



www.LeisMunicipais.com.br

LEI Nº 2935/1991

**AUTORIZA A DOAÇÃO CLAUSULADA DE UMA AREA DE TERRAS, À FUNDAÇÃO DE INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E EDUCAÇÃO DO NOROESTE DO ESTADO - FIDENE.**

Lodario Larssen, Prefeito Municipal de Três Passos, estado do Rio Grande do Sul; no uso de suas atribuições legais, Faço saber que a câmara municipal de vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

**Art. 1º** Fica autorizado o poder executivo municipal, a doar a FUNDAÇÃO DE INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E EDUCAÇÃO DO NOROESTE DO ESTADO FIDENE, a fração de terras de sua propriedade, com a área superficial de 21.912,31 m<sup>2</sup> (vinte e um mil, novecentos e dose metros e trinta e um centímetros quadrados), do lote rural nº 167, da quarta secção do turvo, situada no distrito administrativo de Padre Gonzales, neste município, confrontando: ao NORTE com o prolongamento da avenida farroupilha, uma frente de 119,00 metros; ao SUL com o lote nº 217 de Herta Prauchner, por uma linha de 105,95 metros e com a BR 468, uma frente de 25,70 metros; a LESTE, com terras do mesmo lote nº 167, de propriedade dos desapropriados, por uma linha de 148,00 metros e com a BR 468, pela já mencionada frente de 25,70 metros; e a OESTE, com o cemitério da vila de Padre Gonzales, por uma linha de 97,90 metros. Matrícula nº R-1-6460, do CRI de Três Passos.

**Art. 2º** A doação objetiva a expansão e consolidação da universidade regional e a constituição de um núcleo do programa regional e a cooperação científica e tecnológica do município de Três Passos.

**Art. 3º** O imóvel é destinado a implantação do campus universitário da Unijui em Três Passos onde serão desenvolvidas as atividades de pesquisa, ensino e extensão em cursos de graduação universitária.

**Art. 4º** O imóvel servirá, também para, o desenvolvimento de atividades do programa regional de cooperação científica e tecnológica do noroeste do estado do rio grande do sul (PRCT-NORS), além de outras funções estatutárias da FIDENE ou da universidade de Ijuí (UNIJUI) e outras atividades mantidas pela mencionada fundação.

**Art. 5º** A doação fica gravada com a clausula de inalienabilidade, impenhorabilidade do imóvel, proibição de cessão a terceiros, a qualquer titulo, uso exclusivo para fim de instalação e funcionamento do ensino de 3º grau, e reversão do bem ao patrimônio do doador por infringência de quaisquer das clausulas estipuladas.

**Art. 6º** Revogadas as disposições em contrario, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Valorizamos sua privacidade**

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRES PASSOS.

Utilizamos cookies para aprimorar sua experiência neste Portal. Ao clicar em "Aceitar todos", você concorda com nossa [Política de Privacidade](#)

AOS 19 DE SETEMBRO DE 1991.

Lodario Larssen	Aceitar todos
Vice-Prefeito Em exercício.	Personalizar
Angelo Alves Secretario de Administração.	Rejeitar



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS

Estado do Rio Grande do Sul

Protocolo  
08  
M  
8

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

TRÊS PASSOS 23 de MARÇO de 19 82

FLS.

1

MATRICULA

6460

**-IMÓVEL:** Uma fração de terras, com a área de vinte e um mil, novecentos e doze metros e trinta e um decímetros quadrados (21.912,31m<sup>2</sup>) do lote rural numero cento e sessenta e sete (167), da quarta seção Turvo, situada no distrito administrativo de Padre Gonzales, neste Município, confrontando ao NORTE, com o prolongamento da Av. Farrou Pilha, numa frente de 119,00 metros; ao SUL, com o lote nº 217, de Herta Prauchner, por uma linha de 105,95 metros e com a BR-468, numa frente de 25,70 metros; a LESTE, com terras do mesmo lote nº 167, de propriedade dos desapropriados, por uma linha de 148,00 metros e com a BR-468, pela já mencionada frente de 25,70 metros; e, a OESTE, com o cemitério da Vila de Padre Gonzales, por uma linha de 82,80 metros e outra linha de 97,90 metros.

