



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua Gustavo Müller – Bairro SESI – Canela /RS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



Exmo Sr. Prefeito da Comarca de Canela/RS
Sr. Constantino Orsolin

William Leonardo Bohorquez, infra-assinado, engenheiro civil, servidor público, técnico lotado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Trânsito e Ordenamento Territorial, matrícula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através do Gabinete, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, sendo o técnico responsável **ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO**, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V.Sa. as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



1. Apresentação

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi comissionado o servidor público Eng.º William Leonardo Bohorquez – técnico atuante no ramo de Engenharia Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais há mais de quinze anos, como engenheiro responsável.

2. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município de Canela (RS) tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

- um lote de terreno sem benfeitorias, sob Imóvel n. 5395, lote 3, Matrícula 22.327, Quadra 470, do Bairro 33 - SESI, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Gustavo Müller, com uma área total de 3.315,26 metros quadrados;

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

Foi solicitada a participação das seguintes empresas do ramo imobiliário atuante no mercado local a seguir relacionadas:

- 1.Vieitez e Souza Negócios Imobiliários;
- 2.Altos da Borges Imóveis Ltda.;
- 3.Luciano Fetter Bergamo – ME.

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Topografia

A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

4.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Gustavo Müller.

4.3. Planta Geral

O Anexo I – PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém a área em questão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



4.4. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelo melhoramento público apresentado a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e
- pavimentação em macadame.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Godofredo Raymundo e Rua Francisco Vertoluci, distante 2.00,00m (dois mil metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- uso do solo: Zona ZPR3 – Zona Predominantemente Residencial
- possuem ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

5. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno em pauta, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Canela (RS), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e os imóveis em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

5.1. Valor de Mercado

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos similares, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 209,00/m² (duzentos nove reais por metro quadrado)

5.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores proveem de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário.

Página 4 de 7

AUTOR: Eng.º William Leonardo Bohorquez

LAUDO DE AVALIAÇÃO 10/2020



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

5.3. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

5.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- água 0,15
- esgoto 0,10
- luz pública 0,10
- luz domiciliar 0,15
- guias e sarjetas 0,10
- pavimentação 0,30
- telefone 0,10
-

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

5.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, e o imóvel objeto deste trabalho está acima deste padrão, este fator foi desconsiderado em 0,95.

5.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, este fator foi desconsiderado.

5.7. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de:

R\$ 190,05 (cento noventa reais e cinco centavos)

6. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel Urbano sem Benfeitorias, localizado na Rua Gustavo Müller – Bairro SESI – Canela /RS é o seguinte:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



•Valor de Mercado do lote de terreno sem benfeitorias, sob Imóvel n. 5395, Matrícula 22.327, lote 3, Quadra 470, do Bairro 33 - SESI, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Gustavo Müller, com uma área total de 3.315,26 metros quadrados:


R\$ 630.000,00 (seiscentos trinta mil reais)

7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 08 (oito) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 01 (um) anexo:

- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL

Canela (RS), 09 de Junho de 2.020



William Leonardo Bohorquez
Eng. Civil / Segurança e Tecnólogo Ambiental – CREA RS 81.382
Matrícula 4244



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



Anexo I

PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CANELA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

Página 1 de 1
10
9

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA				
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL				
MATRÍCULA	DATA	FL.	MATRÍCULA	
22.327	CANELA, 23 de fevereiro de 2018	1	22.327	
<p>IMÓVEL: UM TERRENO, sem edificações, situado nesta cidade, zona urbana, no bairro Sesi, com área de 3.315,26m², com as seguintes dimensões e confrontações: ao sul, 57,00m com o alinhamento da Rua GUSTAVO MULLER, lado dos números ímpares, distando 32,00m da Rua Francisco Bertolucci, a oeste, 62,66m a limitar com o lote 42 de Elpidio Marcilio Weber, a norte, 55,00m a limitar com o lote 1 e lote 43 de Gipasa Incorporadora LTDA, a leste, 56,53m a limitar com o lote 4 e lote 5 de Darci Dutra, lote 6 de Antonio Pereira Leal e lote 7 de Luana Borges de Souza. Quarteirão: Ruas Gustavo Muller, Godofredo Raymundo, Paulo VI, Quilombo e Francisco Bertolucci.</p> <p>PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CANELA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, na Rua Dona Carlinda, nº 455, CNPJ 88.585.518/0001-85.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 6606, livro 3-K, fls. 158, de 13.09.1967 e R-2 da matrícula 3027, livro 2-RG, fl. 01, de 28.10.1986, desta Serventia.</p> <p>PROTOCOLO: 49797, de 26/01/2018.</p> <p>REGISTRADORA SUBSTITUTA: <i>Janice Ione Kiewel</i> R\$ 23,60.</p> <p>Selo: 0093.01.1700003.07851 - R\$ 1,40; 0093.03.1700003.01603 - R\$ 2,70</p>				

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Canela-RS, segunda-feira, 26 de fevereiro de 2018.

Total: R\$ 25,90

Certidão 1 página: R\$ 8,40 (0093.01.1700003.07872 = R\$ 1,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 8,70 (0093.01.1700003.07870 = R\$ 1,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60 (0093.01.1700003.07871 = R\$ 1,40)

Janice Ione Kiewel
JANICE IONE KIEWEL - REGISTRADORA SUBSTITUTA

Janice Ione Kiewel
Substituta

Endereço: Rua Borges de Medeiros, 1096 - CEP: 95.680-000 - Canela/RS - Fone: (54) 3282 1759



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA

Estado do Rio Grande do Sul

Folha nº

Ass:

Data:

