com Área de Uso Institucional do Loteamento Attilio Begnini, antes terras de Roberto Bernardo Begnini e esposa, deste ponto, fazendo flexão rumo Sudoeste, por três segmentos, 15,53m (quinze metros e cinquenta e três centímetros) com Área de Uso Institucional do Loteamento Attilio Begnini, antes terras de Roberto Bernardo Begnini e esposa, 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros) e 35,20m (trinta e cinco metros e vinte centímetros), ambas linhas com a Área de Uso Institucional do Loteamento Fozza Pandolfo, deste ponto, fazendo flexão rumo Sul por 15,00m (quinze metros), com a Área de Uso Institucional do Loteamento Fozza Pandolfo, e deste ponto, fazendo flexão rumo Oeste, por 31,00m (trinta e um metros), sendo em 14,00m (quatorze metros), com a Rua Arthur Deitos, e 17,00m (dezessete metros) com a Área de Uso Institucional do Loteamento Luiz Canton, antes com terras de Pedro José Fozza e outros; à LESTE, por 87,20m (oitenta e sete metros e vinte centímetros), com a Via San Giovanni; e ao OESTE, partindo de Norte rumo Sul, por 57,50m (cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros), com a Área Verde e de Recreação do Loteamento Luiz Canton, deste ponto, fazendo flexão rumo Oeste, por 12,78m (doze metros e setenta e oito centímetros), sendo em 6,18m (seis metros e dezoito centímetros), com a Área Verde e de Recreação do Loteamento Luiz Canton e em 6,60m (seis metros e sessenta centímetros) com terras de Roberto Bernardo Begnini, Área destinada à Recreação do Loteamento Attilio Bednini, deste ponto, fazendo flexão rumo Sudoeste, por 15,58m (quinze metros e cinquenta e oito centímetros) com Área Verde e de Recreação do Loteamento Fozza Pandolfo.

**PROPRIETÁRIOS:** MAURICIO CESARE, brasileiro, divorciado, gerente, inscrito no CPF sob nº 645.152.570-72, residente e domiciliado na Rua dos Gerânicos, nº 777, Bairro Jardim Guaporé, na cidade de Maringá, PR; e DANIEL CESARE, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, inscrito no CPF sob nº 619.867.710-91, residente e domiciliado na Rua Barreto Viana, nº 1875, nesta cidade. **CONDICÕES:** Da área total, MAURICIO CESARE, é proprietário da fração ideal de 2.794,1791m<sup>2</sup>, e DANIEL CESARE, é proprietário da fração ideal de 5.586,6709m<sup>2</sup>. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 9.897, fls. 01 à 02 do Livro 2-RG, de 22/08/2014, deste Ofício. - Protocolo nº 27609, Livro 1-I, em 23/04/2018. Dou fé. - gt.- Emolumentos: Abertura de matrícula: R\$19,00 (0264.03.1600003.08990 = R\$2,70) PED: R\$4,60 (0264.01.1700004.09594 = R\$1,40).

José Carlos Picini

Oficial do Registro

continua no verso



Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.  
A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS - Art. 1º do Dec. 93.240/86.

Serafina Corrêa-RS, 30/01/2024 11:11:44. vg

Total: R\$31,30

Certidão Matrícula 11.397- 1 página: R\$12,20 (0264.03.2100002.09317 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0264.03.2100002.09316 = NIHIL)

PED: R\$6,60 (0264.01.2200002.10920 = NIHIL)