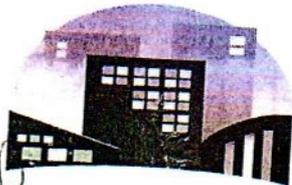
**PROPRIETÁRIOS:** HILARIO ORLANDO GRAFFUNDER, e sua mulher ELVIRA HOLZ LECHNER GRAFFUNDER, brasileiros, ele produtor rural, CPF 106 118000 04, filho de Evaldo Emilio Graffunder e de Alma Graffunder, ela de afazeres domésticos, filha de Henrique Holzlechner e de Olinda Meritz Holzlechner, residentes e domiciliados no distrito administrativo de Padre Gonzales, neste Município.

**MATRICULA ANTERIOR:** nº 703, de 06.07.1976, deste ofício, Três Passos, 23 de março de 1982. A ajdte. em exerc. *Stralio*  
**ELI IRES STRALIOOTTO. M-Cr\$ 202,00. Eis. Rec.**

**R-1-6460-** Nos termos da escritura pública de desapropriação, lavrada aos 19 dias do mês de fevereiro de 1982, pela oficial ajudante do tabelião da Comarca, livro nº 107, fls. 144-V, sob nº 13.075, tabelionato local, o **MUNICIPIO DE TRÊS PASSOS**, CGCMF 87 613 188/0001-21, Poder Executivo, com sede nesta cidade, representado pelo seu Prefeito, sr. Renato José Oppermann, autorizado pelo Decreto nº 11/82, de 18.02.1982, desapropriou dos proprietários acima qualificados, o imóvel constante desta matrícula, mediante o preço de dois milhões de cruzeiros (Cr\$ 2.000.000,00), a título de indenização. **CONDIÇÕES:** As da escritura **INCRA:** nº 867.195.054.712. A. T: 3, 9. Parc. 15, 0 Três Passos, 23 de março de 1982. A ajdte. em exerc. *Stralio*  
**ELI IRES STRALIOOTTO. Custas Cr\$ 2.793,00. Eis.**

**R-2-6460- TITULO: DOAÇÃO PURA. - DOADOR:** Município de Três Passos, pessoa Jurídica de direito público, inscrita no CGC/MF-87.613.188/0001-21, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. Lodario Larsen.  
**DONATÁRIO: FUNDAÇÃO DE INTEGRAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E EDUCAÇÃO DO NOROESTE DO ESTADO. (FIDENE)**, instituição de caráter técnico-educativo-cultural, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Ijuí-RS, com seus estatutos aprovado pela portaria nº 398, e registrado no livro de Registro de Sociedade Civis A-1, Fls. 127V, CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS  
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000  
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870  
E-mail: ritrespastos@ritrespastos.com.br - Site: www.ritrespastos.com.br



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS

Estado do Rio Grande do Sul



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS  
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

1-V 6460

sob nº 210, do Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Ijuí-RS, e alterado pelas portarias nº418 e 09/85, e averbadas no referido cartório, e ata de nº55 da eleição da diretoria, registrada no Cartório de Registros Especiais sob nº11230 de 07.05.1990, inscrita no CGC/LT sob nº 90.738.014/0001-08, neste ato representada por seu presidente Telmo Rudi Frantz.- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação, lavrada aos 26 dias do mês de Setembro de 1.991, no Tabelionato local, Liv.157, Fls.111, sob nº20.465.- IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.- VALOR: Atribuído entre as partes em Cr\$1.050.000,00, avaliado pela Exatoria Estadual em Cr\$2.600.000,00.- CONDIÇÕES: a) A doação objetiva a expansão e consolidação da Universidade Regional e a constituição de um núcleo do Programa Regional de Cooperação Científica e Tecnológica do Município de Três Passos; b) O imóvel é destinado à implantação do Campus Universitário da UNIJUI em Três Passos, onde serão desenvolvidas as atividades de pesquisa, ensino e extensão, em cursos de graduação universitária; c) O imóvel servirá, também, para o desenvolvimento de atividades do Programa Regional de Cooperação Científica e Tecnológica do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (PROT-NORS), além de outras funções estatutárias da FIDENE ou da Universidade de Ijuí (UNIJUI) e outras entidades mantidas pela mencionada fundação; d) A presente doação fica gravada com a cláusula de inalienabilidade, de impenhorabilidade do imóvel, proibição de cessão a terceiros, a qualquer título, uso exclusivo para fim de instalação e funcionamento do ensino de 3º grau, e reversão do bem ao patrimônio do doador por infringência de quaisquer das cláusulas estipuladas.