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 602/2018

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome de MUNICIPIO DE CANELA conforme matrícula nº 22.327 do Registro de Imóveis de Canela, de acordo com o Plano Diretor em vigência (Lei Complementar Nº 32, de 19 de junho de 2012), enquadra-se em uma "ZPR-3" (Zona Predominante Residencial Três), com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)				ZPR-3			
1.1	Residencial unifamiliar	5.2	Centro de convenções, feiras, teatros, cinemas e similares				
1.2	Residencial multifamiliar	5.3	Artes cênicas, espetáculos e eventos ao ar livre				
1.3	Hotéis e similares	7.1	Pequeno comércio (armazém, açougue...)				
2.2	Horto e parques	7.2	Comércio de médio porte varejista e atacadista				
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios cobertos e similares.	7.3	Comércio de médio a grande porte varejista e atacadista (supermercado, centro comercial, venda de veículos e loja de departamentos)				
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.1	Serviços vizinhos (oficinas de pequenos reparos, encanadores, eletricitas, etc.)				
4.1	Escola de educação infantil	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, alfaiate, massagista, sapateiro, etc.)				
4.2	Ensino fundamental, médio e superior	8.3	Serviços de alimentação (padarias, casas de chá, confeitarias e café colonial)				
4.3	Cursos em geral						
5.1	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas						
USOS CONDICIONADOS (anexo 3)							
1.1	Circo, parque de diversão e zoo	8.6	Serviços financeiros (financeiras, bancos, escritórios de administração pública ou privada e etc.).				
3.2	Hospitais, clínicas e similares						
3.3	Lar de idosos, repouso e centros de convivência	8.7	Serviços de manutenção/conserto (eletroeletrônicos e similares).				
6.1	Igrejas, templos e similares						
7.4	Lenheira, serraria e depósito de lenha	8.8	Serviços de manutenção pesado (máquinas, motores, estrutura metálica, serralheria, galvanoplastia, e pintura por aspersão)				
7.5	Comércio e depósito ferro velho, resíduos sólidos e recicláveis.	8.9	Serviços de manutenção de veículos (oficina mecânica, borracharia, guinchos, etc)				
7.6	Varejista de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transporte, armazenagem e correio.				
7.9	Atacadistas e depósito de produtos perigosos(explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)						
7.10	Feiras e eventos	9.1	Indústrias				
8.4	Serviços de alimentação (lanchonetes, restaurantes etc.)	10.2	Agroindústrias				
8.5	Serviços profissionais, agências de viagens, operadoras de turismo, serviços de reservas (escritórios, consultórios de profissionais autônomos ou liberais)	10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)				
REGIME TERRITORIAL (anexo 4)							
IA – Índice de aproveitamento	1,2	TP – Taxa de Permeabilidade	30%	Recuos	Frontal	1 e 2 pavtº	4,00 m
						3 e 4 pavtº	6,00 m
J – Taxa de Ocupação	40%	APA – Área de Preservação Ambiental	10%		Laterais	1 pavtº	1,50 e 1,50m
						2 pavtº	1,50 e 2,00m
Altura máxima	17m					3 pavtº	3,00 e 3,00m
						4 pavtº	4.00 e 6,00m
					Fundos	1 a 4 pavtº	4,00m
PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)							
Lote mínimo	360,00 m²	Testada mínima	Meio de quadra	12,00m	Projeto interesse. social consulta a SIGES-CMP		
			Esquina	15,00m			

Nota: Nos lotes de esquina, a frente para a rua secundária poderá ter seu recuo reduzido em 25%. Em caso de dúvida de qual seria a via secundária, está será dirimida pelo CMP.

Para aprovação de projetos, em terrenos com arborização, deverá ser apresentado junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente Trânsito e Urbanismo LAUDO DE COBERTURA VEGETAL com assinatura de responsável técnico (caso não se enquadre no art. 6º da LM 1652/1999).

Com relação a cursos d'água na área do referido imóvel, os mesmos deverão ser indicados em projeto, observado o artigo 25 da lei supracitada e leis federais nº 6766/1979 e nº12651/2012).

Para verificar atividades que requerem Licenciamento Ambiental, consultar LM 3696/2015, Resolução CONSEMA 288/2014 e Resolução COMDEMA 06/2007.

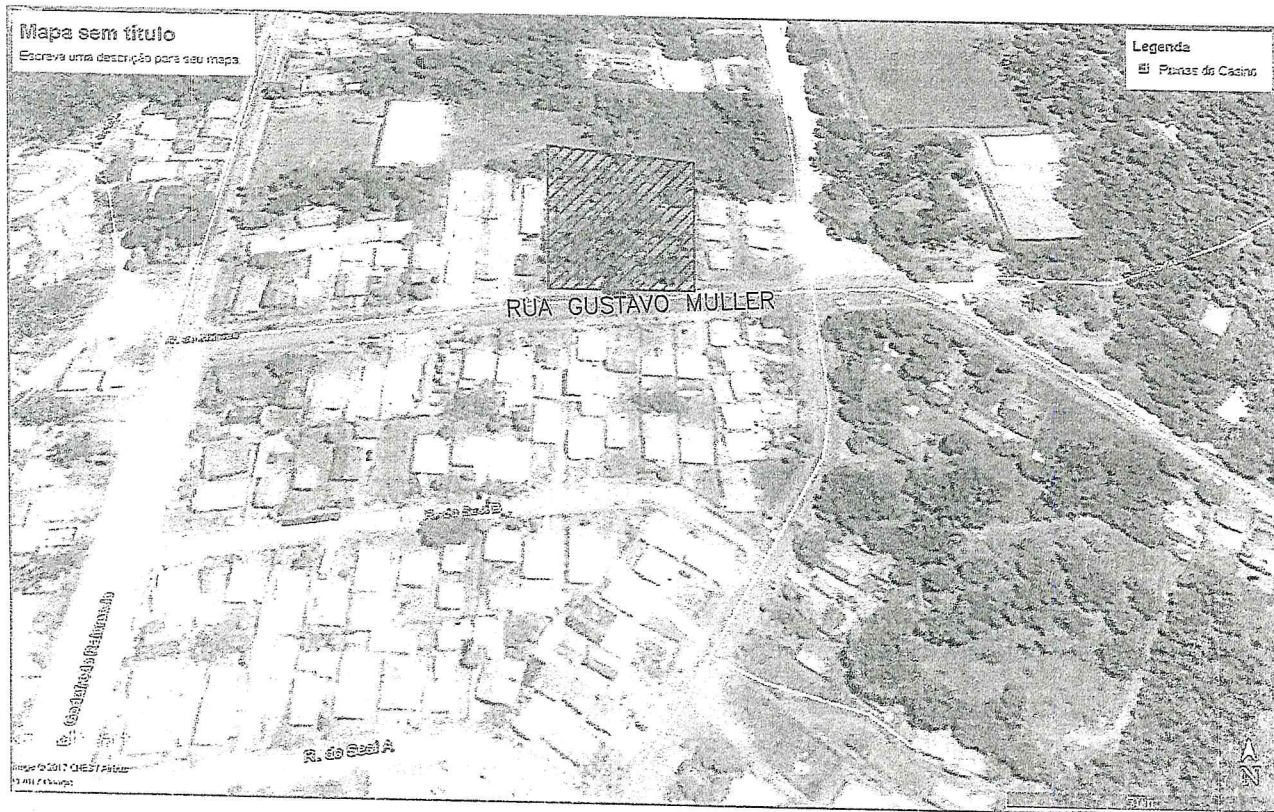
Elisabeth Scheele Queiroga
Arquiteta - CAU A41931-1