Gabriel Tebaldi

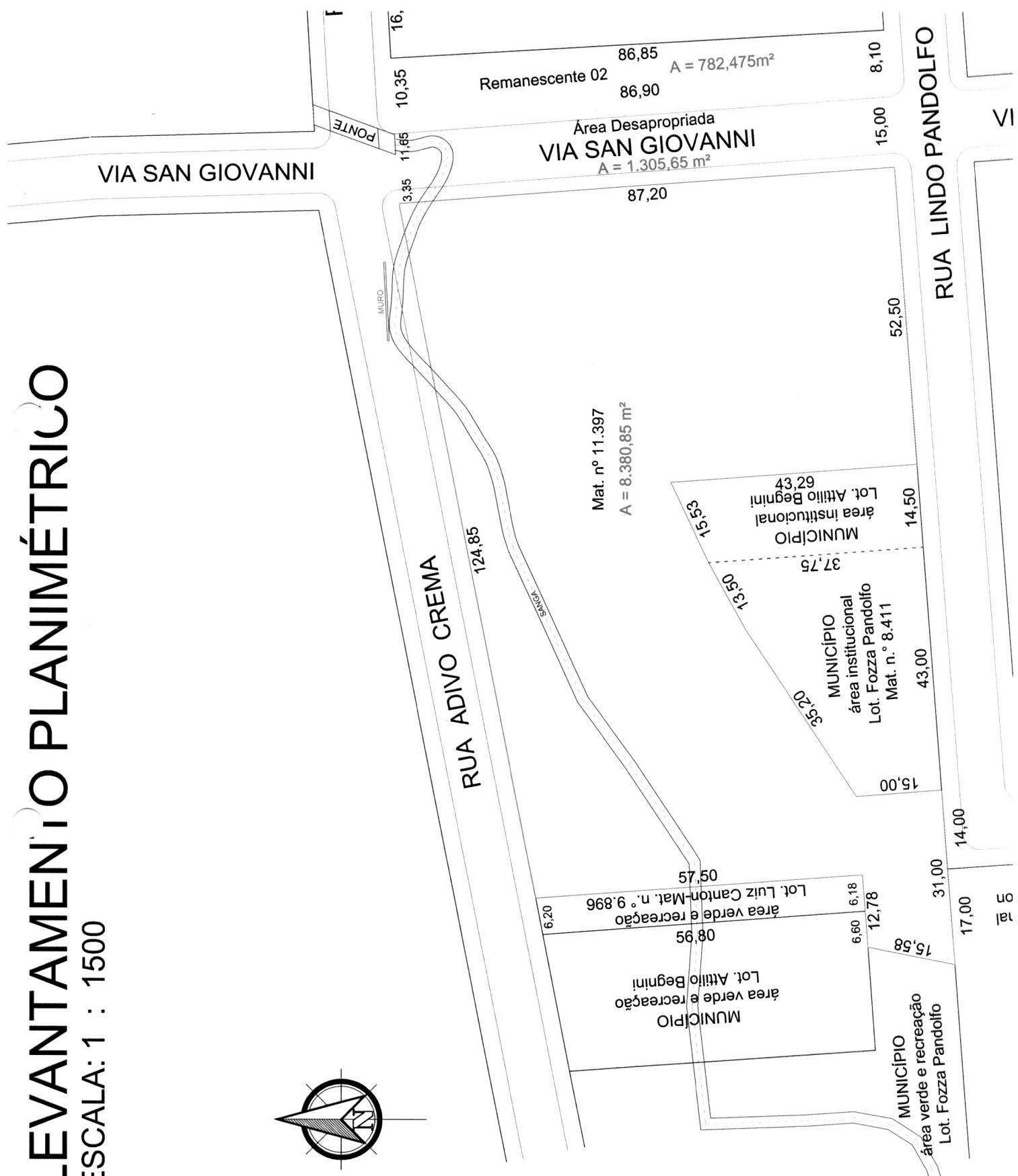
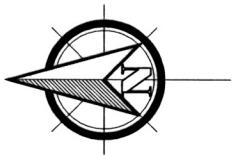
Substituto do Registrador



A consulta estará disponível entre 08h e 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
098707 53 2024 00001193 88

# LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

ESCALA: 1 : 1500





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

Secretaria de Secretaria Municipal de Coordenação Planejamento e Gestão.

### 2. INTERESSADO

Município de Serafina Corrêa.

### 3. FINALIDADE

Avaliação de imóvel para permuta.

### 4. OBJETIVO

Determinação do valor para permuta.

### 5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

8

Tipo do bem:	Terreno Urbano
Matrícula n.º:	11.397
Área:	8.380,85 m <sup>2</sup>
Endereço:	Rua Adivo Crema, lado ímpar da numeração, esquina com a Via San Giovanni, quarteirão formado pela Rua Adivo Crema, Rua Lindo Pandolfo, Via San Giovanni e terras urbanas
Proprietário:	Mauricio Cesare e Daniel Cesare

### 6. DESCRIÇÃO DO LOTE URBANO:

Terreno Urbano sem numeração administrativa, situada neste município de Serafina Corrêa, com área de 8.380,85 m<sup>2</sup> (oito mil trezentos e oitenta metros quadrados e oitenta e cinco centímetros quadrados), sem benfeitorias, conforme Matrícula n.º 11.397.