PROCOLO: 33.359 de 18.02.1993.  
Três Passos, 24 de Fevereiro de 1.993. O Oficial:  
**SABINO ARCHANJO MACHADO.**- Custas Cr\$1.550.000,00 c/c. rec. nº20283-jpc. Av-3-6460- Certifico que, à requerimento da parte interessada, inscrita da certidão nº 129/93, da Prefeitura Municipal desta cidade, passada aos 15 dias do mês de abril de 1993, faço constar que a proprietária FIDENE, construiu no ano de 1992, um prédio de alvenaria para fins educacional, medindo 386,10m<sup>2</sup>, coberto com telhas de cimento amianto, o qual possui o nº 1844; Certifico outrossim, que fica arquivado juntamente com a certidão, a CERTIDAO NEGATIVA DO INSS, CND - série "C", nº 521 039, expedida pela agência desta cidade, em 18.06.1993, assinada por Carmo Paulo Kensy, referente à construção de 386,10m<sup>2</sup>.- (Valor da obra Cr\$ 2.000.000.000,00).  
Protocolo nº 33.785, de 21.06.1993.  
Três Passos, 21 de junho de 1993. A ajite: *Dr. Rolotto*  
Eli íres straliotto. eis. custas rec. nº 20731. Cr\$ 4.911.584,50

CONTINUA A FOLHA 3

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS  
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000  
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870  
E-mail: ritrespastos@ritrespastos.com.br - Site: www.ritrespastos.com.br



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS

Estado do Rio Grande do Sul

Fl. 02  
Matr. 6460

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS :  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
Três Passos, 23 de MARÇO de 19 82

FLS.	MATRÍCULA
02	6460

Cont. da fl. Olv.

... Av-4-6460 - Certifico que, sobre o imóvel constante desta matrícula, foi construído pela Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado (FIDENE); no decorrer deste ano; Um aumento em alvenaria, coberto com telhas de cimento amianto, medindo 202,00m<sup>2</sup>, denominado Sala de Aula; Mais um prédio em alvenaria, coberto com telhas de cimento amianto, medindo 57,00m<sup>2</sup>, para fins de Laboratório de Extração de Óleos Químicos; os quais tem o nº 1844 tudo conforme consta na Certidão nº 336/98, passada em 05 de novembro de 1998, pela Prefeitura Municipal desta cidade, assinada pelo Secretário Municipal de Obras e Viação, Luiz Mermoz S. Éder, a qual fica arquivada neste ofício.

PROTOCOLO: 40.659 de 17.12.98.

Três Passos, 17 de dezembro de 1998. A of. desig. *Stralio*

ELI IRES STRALIO. Custas cfe. rec. nº 29.931.-mis.

Av-5-6460 - Fica arquivada neste ofício, a CND - Certidão Negativa de Débito - agência do INSS de Ijuí-RS, série I, sob nº 523252, passada em 10 de dezembro de 1998, pelo ch. do posto de arrecadação substituído de Ijuí-RS, Sr. Daltair G. Forgiarini, referente a construção de 57,00m<sup>2</sup>.

PROTOCOLO: 40.659 de 17.12.98.

Três Passos, 17 de dezembro de 1998. A Of. desig. *Stralio*

ELI IRES STRALIO. Custas cfe. rec. nº 29.931.-mis.

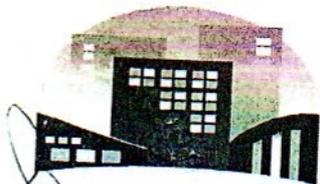
Av-6-6460 - Fica arquivada neste ofício, a CND - Certidão Negativa de Débito - Agência do INSS de Ijuí-RS, série I, sob nº 226783, passada em 16 de setembro de 1998, pelo ch. do posto de arrecadação substituído de Ijuí-RS, Sr. Daltair G. Forgiarini, referente a construção de 202,00m<sup>2</sup>.

PROTOCOLO: 40.659 de 17.12.98.

Três Passos, 17 de dezembro de 1998. A of. desig. *Stralio*

ELI IRES STRALIO. Custas cfe. rec. nº 29.931.-mis.

CONTINUA NO VERSO



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS

Estado do Rio Grande do Sul

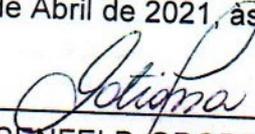
CERTIDÃO INTEGRAL DA MATRÍCULA IDENTIFICADA ABAIXO

MATRÍCULA: 6.460 (ref: pedido de certidão nº 59.870) .