Prefeitura Municipal de Canela

Canela, 05 de julho de 2018

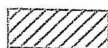
Processo 2018/6411

ANEXO I



REFERENCIAS

ÁREA DO LOTE



ÁREA TOTAL: 3.315,26 m²

Eng^o William L. H. Bohorquez
Prefeitura Municipal de Canela
CREA 81382-D

REVISÕES:	RESPONSÁVEL TÉCNICO : Eng ^o William L. Bohorquez	DATA : JUNHO 2018
-----------	---	-------------------

IMÓVEL URBANO 5395 - LOTE 3 - MATRÍCULA 22.327 - QUADRA 470

LOCALIZAÇÃO: RUA GUSTAVO MULLER - BAIRRO : SESI - CANELA / RS

SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO ESCALAS V - 1:10
H - 1:100

ADMINISTRAÇÃO : CONSTANTINO ORSOLIN E GILBERTO CEZAR	ÚNICA
--	-------



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
SMOP / SMAPT / SMT



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua São João, 508 – Bairro Eugênio Ferreira – Canela /RS

15



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



M
A

Exmo Sr. Prefeito da Comarca de Canela/RS
Sr. Constantino Orsolin

William Leonardo Bohorquez, infra-assinado, engenheiro civil, servidor público, técnico lotado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Trânsito e Ordenamento Territorial, matrícula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através do Gabinete, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, sendo o técnico responsável **ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO**, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V.Sa. as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



15
9

1. Apresentação

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi comissionado o servidor público Eng.º William Leonardo Bohorquez – técnico atuante no ramo de Engenharia Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais há mais de quinze anos, como engenheiro responsável.

2. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município de Canela (RS) tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

- um lote de terreno ocupado com área de construção de 144,00 m², classificada como popular, sob Matrícula do Imóvel n. 12.929, lote 2, Quadra 123, do Bairro 27 – Eugênio Ferreira, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua São João, com uma área de terreno total de 1.375,00 metros quadrados;

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

Foi solicitada a participação das seguintes empresas do ramo imobiliário atuante no mercado local a seguir relacionadas:

1. Vieitez e Souza Negócios Imobiliários Ltda. - ME – CRECI 23.302;
2. Actual Negocios Imobiliarios Ltda. - ME– CRECI 43.880;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME — CRECI 32.157 .

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Topografia

A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

4.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua São João.

4.3. Planta Geral

15
9



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



16
9

O Anexo I – PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém a área em questão.

4.4. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelo melhoramento público apresentado a seguir:

- - rede de abastecimento de água;
- - rede de abastecimento de energia elétrica;
- - rede de iluminação pública;
- - rede telefônica;
- - guias e sarjetas e
- - pavimentação em asfalto.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- - serviços dos correios,
- - serviços de transporte urbano e
- - serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: Av. Sete de Setembro, distante 1.913,00 m (mil novecentos treze metros) da Praça Central
- - tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- - uso do solo: Zona ZM5 – Zona Mista cinco
- - possui ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

5. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno em pauta, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Canela (RS), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e os imóveis em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

5.1. Valor de Mercado

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos similares, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 320,00/m² (trezentos vinte reais por metro quadrado)

5.2. Fator de Oferta

17



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



17
9

Considerando-se que os valores proveem de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

5.3. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

5.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- - água 0,15
- - esgoto 0,10
- - luz pública 0,10
- - luz domiciliar 0,15
- - guias e sarjetas 0,10
- - pavimentação 0,30
- - telefone 0,10
-

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

5.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, e o imóvel objeto deste trabalho está acima deste padrão, este fator foi desconsiderado em 0,95.

5.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, este fator foi desconsiderado.

5.7. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de:

R\$ 291,00/m² (duzentos noventa e um reais por metro quadrado)

6. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

17
9



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



17
9

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel Urbano com área edificada, localizado na Rua São João – Bairro Eugênio Ferreira – Canela /RS é o seguinte:

- um lote de terreno ocupado com área de construção de 144,00 m², classificada como popular, sob Matrícula do Imóvel n. 12.929, lote 2, Quadra 123, do Bairro 27 – Eugênio Ferreira, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua São João, com uma área de terreno total de 1.375,00 metros quadrados;

R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

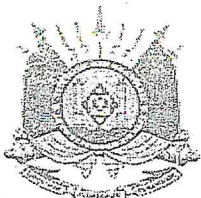
7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 08 (oito) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 03 (três) anexos:

- CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA Nº 12.929;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 69/2019;
- BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 6712.

Canela (RS), 17 de março de 2020.

William Leonardo Bohorquez
Eng. Civil / Segurança e Tecnólogo Ambiental – CREA RS 81.382
Matrícula 4244



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CANELA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

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

Folha: 19
Ass.:
Data:

12929
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 19 de novembro de 2002

FLS.

1

MATRÍCULA

12929

IMÓVEL: CASA DE MORADIA E COMÉRCIO, situada nesta cidade, na rua SÃO JOÃO, número 508, zona urbana, com 144,00m² de área construída, mista edificada em 1966, com suas dependências, instalações, benfeitorias e o respectivo terreno, com a área de 1.375,00m², mais ou menos, e as seguintes confrontações e dimensões: frente, ao norte, com a rua São João, lado dos números pares, em cujo alinhamento mede 34,75m, ou tra frente, a leste, formando esquina, com a rua PORTUGAL, lado dos números pares, medindo no respectivo alinhamento 37,30m, ao sul, medindo 37,00m, com terreno de Irena Iva Weber e, a oeste, por 40,00m de extensão, limita com o terreno do prédio nº 500, de Alfredo Carlito Schell. Quarteirão: ruas São João, Portugal, Laura Montenegro e Dom Pedro I.

