



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

ATA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

Avaliação de área de terras localizada na margem do Parque Municipal de Eventos Carlos Iran Dreher Simões, com área de 13.699,00 m² (quarenta mil metros quadrados).

2. JUSTIFICATIVA

A necessidade da presente aquisição decorre da insuficiência de áreas públicas disponíveis e devidamente localizadas para a implantação de um projeto habitacional, voltado a atender famílias em situação de vulnerabilidade social e com baixa renda, como forma de mitigar o déficit habitacional local e garantir a função social da cidade e da propriedade.

3. DESCRIÇÕES DA GLEBA

Uma parte de terras, com a área superficial de 13.699,00 m², remanescente da matrícula 138.757, situada contígua ao Parque Municipal de Eventos Carlos Iran Dreher Simões, no município de Mato Castelhano - RS, conforme imagem 01.

Imagem 01 – Atual parque municipal de eventos e área pretendida para aquisição



Fonte: Adaptado do Software Google Earth Pro, acesso em 09/12/2025.

Rua Silvio Manfroí, nº 01 - CEP: 99180-000 – Fone: (54) 3313.3822

E-mail: planejamento@matocastelhano.rs.gov.br



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

4. AVALIAÇÃO

Para a avaliação deste imóvel, considerando as premissas constantes no documento de formalização de demanda (DFD), e de acordo com a demanda municipal, utilizou-se uma avaliação preexistente (cópia em anexo), a mesma foi elaborada em maio de 2021, com o objetivo de avaliar uma área de 35.000,00 m², remanescente da matrícula 123.803, que foi objeto de aquisição pelo município à época, para viabilizar a criação do parque municipal.

Para determinar o valor atualizado, aplicou-se a correção dos valores mínimos e máximos, utilizando a variação do IPCA¹ (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo);

Logo:

Valor mínimo em 05/2021 = R\$ 163.500,00/ha;

Valor máximo em 05/2021 = R\$ 245.250,00/ha;

IPCA acumulado (06/2021 – 12/2025) = 29,40%.

Para aplicar a correção de acordo com os dados oficiais, utilizou-se a calculadora do IPCA², disponibilizada no portal do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), onde obteve-se os valores de referência atualizados, o valor mínimo atualizado é de R\$ 211.564,14, conforme demonstrado na imagem 02, e o valor máximo atualizado é de R\$ 317.346,21, conforme demonstrado na imagem 03.

¹ O Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor – SNIPC produz contínua e sistematicamente o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA que tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias. Esta faixa de renda foi criada com o objetivo de garantir uma cobertura de 90% das famílias pertencentes às áreas urbanas de cobertura do Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor - SNIPC.

Esse índice de preços tem como unidade de coleta estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concessionária de serviços públicos e internet e sua coleta estende-se, em geral, do dia 01 a 30 do mês de referência.

Atualmente, a população-objetivo do IPCA abrange as famílias com rendimentos de 1 a 40 salários mínimos, qualquer que seja a fonte, residentes nas áreas urbanas das regiões de abrangência do SNIPC, as quais são: regiões metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Vitória, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Porto Alegre, além do Distrito Federal e dos municípios de Goiânia, Campo Grande, Rio Branco, São Luís e Aracaju.

² Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Imagem 02 – Valor mínimo atualizado

Calculadora do IPCA

Atualize uma quantia utilizando o índice oficial de inflação brasileiro

A Calculadora do IPCA permite atualizar um valor pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre duas datas. Através desse cálculo, é possível simular a correção de uma quantia numa determinada data utilizando o índice de preço e saber o valor correspondente numa outra data. [Ver descrição completa.](#)

Mês inicial	Mês final	Valor na data inicial (R\$)	
05/2021	10/2025	163.500,00	>>

O valor na data final é de

R\$ 211.564,14

O percentual total no intervalo é de **29,40%**

Esta calculadora usa o período entre o dia 1 do mês inicial e o último dia do mês final.

Fonte: adaptado de: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>

Imagem 03 – Valor máximo atualizado

Calculadora do IPCA

Atualize uma quantia utilizando o índice oficial de inflação brasileiro

A Calculadora do IPCA permite atualizar um valor pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre duas datas. Através desse cálculo, é possível simular a correção de uma quantia numa determinada data utilizando o índice de preço e saber o valor correspondente numa outra data. [Ver descrição completa.](#)

Mês inicial	Mês final	Valor na data inicial (R\$)	
05/2021	10/2025	245.250,00	>>

O valor na data final é de

R\$ 317.346,21

O percentual total no intervalo é de **29,40%**

Esta calculadora usa o período entre o dia 1 do mês inicial e o último dia do mês final.

Fonte: adaptado de: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Com os dois valores de referência atualizados, calcula-se o valor médio:

Valor mínimo: R\$ 211.564,14;

Valor máximo: R\$ 317.346,21;

Valor médio = (Valor mínimo + Valor máximo) / 2

Valor médio = (R\$ 211.564,14 + 317.346,21) / 2

Valor médio = R\$ 264.455,175

Convertendo os valores para metro quadrado (m²):

1 hectare (ha) = 10.000,00 m²;

Valor médio: R\$ 264.455,175/ha / 10.000,00m²/ha = R\$ 26,4455175/m² ≈ R\$ 26,45/m².

Valor médio da área:

13.699,00 m² * R\$ 26,45 = **R\$ 362.338,55;**

Desse modo, o valor médio avaliado por esta comissão para a área de 13.699,00 m² do imóvel, fica, em **R\$ 362.338,55 (trezentos e sessenta e dois mil e trezentos e trinta e oito reais e cinquenta e cinco centavos).**

Mato Castelhano – RS, 09 de dezembro de 2025.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Comissão designada pela portaria nº 556 de 21 de julho de 2025 (anexa).

Daniel Francisco da Silva Leite
Técnico em Agropecuária
CFTA RS 94561753087


Mateus Saggiorato
Engenheiro Civil
CREA RS 252013

Leandro Stefini Teixeira
Agente Municipal
Portaria 02842021


Patrick Dutra Flores
Arquiteto e Urbanista
CAU RS 2804824