Certifico que a presente página e a(s) página(s) que compõe(m) a reprodução da aludida matrícula, sendo todas elas autenticadas com a rubrica que faço uso, formam um fiel expediente do(s) assento(s) lançado(s) no livro 2-RG, deste Serviço, pertinente(s) à referida matrícula (art. 19, § 1º, da Lei 6015/1973).

O referido é verdade e dou fé.

Três Passos, 28 de Abril de 2021, às 08:20h.

  
\_\_\_\_\_  
JOICE BOTH LIESENFELD GRODERS - Oficial Registradora  
LUCIANE DANIELA JUNGES - Oficial Substituta  
LEILA GRACIELI JUNGES - Oficial Substituta  
JATIANA STRAUSS - Escrevente Autorizada

**Certidão válida por trinta (30) dias - Prov. 34/95 - CGJ**

Emolumentos: R\$ 40,70

01 Certidão 03 pag. - 2 R\$ 19,40 (0697.03.2100001.01919) R\$ 2.70

01 Busca R\$ 10,00 (0697.02.2100005.02659) R\$ 1.90

01 Processamento eletrônico de dados R\$ 5,30 (0697.01.2100006.02231) R\$ 1.40



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  
099358 53 2021 00005223 99

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS  
Rua Borges de Medeiros, 116 - Centro - Três Passos/RS - Cep 98.600-000  
Telefones: 55 3522.8880 e 3522.8870  
E-mail: ritrespazos@ritrespazos.com.br - Site: www.rित्रrespazos.com.br



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Protocolo  
FL. \_\_\_\_\_  
Rubr. \_\_\_\_\_

Of. nº 1938/2022-PF

Porto Alegre, 05 de dezembro de 2022.

**PGEA 00031.000.425/2022**  
(favor mencionar este número)

Senhora Presidente:

Ao cumprimentar Vossa Senhoria, remete-se a decisão que deferiu o pedido da Fundação de autorização para reverter para o Município de Três Passos, de forma amigável, a propriedade do imóvel matriculado sob o nº 6.460 do Registro de Imóveis de Três Passos, mediante o pagamento de indenização das benfeitorias realizadas pela Fundação e a observância das demais condições estipuladas pelos Conselhos Diretor e Curador da FIDENE.

Devolve-se a *Ata do Conselho Diretor 09/2022*, devidamente aprovada pela Procuradoria de Fundações do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul.

Caberá aos dirigentes da FIDENE comprovar, no prazo de 90 (noventa) dias, a averbação da *Ata do Conselho Diretor 09/2022* junto ao Registro Civil, bem como prestar contas a esta Procuradoria de Fundações quanto ao registro da reversão da doação na matrícula do imóvel, com a observância das condições elencadas na Ata; comprovar os valores recebidos a título de indenização pelas benfeitorias; e esclarecer a destinação dada aos recursos recebidos

Os documentos deverão ser encaminhados via Sistema Thoth, no mesmo protocolo do pedido.

Atenciosamente,

**RUBEN GIUGNO ABRUZZI,**  
Procurador de Fundações.

Ilustríssima Senhora  
Cátia Maria Nehring,  
Presidente da Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul – FIDENE,  
Rua do Comércio, nº 3000, Bairro Universitário,  
CEP 98700-000 – Ijuí/RS.  
MMS

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL:** Laboratório de Óleos Essenciais - UNIJUÍ – Campus Três Passos, Três Passos /RS.

**MÊS DE REFERÊNCIA:** Agosto de 2022.

**PERITO AVALIADOR:**

Tiago Stum Marder

Engenheiro Civil

CREA-RS 131.598

Tel.: (55) 3332 0510

### 1 OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE MERCADO** do imóvel denominado Laboratório de Óleos Essenciais - UNIJUÍ – Campus Três Passos.

O trabalho é referido ao mês de agosto de 2022 e foi elaborado por solicitação da FIDENE – Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado.