PROPRIETÁRIOS: EDGAR WEBER, comerciante, CPF039 957 390-91 e sua mulher IRENA IVA WEBER, professora, CPF169 108 850-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: M.294 e R-1-294, de 04.06.1976, L.2-RG, fl.01, desta Serventia.

Registrador Substituto: *Eva Catharina Lampert da Silva* R\$6,60

R-1-12929 de 19 de novembro de 2002

Prot.26885

DOAÇÃO DA NUA-PROPRIEDADE: Escritura Pública lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro 58, sob nº 5703, fls.049/050, em 06.05.1985, pelo Tabelião, Henrique Adolfo Spindler e Ato Aditivo nº6683, do livro 70, fl.016, lavrado em 15.10.2002, pelo Tabelião, Ricardo Spindler.

DOADORES: EDGAR WEBER, comerciante, CPF039 957 390-91 e sua mulher IRENA IVA WEBER, professora, CPF169 108 850-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.

DONATÁRIOS: ÉVERSON AMAURÍ BOEIRA WEBER e EVANDRO BOEIRA WEBER, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.

VALOR: Cr\$20.000.000,00-Avaliação Cr\$ 23.000.000,00. Não há incidência do tributo, como dispõe a Lei nº 7608, de 29.12.1981, em seu art.7º inc.I.

OBJETO: A nua-propriedade do imóvel desta matrícula.

Registrador Substituto: *Eva Catharina Lampert da Silva* R\$26,10

R-2-12929 de 19 de novembro de 2002

Prot.26886

USUFRUTO VITALÍCIO: Escritura Pública e Ato Aditivo mencionados no R-1-12929 desta matrícula.

NU-PROPRIETÁRIOS: ÉVERSON AMAURÍ BOEIRA WEBER e EVANDRO BOEIRA WEBER, qualificados no R-1-12929.

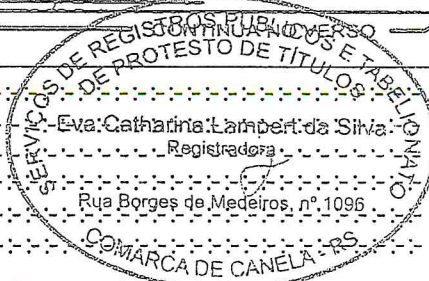
USUFRUTUÁRIOS: EDGAR WEBER e sua mulher IRENA IVA WEBER, qualificados no R-1-12929.

OBJETO: O usufruto do imóvel desta matrícula.

DURAÇÃO: Vitalício.

Registrador Substituto: *Eva Catharina Lampert da Silva* R\$26,10

Continua na Próxima Página -



Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 19 de novembro de 2002

FLS.

1v

MATRÍCULA

12929 municipal de

Av-3-12929 de 19 de novembro de 2002

Prot:26886

CANCELAMENTO PARCIAL DE USUFRUTO: Procede-se esta averbação atendida a determinação contida no requerimento assinado por Irena Iva Weber, datado de 08.11.2002, instruído com fotocópia autenticada da certidão de óbito por falecimento de Edgar Weber, expedida pelo Registro Civil da Comarca de Gramado-RS, extraída do livro C-11, fl.107, sob nº 3012, em 28.09.2002, para constar o cancelamento parcial do usufruto vitalício, ou seja 50%, constante do R-2-12929 desta matrícula, em virtude do falecimento do usufrutuário Edgar Weber, consolidando-se assim, nas pessoas de EVERSON AMAURI BOEIRA WEBER e EVANDRO BOEIRA WEBER, nu-proprietários, a propriedade plena da metade ideal a que corresponde o usufruto ora cancelado, no imóvel objeto desta matrícula, permanecendo íntegro igual direito instituído em favor da usufrutuária IRENA IVA WEBER. Avaliação R\$12.469,40. Pago ITCD no BERS, em 13.11.2002, conforme guia nº 353/02.
Registrador Substituto: Cecília Amador da Silva R\$44,50

Av-4-12929 de 28 de julho de 2010

Prot.35802

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado pelo Prefeito do Município de Canela, datado de 26.08.2009, instruído com fotocópia autenticada do Cartão de Identificação do Contribuinte, para fazer constar que Irena Iva Weber, se encontra cadastrada no CPF sob nº 169.108.850-15, conforme documentos hábeis arquivados nesta Serventia

REGISTRADORA: Cecília Amador da Silva

R\$ 46,30.

Selo: 0093.01.1000002.04765 - R\$ 0,20; 0093.04.0700016.02124 - R\$ 0,50

Av-5-12929 de 28 de julho de 2010

Prot.35802

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado pelo Prefeito do Município de Canela, datado de 26.08.2009, instruído com fotocópias autenticadas das Cédulas de Identidade e Cartões de Identificação do Contribuinte, para fazer constar que Evandro Boeira Weber, Everson Amauri Boeira Weber e Vanessa Silva Brito, são portadores dos RG sob nºs 1061718225 SJS/RS, 8048718202 SJS/RS e 3076996804, e encontram-se cadastrados nos CPF sob nºs 507.981.620-15, 963.593.740-72 e 809.861.700-97, respectivamente, conforme documentos hábeis arquivados nesta Serventia

REGISTRADORA: Cecília Amador da Silva

R\$ 46,30.

Selo: 0093.01.1000002.04766 - R\$ 0,20; 0093.04.0700016.02125 - R\$ 0,50

Av-6-12929 de 28 de julho de 2010

Prot.35802

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado por Evandro Boeira Weber, datado de 16.06.2009, instruído com certidão de casamento, para fazer constar que contraiu matrimônio com Vanessa Silva de Brito Weber, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme documentos hábeis arquivados nesta Serventia.

REGISTRADORA: Cecília Amador da Silva

R\$ 47,10.

