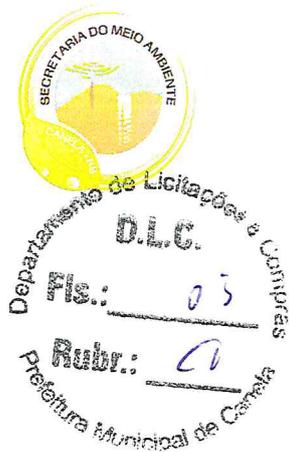




**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
TRÂNSITO E URBANISMO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

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



**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 VSa. 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 ocupado com área de construção de 144,00 m<sup>2</sup>, 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



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



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/m<sup>2</sup> (trezentos vinte reais por metro quadrado)**

##### 5.2. Fator de Oferta



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



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/m<sup>2</sup> (duzentos noventa e um reais por metro quadrado)**

## 6. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos



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



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 m<sup>2</sup>, 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;

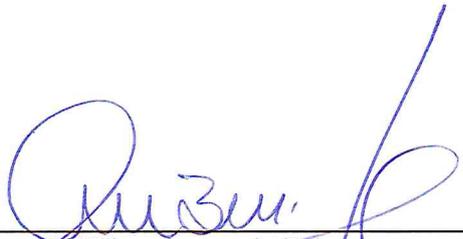
**R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**

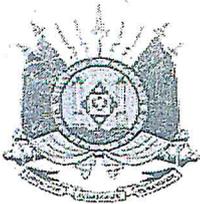
### 7. Encerramento

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), 20 de novembro de 2019.

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



# CERTIDÃO

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:

Folha: 10001229

Ass: [assinatura]

Data: 05/11/02

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 144,00m<sup>2</sup> de área construída, mista edificada em 1966, com suas dependências, instalações, benfeitorias e o respectivo terreno, com a área de 1.375,00m<sup>2</sup>, 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, outra 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.

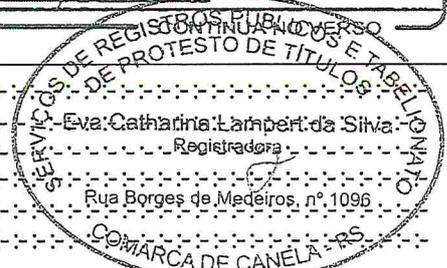
**USUFRUTUÁRIOS:** EDGAR WEBER e sua mulher IRENA IVA WEBER, qualificados no R-1-12929.

**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

12.929

MATRICULA



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

CANELA, 19 de novembro de 2002

FL. 2

MATRICULA 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: [assinatura] 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: [assinatura] 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

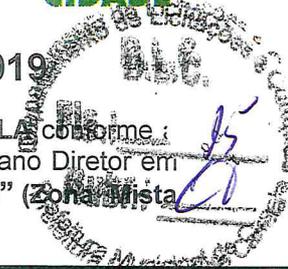


**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
Estado do Rio Grande do Sul

Protocolo nº: 1029  
Folha nº: 19  
Ass.: EC  
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, eletricitas, 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 zoológico	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)		
7.4	Lenheira, serraria e depósito de lenha	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transportes, armazenagem e correio.
7.5	Depósito e comércio de ferro velho, resíduos sólidos e recicláveis.	8.12	Transportadora e garagem de frota.
		9.1	Indústrias
		10.2	Agroindústrias
		10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)

REGIME TERRITORIAL (anexo 4)				Recuos		
IA – Índice de Aproveitamento	1,5	TP – Taxa de Permeabilidade	15%	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

*Handwritten signature*



**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

14



**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, 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 3.189,60 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\$ 221,31/m<sup>2</sup> (duzentos vinte e um reais e trinta e um centavos 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.



**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\$ 188,11 (cento oitenta e oito reais e onze 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, 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 3.189,60 metros quadrados:

**R\$ 600.000,00 (seiscentos 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), 21 de novembro de 2.019.

  
William Leonardo Bohorquez  
Eng. Civil / Segurança e Tecnologia 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

Departamento de Licitação  
Página 1 de 1  
29  
20  
Secretaria Municipal de R

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:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA		FL.	MATRÍCULA
CANELA	23 de fevereiro de 2018	1	22.327 <sub>1</sub>

**IMÓVEL:** UM TERRENO, sem edificações, situado nesta cidade, zona urbana, no bairro Sesi, com área de 3.315,26m<sup>2</sup>, 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.

**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.

**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.

**PROTOCOLO:** 49797, de 26/01/2018.

**REGISTRADORA SUBSTITUTA:** *Janice Ione Kiewel* R\$ 23,60.  
Selo: 0093.01.1700003.07851 - R\$ 1,40; 0093.03.1700003.01603 - R\$ 2,70

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





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

Protocolo nº: 13284/19  
Folha nº: 06  
Ass.: \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA

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

Protocolo nº: \_\_\_\_\_  
Folha nº: \_\_\_\_\_  
Ass.: \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_



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



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

Protocolo nº: 13 284/19  
Folha nº: 08  
Ass.:  
Data: / /  
Departamento de Licitações e Contratos  
nº: 33  
Rubr.:  
Prefeitura Municipal de Canela

## 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.



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

Protocolo nº: 13284/19  
Folha nº: 09  
Ass.: \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Departamento de Licenças e  
D.L.C.  
nº: 34  
Rubr.: CI  
Prefeitura Municipal de

#### 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/m<sup>2</sup> (setecentos vinte reais por metro quadrado)**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA

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

Departamento de Engenharia de Canelas  
33  
10  
13284/19  
Protocolo nº: \_\_\_\_\_  
Folha nº: \_\_\_\_\_  
Ass.: \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

## 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)**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
TRÂNSITO E URBANISMO

Protocolo nº: 13284/19  
Folha nº: 11  
Ass.: \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_



## 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), 20 de novembro de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
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



**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)							
<b>IA</b> – Índice de Aproveitamento	0,75	<b>TP</b> – Taxa de Permeabilidade	50%	<b>Recuos</b>	Frontal	1 e 2 pavtº	6,00 m
<b>TO</b> – Taxa de Ocupação	35%	<b>APA</b> – Área de Preservação Ambiental	25%		Laterais	1 pavtº	2,00 e 3,00m
<b>Altura máxima</b>	10 m				Fundos	2 pavtº	3,00 e 3,00m
						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**  
Arquiteta - CAU A41931-1  
Prefeitura Municipal de Canela

Processo 2019/13284