### 2 VALOR FINAL ENCONTRADO

**V = R\$ 94.887,40**

**(NOVENTA E QUATRO MIL, OITOCENTOS E OITENTA E SETE REAIS E QUARENTA CENTAVOS)**

### 3 CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, registrado na Averbação de número 4 da Matrícula 6460 do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, está situado no distrito de Roque Gonzales, Polo Oleoquímico do Campus Três Passos da UNIJUÍ. Sua área total construída é de **57,00 m<sup>2</sup>**. (AV-4-6460)

A edificação, datada de 1998, tem sapatas de concreto ciclópico com cinta de amarração; paredes em tijolo à vista; janelas e portas externas de ferro; portas internas em madeira; cobertura com fibrocimento; pisos em contrapiso alisado; pintura com verniz impermeabilizante sobre tijolo aparente; bom estado de conservação, vida útil remanescente de **56 anos**.

#### 4 METODOLOGIA

De acordo com a norma NBR-14653-1/2001, pela especificidade em questão, nesta avaliação os valores serão obtidos através do método evolutivo (do custo de reprodução).

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual.

Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através de um orçamento, ou seja, através do custo para reproduzir o imóvel.

Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel. A vantagem comparativa do imóvel já pronto em relação àquele em projeto é considerada pela "vantagem da coisa feita".

Assim, temos:

#### 5 CALCULOS AVALIATIVOS PARA OBTENÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO PELO MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Área do imóvel avaliado = 57,00 m<sup>2</sup>

A depreciação é a perda de valor em função da perda de utilidade do bem. A depreciação funcional está ligada às transformações do mercado imobiliário. A perda de valor devida ao uso normal do imóvel pode ser descontada através de fórmulas, tais como a da Reta, da Parábola (Kunzle) ou de Ross (média dos anteriores).

Assim:

Depreciação (pela Fórmula da Reta):  $D = V_n \times V_d \times (I/U)$

Onde:

- D é o valor da depreciação a ser calculada
- V<sub>n</sub> é o valor de novo (orçado) = 57,00 m<sup>2</sup> x 0,80 % CUB (considerando o custo de construção = 0,60 CUB/ m<sup>2</sup>) = 45,60 CUB

- Vd é o valor depreciável = 70% = 0,7
- I é a idade do imóvel (real ou aparente) = 24 anos
- U é a vida útil = 80 anos

**Depreciação (pela Fórmula da Reta):  $45,60 \times 0,70 \times (24/80) = 9,58 \text{ CUB}$**

A parcela da "vantagem da coisa feita" engloba os custos legais (aprovação de projetos, taxas, impostos), de construção (projeto, execução, gerenciamento, lucros), riscos (chuvas excessivas, greves, erros de construção) e outros elementos fortuitos.

Assim:

**VCF (10%):  $0,10 \times 45,60 \text{ CUB} = 4,56 \text{ CUB}$**

Então:

**Valor do imóvel =  $45,60 \text{ CUB} - 9,58 \text{ CUB} + 4,56 \text{ CUB} = 40,58 \text{ CUB}$**

**Valor do CUB/RS (AGOSTO/2022 - CSL - 8N) = R\$ 2.338,28 / m<sup>2</sup>**

**Valor encontrado =  $40,58 \times 2.338,28 = \text{R\$ } 94.887,40$**

## **6 ENCERRAMENTO**

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO em 03 (quatro) folhas de papel formato A4.

Ijuí, 10 de SETEMBRO de 2022.



Tiago Stum Marder

Engenheiro Civil - CREA-RS 131.598

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL:** Salas de Aula - UNIJUÍ – Polo Oleoquimico - Campus Três Passos, Três Passos / RS.

**MÊS DE REFERÊNCIA:** Agosto de 2022.

**PERITO AVALIADOR:**  
Tiago Stum Marder  
Engenheiro Civil  
CREA-RS 131.598  
Tel.: (55) 3332 0510

#### 1 OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE MERCADO** do imóvel denominado Salas de Aula - UNIJUÍ – Polo Oleoquimico - Campus Três Passos.

O trabalho é referido ao mês de agosto de 2022 e foi elaborado por solicitação da FIDENE – Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado.

#### 2 VALOR FINAL ENCONTRADO

**V = R\$ 921.352,47**  
**(NOVECENTOS E VINTE UM MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E DOIS E QUARENTA E SETE CENTAVOS)**

#### 3 CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, registrado na Averbações de números 3 e 4 da Matrícula 6460 do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos, está situado no distrito de Roque Gonzales, Polo Oleoquímico do Campus Três Passos da UNIJUÍ. Sua área total construída é de **588,10 m<sup>2</sup>**. *386,10 / 202,00*

A edificação, datada de 1992, tem sapatas de concreto ciclópico com cinta de amarração; paredes em tijolo à vista externamente e rebocadas internamente; janelas em ferro e portas em madeira; cobertura com fibrocimento; pisos revestidos com parquet e cerâmica; pintura em tinta acrílica; bom estado de conservação, vida útil remanescente de **50 anos**.