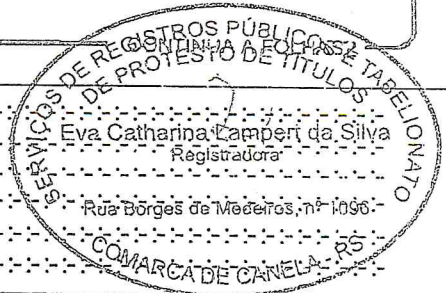
Selo: 0093.01.1000002.04767 - R\$ 0,20; 0093.01.1000002.04768 - R\$ 0,20; 0093.04.0700016.02126 - R\$ 0,50

R-7-12929 de 28 de julho de 2010

Prot.35802

DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas desta

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

12.929

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 19 de novembro de 2002

FL.
2MATRÍCULA
12.929

Comarca, no livro 73, fls. 078/079, sob nº 6963, em 18.06.2009, pelo Tabelião de Notas, José Hildor Leal.

EXPROPRIADOS: ÉVERSON AMAURI BOEIRA WEBER, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 8048718202 SJS/RS, CPF 507.981.620-15, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Padre Cacique, nº 684, Bairro Centro, EVANDRO BOEIRA WEBER, portador da Cédula de Identidade RG 1061718225 SJS/RS, CPF 963.593.740-72, assistido por VANESSA SILVA DE BRITO WEBER, Cédula de Identidade RG 3076996804 SSP/RS, CPF 809.861.700-97, ele empresário, ela professora, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Padre Cacique, nº 694, Centro e IRENA IVA WEBER, brasileira, viúva, professora aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG 2015475995 SSP/RS, CPF 169.108.850-15, também residente e domiciliada nesta cidade, na rua Jahyr da Silva Veiga, nº 430, no Bairro Centro.

EXPROPRIANTE: MUNICÍPIO DE CANELA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, na rua Dona Carlinda, nº 455, CNPJ 88.585.518/0001-85.

VALOR: R\$220.000,00. Foi reconhecido a imunidade tributária, nos termos da legislação municipal, conforme guia nº 351/09.

REGISTRADORA: *Eva Catharina Lampert da Silva*

R\$ 889,40.

Selo: 0093.01.1000002.04769 - R\$ 0,20; 0093.01.1000002.04770 - R\$ 0,20; 0093.08.0700016.00599 - R\$ 8,00

Av-8-12929 de 28 de julho de 2010

Prot.35802

Procede-se esta averbação nos termos da Escritura Pública mencionada no R-7-12929 desta matrícula, para fazer constar que em razão da desapropriação havida, fica também extinto o usufruto, face a consolidação da propriedade, nos termos contidos no art. 1410, VI, do Código Civil brasileiro.

REGISTRADORA: *Eva Catharina Lampert da Silva*

R\$ 22,40.

Selo: 0093.01.1000002.04776 - R\$ 0,20; 0093.03.0700016.05335 - R\$ 0,40



CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

JANICE IONE KIEWEL - REGISTRADORA SUBSTITUTA

Canela-RS, segunda-feira, 21 de janeiro de 2019.

Total: R\$ 37,90

Certidão 3 páginas: R\$ 17,80 (0093.03.1800002.00386 = R\$ 2,70)

Busca em livros e arquivos: R\$ 9,20 (0093.02.1700003.01199 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0093.01.1800003.31635 = R\$ 1,40)

Janice Ione Kiewel
Substituta



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
099556 53 2019.00001248 62



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
Estado do Rio Grande do Sul

Protocolo nº: 1029
Folha nº: 19
Ass.:
Data: 28/01/2019

CIDADE

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 69/2019

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome de **MUNICÍPIO DE CANELA**, conforme matrícula nº 12.929 do Registro de Imóveis da Comarca de Canela, de acordo com o Plano Diretor em vigência (Lei Complementar Nº 32, de 19 de junho de 2012), enquadra-se em uma "ZM-5" (Zona Mista Cinco), com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)

ZM-5

1.1	Residencial unifamiliar	7.2	Comércio de médio porte varejista e atacadista
1.2	Residencial multifamiliar	8.1	Serviços vizinhos (oficinas de pequenos reparos, encanadores, eletricitistas, etc.)
1.3	Hotéis e similares		
2.2	Horto e parques	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, alfaiate, massagista, sapateiro, etc.)
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios, cobertos e similares.	8.3	Serviços de alimentação (padarias, casas de chá, confeitarias e café colonial)
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.4	Serviços de alimentação (lanchonetes, restaurantes, etc.)
3.1	Laboratórios e Similares	8.5	Serviços profissionais, agências de viagens, operadoras de turismo, serviços de reservas (escritórios, consultórios de profissionais autônomos ou liberais)
3.2	Hospitais, clínicas e similares		
3.3	Lar de idosos, repouso e centros de convivência		
5	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas	8.6	Serviços financeiros (financeiras, bancos, escritórios de administração pública ou privada e etc.)
5.2	Centro de convenções, feiras, teatros, cinemas e similares	8.7	Serviços de manutenção/conserto (eletroeletrônicos e similares).
5.3	Artes cênicas, espetáculos e eventos ao ar livre	8.9	Serviços de manutenção de veículos (oficina mecânica, borracharia, guinchos, etc.)
7.1	Pequeno comércio (armazém, açougue, etc.)		

USOS CONDICIONADOS (anexo 3)

2.1	Circo, parque de diversão e zoo	7.6	Varejista de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)
2.5	Lazer noturno com música		
4.1	Escola de educação infantil	7.9	Atacadistas e depósito de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)
4.2	Ensino fundamental, médio e superior		
4.3	Cursos em geral	7.10	Feiras e eventos
6.1	Igrejas, templos e similares	8.8	Serviços de manutenção pesado (máquinas, motores, estrutura metálica, serralheria, galvanoplastia e pintura por aspersão)
7.3	Comércio de médio a grande porte varejista e atacadista (supermercado, centro comercial, venda de veículos e loja de departamentos)	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transportes, armazenagem e correio.
7.4	Lenheira, serralha e depósito de lenha	8.12	Transportadora e garagem de frota.
7.5	Depósito e comércio de ferro velho, resíduos sólidos e recicláveis.	9.1	Indústrias
		10.2	Agroindústrias
		10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)

REGIME TERRITORIAL (anexo 4)

IA – Índice de Aproveitamento	1,5	TP – Taxa de Permeabilidade	15%	Recuos	Frontal	1 a 4 pavtº	4,00 m
Taxa de Ocupação	50%	APA – Área de Preservação Ambiental	5%		Laterais	1 pavtº	1,50 e 2,50m
Altura máxima	18m					2 pavtº	2,00 e 3,00m
						3 pavtº	3,00 e 3,00m
						4 pavtº	4,00 e 4,00m
					Fundos	1 a 4 pavtº	4,00m

PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)

Lote mínimo	450,00 m²	Testada mínima	Meio de quadra	12,00m	Projeto interesse social consulta a SIGES-CMP
			Esquina	15,00m	

Nota: Nos lotes de esquina, a frente para a rua secundária poderá ter seu recuo reduzido em 25%. Em caso de dúvida de qual seria a via secundária, esta será dirimida pelo CMP.

