Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria da Fazenda

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE PENHORA E EXECUÇÃO FISCAL

Processo Nº:	-
Data da Avaliação:	**26/01/2026**
Cadastro Imobiliário: *É o código de registro junto ao Banco de Dados Municipal.*	858
Matrícula: *É o código de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.*	12.408
Valor Venal do IPTU: *Valor utilizado como Referência. É sempre o "valor mínimo" na avaliação, especialmente onde os critérios de avaliação dispõem de poucos dados estatísticos. Serve como valor de mercado em determinados casos. É sempre proporcional à Fração transmitida do imóvel.*	R$ 0,00
Valor do ITR: *Valor utilizado como Referência Mínima em **Imóveis Rurais** (salvo os imóveis com aproveitamento de terra inferior à metragem total). É calculado com base no Valor da Terra Nua estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), o qual estabelece o patamar de R$ R$213.700,00/Ha (R$ P/m²21,37) (Trezentos e setenta e oito mil e quatrocentos reais por hectare) para áreas rurais localizadas no Município de Gramado.*	R$ 0,00
Valor da Dívida Atualizada:	R$ 0,00
Avaliações de Terceiros: *São valores presentes em averbações da matrícula do Imóvel, oriundos de Avaliações Fiscais anteriores, valores de Garantia, Financiamentos Bancários, Promessas de Compra e Venda ou composição de capital de Pessoa Jurídica. São sempre corrigidos para a data da presente avaliação pelo INCC-DI e/ou o IGP-M do período. Serve como referência cronológica.*	R$ 0,00
Valor de Mercado: *É o Valor obtido através da soma das avaliações do Terreno e da Construção do Imóvel, quando esta houver.*	R$ 94.136,05
- Terreno (m²): *É a Área do Imóvel a ser transferida. Pode ser **Total**, quando se trata de um **Terreno** ou **Residência Unifamiliar**, ou uma **Fração Ideal**, quando se trata de uma unidade correspondente a proporção que está sendo transferida.*	102,00
- Fração Ideal: *Corresponde à porção territorial do Imóvel que está sendo transmitida. Quando se trata de **Terreno** ou **Residência Unifamiliar**, a Fração transmitida é **sempre** igual a **1,0**. Quando se trata de **Residência Multifamiliar**, tais como Apartamentos, Time Sharings, Boxes/Estacionamentos ou Casas Geminadas, a Fração Ideal é a porção territorial constante na Matrícula do Imóvel.*	1,0000000000
- Área Total Transmitida (m²): *É a área obtida a partir da multiplicação da **Área Total** do Empreendimento pela **Fração Ideal** do Imóvel.*	102,00
Zona Fiscal: *É a Faixa Seção onde o imóvel se localiza, constante na Planta de Valores Genéricos do Município.*	-
Zoneamento (Plano Diretor): *É a Zona delimitada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) onde o imóvel se localiza, constante no Anexo X da lei Municipal 3.296/2014.*	-
X Valor da Zona Fiscal (R$/m²): *É o coeficiente de valorização imobiliária determinado pela Planta de Valores Genéricos do Município e atualizada periodicamente. Determina o valor em R$/m² dentro das Faixas Seções Fiscais demarcadas em todo o perímetro urbano. Consta no **Cadastro Imobiliário** do IPTU.*	R$ 379,37
Índice de Correção sobre a Planta: *É um índice variável, determinado pelo tipo de relevo, localização, índice construtivo e **valorização histórica da região onde se localiza o Imóvel**. Pode ser apreciante (> 1,0), depreciante (< 1,0) ou estável (= 1,0).*	2,432724
- Valor do Terreno (R$):	**R$ 94.136,05**
- Construção: **É toda e qualquer edificação construída dentro dos limites territoriais do Imóvel. Para avaliá-la multiplica-se a Área Total Transmitida da Construção do Imóvel pelo Custo Unitário Básico (CUB)**	0,00
- Área da Construção Transmitida (m²): *É a Área da(s) edificação(ões) construída(s) dentro dos limites territoriais do Imóvel. Da mesma forma que a Área do Terreno, também pode ser transmitida de forma fracionada, no caso de um único Imóvel, ou individualmente, no caso de vários Imóveis dentro de um mesmo Terreno. Quando se trata de Apartamento ou Box/Estacionamento, a Área Total é a soma das Áreas Comuns e Privativas, ambas constantes da Matrícula do Imóvel.*	0,00
X CUB (Custo Unitário Básico) (R$/m²): *O CUB é um indicador econômico que determina o custo por metro quadrado (**R$/m²**) de construção de um Imóvel, o qual é calculado de acordo com a metodologia estabelecida pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (**Sinduscon**), em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei Federal 4.591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações. O CUB não engloba, portanto, os custos envolvidos na realização de **acabamentos e benfeitorias** no imóvel, assim como nos arredores da construção, conforme determina o item 8.3.5 da Norma Técnica ABNT NBR 12721:2006. O objetivo do CUB é servir como parâmetro nos custos de construção dos imóveis para o mercado imobiliário. É corrigido mensalmente pelo **INCC-DI** (Índice Nacional dos Custos da Construção Civil), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).*	R$ 4.855,60
Coeficiente Multiplicador: *É um índice variável, determinado pelo tipo de construção (residência/sobrado, apto, box, etc.), estado de conservação, localização urbanística absoluta, padrão de acabamento, melhorias e benfeitorias, coeficiente cronológico e valorização histórica do Imóvel. Pode ser apreciante (> 1,0), depreciante (< 1,0) ou estável (= 1,0).*	0,0000
- Valor da Construção (R$):	**R$ 0,00**
Avaliação do Valor de Mercado do Imóvel (R$): *É o resultado da soma do Valor do Terreno com o Valor das Construções do Imóvel.*	**R$ 94.136,05**
Valor Fiscal de Referência (R$): *É o valor mais alto alcançado entre a Avaliação de Mercado, o Valor Venal do IPTU, a Avaliação de Terceiros e o Valor Declarado pelo Contribuinte.*	**R$ 94.136,05**

Observações