#### 4 METODOLOGIA

De acordo com a norma NBR-14653-1/2001, pela especificidade em questão, nesta avaliação os valores serão obtidos através do método evolutivo (do custo de reprodução).

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual.

Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através de um orçamento, ou seja, através do custo para reproduzir o imóvel.

Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel. A vantagem comparativa do imóvel já pronto em relação àquele em projeto é considerada pela "vantagem da coisa feita".

Assim, temos:

#### 5 CALCULOS AVALIATIVOS PARA OBTENÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO PELO MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Área do imóvel avaliado = 588,10 m<sup>2</sup>

A depreciação é a perda de valor em função da perda de utilidade do bem. A depreciação funcional está ligada às transformações do mercado imobiliário. A perda de valor devida ao uso normal do imóvel pode ser descontada através de fórmulas, tais como a da Reta, da Parábola (Kunzle) ou de Ross (média dos anteriores).

Assim:

**Depreciação (pela Fórmula da Reta):  $D = V_n \times V_d \times (I/U)$**

Onde:

- D é o valor da depreciação a ser calculada
- $V_n$  é o valor de novo (orçado) = 588,10 m<sup>2</sup> x 0,80 % CUB (considerando o custo de construção = 0,80 CUB/ m<sup>2</sup>) = 470,48 CUB

- Vd é o valor depreciável = 70% = 0,7
- I é a idade do imóvel (real ou aparente) = 30 anos
- U é a vida útil = 80 anos

**Depreciação (pela Fórmula da Reta):  $470,48 \times 0,70 \times (30/80) = 123,50 \text{ CUB}$**

A parcela da "vantagem da coisa feita" engloba os custos legais (aprovação de projetos, taxas, impostos), de construção (projeto, execução, gerenciamento, lucros), riscos (chuvas excessivas, greves, erros de construção) e outros elementos fortuitos.

Assim:

**VCF (10%):  $0,10 \times 470,48 \text{ CUB} = 47,05 \text{ CUB}$**

Então:

**Valor do imóvel =  $470,48 \text{ CUB} - 123,50 \text{ CUB} + 47,05 \text{ CUB} = 295,47 \text{ CUB}$**

**Valor do CUB/RS (AGOSTO/2022 - CSL - 8N) = R\$ 2.338,28 / m<sup>2</sup>**

**Valor encontrado =  $394,03 \times 2.338,28 = \text{R\$ } 921.352,47$**

## 6 ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO em 03 (quatro) folhas de papel formato A4.

Ijuí, 10 de setembro de 2022.



Tiago Stum Marder

Engenheiro Civil - CREA-RS 131.598

F.L. 88

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL:** Cobertura em estrutura metálica com piso em concreto - UNIJUÍ – Polo Oleoquímico - Campus Três Passos, Três Passos /RS.

**MÊS DE REFERÊNCIA:** Agosto de 2022.

**PERITO AVALIADORE:**

Tiago Stum Marder

Engenheiro Civil

CREA-RS 131.598

Tel.: (55) 3332 0510

### 1 OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE MERCADO** do imóvel denominado Área coberta - UNIJUÍ – Polo Oleoquímico - Campus Três Passos.

O trabalho é referido ao mês de agosto de 2022 e foi elaborado por solicitação da FIDENE – Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado.

### 2 VALOR FINAL ENCONTRADO

**V = R\$ 50.506,85**

**(CINQUENTA MIL, QUINHENTOS E SEIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)**

### 3 CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, está situado no distrito de Roque Gonzales, Polo Oleoquímico do Campus Três Passos da UNIJUÍ. Sua área total construída é de **75,00 m<sup>2</sup>**.

A edificação, datada de 2012, tem estrutura metálica com cobertura de aluzinco e piso de concreto; bom estado de conservação, vida útil remanescente de **40 anos**.

### 4 METODOLOGIA

De acordo com a norma NBR-14653-1/2001, pela especificidade em questão, nesta avaliação os valores serão obtidos através do método evolutivo (do custo de reprodução).

*[Handwritten mark]*

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual.

Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através de um orçamento, ou seja, através do custo para reproduzir o imóvel.