Terreno urbano sem numeração administrativa, com a área de 8.380,85 m<sup>2</sup> (oito mil, trezentos e oitenta metros quadrados e oitenta e cinco centímetros quadrados), sem benfeitorias, situado nesta cidade de Serafina Corrêa, na Rua Adivo Crema, lado ímpar da numeração, esquina com a Via Giovanni, em quarteirão formado pela Rua Adivo Crema, Via San Giovanni, Rua Lindo Pandolfo e terras urbanas, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, em linha levemente inclinada no sentido Leste-sudoeste, por 124,85 m (cento e vinte e quatro metros e oitenta e cinco centímetros), com a Rua Adivo Crema; ao Sul, partindo de Leste rumo Oeste, por 52,50 m (cinquenta e dois metros e cinquenta centímetros), com Rua Lindo Pandolfo, antes terras de Pedro José Fozza e outros; deste ponto, fazendo flexão rumo Norte, por 43,29 m (quarenta e três metros e vinte e nove centímetros), com Área de uso Institucional do Loteamento Attilio Begnini, antes terras de Roberto Bernardo Begnini e esposa; deste ponto, fazendo flexão rumo Sudoeste, por três segmentos de, 15,53 m (quinze metros e cinquenta e três centímetros) com Área de uso Institucional do Loteamento Attilio Begnini, antes terras de Roberto Bernardo Begnini e esposa; e 13,50 m (treze metros e cinquenta centímetros) e 35,20 m (trinta e cinco metros e vinte centímetros), ambas linhas com a Área de uso Institucional do Loteamento Fozza Pandolfo; deste ponto, fazendo flexão rumo Sul, por 15,00 m (quinze metros), com a Área de uso Institucional do Loteamento Fozza Pandolfo; e deste ponto, fazendo flexão rumo Oeste, por 31,00 m (trinta e um metros), sendo em 14,00 m (quatorze metros), com a Rua Arthur Deitos e 17,00 m (dezessete metros) com a Área de uso Institucional do Loteamento Luiz Canton, antes com terras de Pedro José Fozza e outros; ao Leste, por 87,20 m (oitenta e sete metros e vinte



centímetros), com a Via San Giovanni, Área Desapropriada; e ao Oeste, partindo de Norte rumo Sul, por 57,50 m (cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros), com a Área Verde e de Recreação do Loteamento Luiz Canton; deste ponto, fazendo flexão rumo Oeste, por 12,78 m (doze metros e setenta e oito centímetros), sendo em 6,18 m (seis metros e dezoito centímetros), com a Área Verde e de Recreação do Loteamento Luiz Canton e em 6,60 m (seis metros e sessenta centímetros) com terras de Roberto Bernardo Begnini, Área destinada à Recreação do Loteamento Atilio Bednini; deste ponto, fazendo flexão rumo Sudoeste, por 15,58 m (quinze metros e cinquenta e oito centímetros) com Área Verde e de Recreação do Loteamento Fozza Pandolfo.

## 7. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

A avaliação foi fundamentada no método comparativo, que consiste em se comparar o valor dos imóveis próximos ao que se quer avaliar, com características semelhantes ao mesmo e que tenham sido negociados ou oferecidos para negócios ao longo dos últimos meses, por isso seus valores de mercado se comparam. Na avaliação leva-se em conta também os seguintes aspectos: localização, situação, infraestrutura, topografia, características do solo, existência de faixas de domínio, corpos d'água, testada do terreno e profundidade do terreno. Ao Norte há uma faixa considerável de APP (Área de Preservação Permanente) com 30,00m de largura, por toda extensão do lote, devido a existência de um curso d'água.

## 8. AVALIAÇÃO:

### 8.1. VALOR DO METRO QUADRADO:

Após pesquisa<sup>1</sup> e consulta realizada nesta data sobre terrenos próximos ao local e com características semelhantes da área que está sendo avaliada, foi constatado que o valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) varia da faixa de R\$ 130,00 a R\$ 160,00 para este caso, devido à localização, situação, infraestrutura, topografia, características do solo, existência de faixas de domínio, esquina, corpos d'água, testada do terreno e profundidade do terreno.

Adota-se o valor de R\$ 145,00 (cento e quarenta e cinco reais por metro quadrado).

### 8.2. VALOR AVALIADO:

Área	Valor Referencial	Avaliação
8.380,85 m <sup>2</sup>	R\$ 145,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.215.223,25

AVALIADA em um milhão duzentos e quinze mil duzentos e vinte e três reais e vinte e cinco centavos.

## 9. CONSIDERAÇÕES:

O valor avaliado para o referido imóvel é bastante consistente, visto que a avaliação se baseou no comparativo do valor de mercado de terrenos com as mesmas características e localizados nas proximidades da área avaliada.

Serafina Corrêa, 29 de Fevereiro de 2024.

Eng. Civil Gianni de M. Migliavacca  
CREA-RS 146.422  
Departamento de Engenharia

<sup>1</sup> Imóveis pesquisados: registro de avaliações para fins de cobrança de ITBI.