Para aprovação de projetos, em terrenos com arborização, deverá ser apresentado junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente Trânsito e Urbanismo LAUDO DE COBERTURA VEGETAL com assinatura de responsável técnico (caso não se enquadre no art. 6º da LM 1652/1999).

Com relação a cursos d'água na área do referido imóvel, os mesmos deverão ser indicados em projeto, observado o artigo 25 da Lei supracitada e leis federais nº6766/1979 e nº12651/2012).

Para verificar atividades que requerem Licenciamento Ambiental, consultar LM 3696/2015, Resolução CONSEMA 288/2014 e Resolução COMDEMA 06/2017.

Canela, 30 janeiro de 2019.

Processo 2019/1029



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



25

CP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua Santa Terezinha Nº 350 – Bairro Santa Terezinha – Canela /RS

14



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO



24
01

Exmo Sr. Prefeito da Comarca de Canela/RS
Sr. Constantino Orsolin

William Leonardo Bohorquez, infra-assinado, engenheiro civil, servidor público, técnico lotado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Trânsito e Ordenamento Territorial, matrícula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através do Gabinete, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, sendo o técnico responsável **ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO**, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de VSa. as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

14



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO

25
01

1. Apresentação

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi comissionado o servidor público Eng.º William Leonardo Bohorquez – técnico atuante no ramo de Engenharia Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais há mais de quinze anos, como engenheiro responsável.

2. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município de Canela (RS) tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

- um lote de terreno sem benfeitorias, sob Matrícula do Imóvel n. 9064, lote 11, Quadra 233, do Bairro 18 – Santa Terezinha, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Santa Terezinha, com uma área total de 1.800,00 metros quadrados;

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

Foi solicitada a participação das seguintes empresas do ramo imobiliário atuante no mercado local a seguir relacionadas:

1. Vieitez e Souza Negócios Imobiliários;
2. Altos da Borges Imóveis Ltda.;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME.

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Topografia

A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

4.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Santa Terezinha.

4.3. Planta Geral

O Anexo I – PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém a área em questão.

4



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO

26
9

4.4. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelo melhoramento público apresentado a seguir:

- - rede de abastecimento de água;
- - rede de abastecimento de energia elétrica;
- - rede de iluminação pública;
- - rede telefônica;
- - rede de esgoto cloacal;
- - rede de esgoto pluvial;
- - guias e sarjetas e
- - pavimentação em paralelepípedo.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- - serviços dos correios,
- - serviço de coleta de Lixo
- - serviços de transporte urbano e
- - serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: Rua Dona Carlinda, distante 880,00 m (oitocentos oitenta metros) da Praça Central
- - tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- - uso do solo: Zona ZPR2 – Zona Predominantemente Residencial
- - possuem ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

5. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno em pauta, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Canela (RS), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e os imóveis em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

5.1. Valor de Mercado

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos similares, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 720,00/m² (setecentos vinte reais por metro quadrado)

h



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO

27
2

5.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores proveem de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

5.3. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

5.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- - água 0,15
- - esgoto 0,10
- - luz pública 0,10
- - luz domiciliar 0,15
- - guias e sarjetas 0,10
- - pavimentação 0,30
- - telefone 0,10

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

5.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, e o imóvel objeto deste trabalho está acima deste padrão, este fator foi desconsiderado em 0,95.

5.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, este fator foi desconsiderado.

5.7. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de:

R\$ 650,00 (seiscentos cinquenta reais por metro quadrado)

1



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
TRÂNSITO E URBANISMO

27
9

6. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel Urbano sem Benfeitorias, localizado na Rua Santa Terezinha – Bairro Santa Terezinha – Canela /RS é o seguinte:

- Valor de Mercado do lote de terreno sem benfeitorias, sob Matrícula do Imóvel n. 9064, lote 11, Quadra 233, do Bairro 18 – Santa Terezinha, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Santa Terezinha, com uma área total de 1.800,00 metros quadrados:

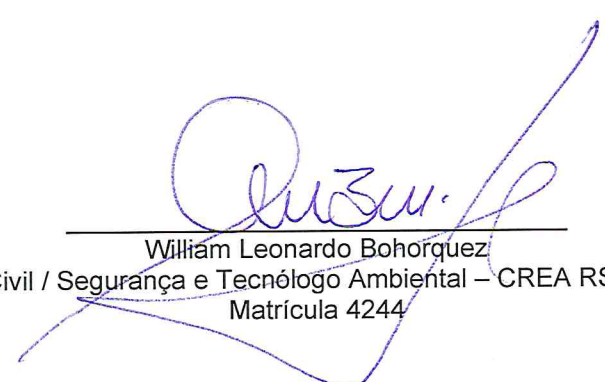
R\$ 1.170.000,00 (um milhão cento setenta mil reais)

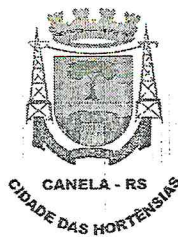
7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 08 (oito) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 01 (um) anexo:

- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL

Canela (RS), 17 de março de 2020.