Deve ser considerada a depreciação física e funcional do imóvel. A vantagem comparativa do imóvel já pronto em relação àquele em projeto é considerada pela "vantagem da coisa feita".

Assim, temos:

## 5 CALCULOS AVALIATÓRIOS PARA OBTENÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO PELO MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Área do imóvel avaliado = 75,00 m<sup>2</sup>

A depreciação é a perda de valor em função da perda de utilidade do bem. A depreciação funcional está ligada às transformações do mercado imobiliário. A perda de valor devida ao uso normal do imóvel pode ser descontada através de fórmulas, tais como a da Reta, da Parábola (Kunzle) ou de Ross (média dos anteriores).

Assim:

**Depreciação (pela Fórmula da Reta):  $D = V_n \times V_d \times (I/U)$**

Onde:

- D é o valor da depreciação a ser calculada
- $V_n$  é o valor de novo (orçado) = 75,00 m<sup>2</sup> x 0,30 % CUB (considerando o custo de construção = 0,30 CUB/ m<sup>2</sup>) = 22,50 CUB
- $V_d$  é o valor depreciável = 70% = 0,7
- I é a idade do imóvel (real ou aparente) = 10 anos
- U é a vida útil = 50 anos

*Ca*

**Depreciação (pela Fórmula da Reta):  $22,50 \times 0,70 \times (10/50) = 3,15 \text{ CUB}$**

A parcela da "vantagem da coisa feita" engloba os custos legais (aprovação de projetos, taxas, impostos), de construção (projeto, execução, gerenciamento, lucros), riscos (chuvas excessivas, greves, erros de construção) e outros elementos fortuitos.

Assim:

**VCF (10%):  $0,10 \times 22,50 \text{ CUB} = 2,25 \text{ CUB}$**

Então:

**Valor do imóvel =  $22,50 \text{ CUB} - 3,15 \text{ CUB} + 2,25 \text{ CUB} = 21,60 \text{ CUB}$**

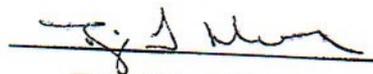
**Valor do CUB/RS (AGOSTO/2022 - CSL - 8N) = R\$ 2.338,28 / m<sup>2</sup>**

**Valor encontrado =  $21,60 \times 2.338,28 = \text{R\$ } 50.506,85$**

## **6 ENCERRAMENTO**

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO em 03 (quatro) folhas de papel formato A4.

Ijuí, 10 de setembro de 2022.



Tiago Stum Marder

Engenheiro Civil - CREA-RS 131.598



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS

COMISSÃO MUNICIPAL DE VALORES  
Decreto nº077/22

**ASSUNTO:** Avaliação das benfeitorias existentes sobre uma fração de terras, com área de 21.912,31 m<sup>2</sup>, matriculada no registro de Imóveis da Comarca sob nº6.460.

**LOCAL:** Avenida Farroupilha – Padre Gonzales – Três Passos-RS.

**Descrição do Imóvel:** Uma fração de terras com área de 21.912,31 m<sup>2</sup>, do lote rural nº167 da 4ª Secção Turvo, situado no distrito administrativo de Padre Gonzales, com as seguinte benfeitorias: Um prédio de alvenaria, coberto com telhas de cimento amianto, para fins educacionais, medindo **386,19 m<sup>2</sup>** o qual tem o nº1844 (AV-3-646) em bom estado de conservação. Um aumento de alvenaria, coberto com telhas de cimento amianto, medindo **202,00 m<sup>2</sup>** denominado de sala de aula, um prédio de alvenaria coberto com telhas de cimento amianto, medindo **57,00 m<sup>2</sup>**, para fins de laboratório de extração de óleos químicos (AV-4-6460), em bom estado de conservação. Uma estrutura metálica, coberta com telhas de aluzinco, medindo 75,00 m<sup>2</sup> (não averbados), sistema de poço artesiano, com dois reservatórios de água, área do perímetro cercado, com postes de concreto e tela metálica.

**Valor da Avaliação:** A comissão ratifica o valor atribuído pela UNIJUI de **R\$1.066.746,72** (Hum milhão, sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos) o valor das benfeitorias existente sobre o imóvel.

Três Passos, 04 de Outubro de 2022.

  
**MAURILIO V. FINAMOR**  
Presidente da Comissão

  
**GILMAR J. O. CARDOSO**  
Comissão Municipal de Valores