William Leonardo Bohorquez
Eng. Civil / Segurança e Tecnólogo Ambiental – CREA RS 81.382
Matrícula 4244



Protocolo nº: 13284/19
 Folha nº: 021
 Ass.:
 Data: / / Departamento de Licitações
 Fls.: 30
 Rubricado: 9
 Página 1 de 2



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 COMARCA DE CANELA
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

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

9064

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 01 de outubro de 19 93

FLS. 1 MATRÍCULA 9064

IMÓVEL: UM TERRENO, sem edificação, situado nesta cidade, na RUA SANTA TERESINHA, lado dos números pares, zona urbana, localizado no quarteirão delimitado pelas ruas Santa Teresinha, Armando Ribeiro, Taquara e Uruguaiana, com a área de 1.600,00m², e as seguintes confrontações e dimensões: frente, a nordeste, com a Rua Santa Teresinha, em cujo alinhamento mede 30,00m; fundos, a sudoeste, por medida igual a da frente, com terreno de Osmar Cruz da Costa; pelo lado noroeste, por 60,00m da frente ao fundo, com uma "passagem de servidão" que se para o terreno desta matrícula com o do prédio nº 320, de Sérgio Irineu Marocco e, pelo lado sudeste, também por 60,00m de extensão da frente ao fundo, igualmente com terreno de Osmar Cruz da Costa; distando 163,50m da esquina mais próxima, formada com a Rua Armando Ribeiro.

PROPRIETÁRIO: DANIEL CRUZ DA COSTA, militar, inativo, do Ministério da Aeronáutica, CPF 008 084 150-34, casado com Maria Julguina Cunha da Costa, do lar, e por esta devidamente assistido, ambos brasileiros, casados pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei - 6515/77, conforme determina o Art. 258, Inc. II do Código Civil Brasileiro.

REGISTROS ANTERIORES: R-1-6552, R-1-6553, R-1-6554, de 07.03.1986, Livro 2-RG, e Matrícula nº 6776, de 10.11.1986, desta Serventia.

Oficiala Registradora: *Eva Catharina Lampert da Silva* CRS 311,00

R-1-9064 de 01 de outubro de 1993

Prot. 16742

DOAÇÃO: Escritura Pública, lavrada no Tabelionato d/Comarca, no Livro 63, sob nº 6192, fls. 107/108, em 21.09.1993, pelo Ajudante, Ricardo Spindler.

DOADOR: DANIEL CRUZ DA COSTA, assistido por sua esposa, MARIA JULGUINA CUNHA DA COSTA, qualificados na matrícula.

DONATÁRIO: MUNICÍPIO DE CANELA, pessoa jurídica de direito público interno, CGC 82 585 518/0001-85.

VALOR: CRS 981.000,00, a exoneração é prevista no art. 6º, Inciso III do regulamento do IPTU, conforme guia nº 049/93, de 14.09.1993.

OBSERVAÇÃO: A área acima descrita destina-se a construção de um prédio para a Brigada Militar.

Oficiala Registradora: *Eva Catharina Lampert da Silva* CRS 5.386,00

Av-2-9064 de 19 de agosto de 2008

Prot. 34472

Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado pelo representante do Município de Canela, datado de 13.08.2009, instruído com declaração de Daniel Cruz da Costa e Maria Julguina Cunha Costa, para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula seja objeto de doação por parte do Município de Canela ao Lions Clube de Canela, ficando sem efeito a observação constante da R-1-9064, desta matrícula.

REGISTRADORA: *Eva Catharina Lampert da Silva*

R\$22,40.

Selo: 0093.01.0900002.14981 - R\$0,20; 0093.01.0900002.14982 - R\$0,20; 0093.03.0700016.03581 - R\$0,40

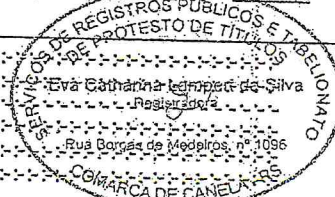
R-3-9064 de 19 de agosto de 2009

Prot. 34472

DOAÇÃO: Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas desta Comarca, no Livro 73, fls.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -



Endereço: Rua Borges de Medeiros, 1096 - CEP: 95.680-000 - Canela/RS - Fone: (54) 3282 1759



Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA			
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRICULA
01	outubro	1593	9.064
<p>091/092, sob nº 6569, em 13.08.2009, pelo Tabelião de Notas, José Hildor Leal.</p> <p>DOADOR: MUNICÍPIO DE CANELA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, na Rua Dona Carlinda, nº 455, CNPJ 88.585.518/0001-85.</p> <p>DONATÁRIO: LIONS CLUBE DE CANELA, pessoa jurídica de direito privado, constituída de sociedade civil com fins não econômicos, com sede nesta cidade, na Avenida José Luís Corrêa Pinto, nº 1030, Bairro São José, CNPJ 88.887.773/0001-82.</p> <p>VALOR: R\$90.000,00. Número da declaração de ITCO 163274, acha-se exarado, pelo órgão competente, o reconhecimento da imunidade do tributo, nos termos da legislação vigente.</p> <p>OBSERVAÇÃO: Em cumprimento à Lei Municipal nº 2873, de 22.05.2009, o imóvel objeto desta matrícula, destina-se à instalação e sede do Lar do Idoso Masculino de Canela, tendo o Lions Clube o prazo de cinco anos para início e término da construção das obras necessárias ao funcionamento do Lar do Idoso, pena de retornar o imóvel à propriedade do Município, sem direito ao donatário de indenização ou retenção, sendo ainda vedada a venda, permuta ou doação do referido bem sem a necessária anuência do Município.</p> <p>REGISTRADORA: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> R\$338,20.</p> <p>Selo: 0093.01.0900002.14988 - R\$0,20; 0093.01.0900002.14984 - R\$0,20; 0093.07.0700016.01290 - R\$6,00</p> <p>R-4-0064 de 01 de agosto de 2019.</p> <p>DISTRATO DE DOAÇÃO: Escritura Pública lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro 83, fls. 096, sob nº 9720, em 13/06/2019, pelo Tabelião de Notas, José Hildor Leal.</p> <p>TRANSMITENTE: LIONS CLUBE DE CANELA, pessoa jurídica de direito privado constituída de sociedade civil com fins não econômicos, com sede na Avenida José Luís Corrêa Pinto, nº 1030, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 88.887.773/0001-82.</p> <p>ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE CANELA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Dona Carlinda, nº 455, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 88.585.518/0001-85.</p> <p>VALOR: Avaliação R\$ 80.000,00. Consta da Certidão de Quitação de ITCO nº 1701682 a situação tributária: isenção Lei 8.821/89, art. 7º, INC. III.</p> <p>OBJETO: O imóvel objeto desta matrícula.</p> <p>OBSERVAÇÃO: O presente distrato é realizado em virtude do não cumprimento da condição estabelecida no R-3 desta matrícula, nos termos do artigo 472 do Código Civil.</p> <p>PROTOCOLO: 52664, de 04/07/2019.</p> <p>REGISTRADORA SUBSTITUTA: <i>Janice Ione Kiewel</i> R\$ 440,90.</p> <p>Selo: 0093.01.1800003.47953 - R\$1,40; 0093.07.1700003.01452 - R\$ 36,60</p>			

CONTINUA A FOLHAS

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

JANICE IONE KIEWEL - REGISTRADORA SUBSTITUTA

Canela-RS, quinta-feira, 1 de agosto de 2019.

Total: R\$ 33,50

Certidão 2 páginas: R\$ 13,40 (0093.03.1800002.06253 - R\$ 2,70)

Busca em livros e arquivos: R\$ 9,20 (0093.02.1800002.04632 - R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90 (0093.01.1800003.46050 - R\$ 1,40)

Janice Ione Kiewel
Substituta

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
099556 53 2019 00016554 11

Endereço: Rua Borges de Medeiros, 1096 - CEP: 95.680-000 - Canela/RS - Fone: (54) 3282 1759



Protocolo nº: 13284/19
Folha nº: 04
Ass.:
Data: ____ / ____ / ____

LEI Nº 4.344, DE 25 DE SETEMBRO DE 2019.

Autoriza o Município a alienar imóvel

Departamento de Licitação
D.L.P.
Fls.: 33
Aut.
Prefeitura Municipal de Canela

O Prefeito Municipal de Canela, Estado do Rio Grande do Sul. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1º Fica o Município de Canela autorizado a alienar o imóvel abaixo descrito, em conformidade com o inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993:

I – Imóvel: UM TERRENO, sem edificação, situado nesta cidade, na RUA SANTA TERESINHA, lado dos números pares, zona urbana, localizado no quarteirão delimitado pelas ruas Santa Teresinha, Armando Ribeiro, Taquara e Uruguaiana, com a área de 1.800,00 m² e as seguintes confrontações e dimensões: frente, a nordeste, com a Rua Santa Teresinha, em cujo alinhamento mede 30,00m; fundos, a sudoeste, por medida igual a da frente, com terreno de Osmar Cruz da Costa; pelo lado noroeste, por 60,00m da frente ao fundo, com uma “passagem de servidão” que separa o terreno desta matrícula com o do prédio nº 320, de Sérgio Irineu Marocco e, pelo lado sudeste, também por 60,00m de extensão da frente ao fundo, igualmente com terreno de Osmar Cruz da Costa; distando 163,50m da esquina mais próxima, formada com a Rua Armando Ribeiro, matriculado no Registro de Imóveis da Comarca de Canela sob nº 9.064, e avaliado em R\$ 1.170.000,00 (um milhão e cento e setenta mil reais).

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANELA.

Constantino Orsolin
Prefeito Municipal

Grazielle Scaratti Negrini
Procuradora Geral do Município

Registre-se e publique-se.

Luciano do Nascimento de Melo
Secretário Municipal de Governança, Planejamento e Gestão - Substituto



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
Estado do Rio Grande do Sul

34
Rubr.: 07

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 994/2019

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome de **MUNICÍPIO DE CANELA**, conforme matrícula Nº **9.064** do Registro de Imóveis da Comarca de Canela, de acordo com o Plano Diretor em vigência (Lei Complementar Nº 32 de 19 de junho de 2012) e suas alterações, enquadra-se na **"ZPR-2"** (**Zona Predominante Residencial Dois**), com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)				ZPR-2		
1.1	Residencial unifamiliar	4.1	Escola de educação infantil			
2.2	Horto e parques					
USOS CONDICIONADOS (anexo 3)						
1.2	Residencial multifamiliar	5.1	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas			
1.3	Hotéis e similares	5.3	Artes cênicas, espetáculos e eventos ao ar livre			
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios cobertos e similares.	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, alfaiate, massagista, sapateiro, etc.)			
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.3	Serviços de alimentação (padarias, casas de chá, confeitarias e café colonial)			
3.2	Hospitais, clínicas e similares	8.4	Serviços de alimentação (lanchonetes, restaurantes, etc.)			
3.3	Lar de idosos, repouso e centros de convivência	8.5	Serviços profissionais (escritórios, consultórios de profissionais autônomos ou liberais), agências de viagens, operadoras de turismo, serviços de reservas			
4.2	Ensino fundamental, médio e superior	10.2	Agroindústrias			
4.3	Cursos em geral	10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)			
REGIME TERRITORIAL (anexo 4)						
IA – Índice de Aproveitamento	0,75	TP – Taxa de Permeabilidade	50%	Recuos	Frontal	1 e 2 pavtº 6,00 m
TO – Taxa de Ocupação	35%	APA – Área de Preservação Ambiental	25%		Laterais	1 pavtº 2,00 e 3,00m 2 pavtº 3,00 e 3,00m
Altura máxima	10 m				Fundos	1 e 2 pavtº 6,00m
PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)						
Lote mínimo	800,00 m²	Testada mínima			Meio de quadra	20,00m
					Esquina	

Nota: Nos lotes de esquina, a frente para a rua secundária poderá ter seu recuo reduzido em 25%. Em caso de dúvida de qual seria a via secundária, esta será dirimida pelo CMP.

Para aprovação de projetos, em terrenos com arborização, deverá ser apresentado junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente Trânsito e Urbanismo LAUDO DE COBERTURA VEGETAL com assinatura de responsável técnico (caso não se enquadre no art. 6º da LM 1652/1999).

Com relação a cursos d'água na área do referido imóvel, os mesmos deverão ser indicados em projeto, observado o artigo 25 da Lei supracitada e leis federais nº6766/1979 e nº12651/2012).

Para verificar atividades que requerem Licenciamento Ambiental, consultar LM 3696/2015, Resolução CONSEMA 288/2014 e Resolução COMDEMA 06/2017.

Canela, 22 de novembro de 2019.

Elisabeth Scheele Queirogs
Elisabeth Scheele Queirogs
Arquiteta - CAU A41931-1
Prefeitura Municipal de Canela

Processo 2019/13284