LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua Serafim Dias, S/N – Matrícula 17.323 – Bairro Centro – Canela /RS

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, Urbanismo e Mobilidade Urbana, matricula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação 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

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 terreno sem benfeitorias com área total de 714,00 metros quadrados, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares, Bairro Centro, Matrícula do Imóvel Nº 17.323

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.– CRECI 43.880;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME. - CRECI 32.157.

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Terreno

O terreno apresenta as seguintes características:

- Área: 714,00 m²;
- Superfície: Aparentemente seca;
- Topografia: Plana;
- Frente: Acima do nível do logradouro;
- Zoneamento: ZME 1 – Zona Mista Especial

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de Canela

4.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares.

4.3. Planta Geral

Os Anexos I, II e III – MOSTRAM A SITUAÇÃO GERAL da 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 asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- - serviços dos correios,
- - serviços de coleta de lixo;
- - serviços de iluminação pública;
- - serviços de transporte urbano e
- - serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: direto a Praça Central e zona principal de comércio;
- - uso do solo: Zona ZM1E – Zona Mista Um Especial
- - possuí 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 de terreno.

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$ 2.204,00/m² (dois mil duzentos e quatro 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. 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 acima do nível do logradouro, o fator topográfico é de 1,00.

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/comerciais, 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 terreno:

R$ 2.003,00/m² (dois mil e três reais por metro quadrado)

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, localizado na Rua Serafim Dias, lado números ímpares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

- Valor de Mercado de um terreno sem benfeitorias com área total de 714,00 metros quadrados, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares, Bairro Centro, Matrícula do Imóvel Nº 17.323 é;

R$ 1.430.000,00 (um milhão quatrocentos e trinta mil reais)

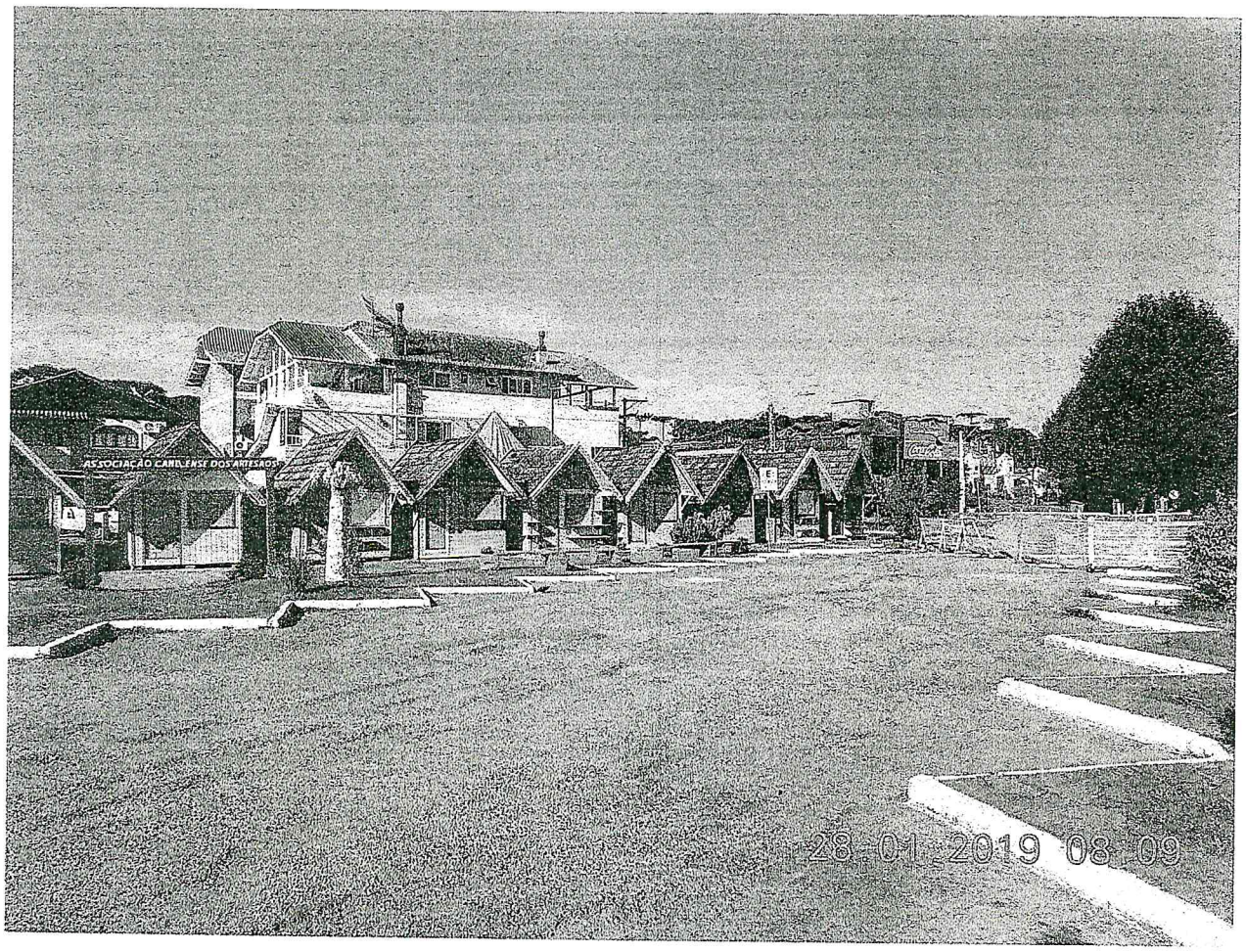
7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 06 (seis) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 03 (três) anexos e 01 (uma) foto:

- CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA Nº 17.323;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 041/2019;
- BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 123.

Canela (RS), 25 de janeiro de 2.019.

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


ASSOCIAÇÃO CANELENSE DOS ARTESÃOS
28 01 2019 08 09

Anexo I

CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CANELA
REGISTRO DE IMÓVEIS
Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

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:

17.323 - MATRICULA -

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

	FL.	MATRICULA
CANELA, 03 de setembro de 2010	1	17.323

IMÓVEL: UM TERRENO com área de 714,00m², situado nesta cidade, zona urbana, constituído dos lotes nº 6 e 9, da quadra B, da Vila Sonelli, tendo as seguintes confrontações e dimensões: frente, a oeste, com a RUA C, em cujo alinhamento mede 15,50m; outra frente, ao norte, formando esquina, com o leito do extinto ramal férreo Canela-Taquara, medindo no respectivo alinhamento 35,20m; ao sul, onde mede 30,00m, com os lotes nºs. 3, 4, 5; e a leste, divide com os lotes nºs. 7 e 8, na extensão de 30,50 metros.
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CANELA, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 88.585.518/0001-85.
REGISTRO ANTERIOR: R-11-944, livro 2 RG, folha 02v, de 03.09.2010, desta Serventia.
REGISTRADORA: R$ 14,50.
Selo: 0093.01.1000002.08784 - R$ 0,20; 0093.01.1000002.08785 - R$ 0,20; 0093.02.0700016.05773 - R$ 0,30

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Borges de Medeiros, nº 1096
COMARCA DE CANELA - RS

CONTINUA NO VERSO

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

JANICE IONE KIEWEL - REGISTRADORA SUBSTITUTA

Canela-RS, quinta-feira, 17 de janeiro de 2019.

Total: R$ 28,20
Certidão 1 página: R$ 8,90 (0093 02 1700003.01010 = R$ 1,90)
Busca em livros e arquivos: R$ 9,20 (0093.02 1700003 01009 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0093 01 1800003 11157 = 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 00001083 11

Anexo II

CERTIDÃO DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 041/2019

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome do **MUNICÍPIO DE CANELA** conforme a matrícula **N° 17.323** 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 na **"ZM-1E" (Zona Mista Um Especial),** com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)				ZM-1E
1.1	Residencial unifamiliar	7.2	Comércio de médio porte varejista e atacadista.	
1.2	Residencial multifamiliar	7.3	Comércio de médio a grande porte varejista e atacadista. (supermercado, centr comercial, venda de veículos e loja de departamentos.	
1.3	Hotéis e similares			
2.2	Horto e parques			
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios cobertos e similares.	8.1	Serviços vizinhais (oficinas pequenos reparos, encanadores, eletricistas, etc.)	
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, sapateiro, etc.)	
3.1	Laboratórios 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			
4.3	Cursos em geral	8.6	Serviços financeiros (financeiras, bancos, escritórios de administração pública ou privada e etc.).	
5.1	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas			
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	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transporte, armazenagem e correio.	
7.1	Pequeno comércio			
USOS CONDICIONADOS (anexo 3)				
2.1	Circo, parque de diversão e zoo	7.10	Feiras e eventos	
2.5	Lazer noturno com música			
4.1	Escola de educação infantil	8.9	Serviços de manutenção de veículos (oficina mecânica, auto lavagem, funilaria borracharia, guinchos e etc.)	
6.1	Igrejas, templos e similares			
7.4	Lenheira, serraria e depósito de lenha	8.10	Postos de combustíveis	
7.6	Varejista de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	9.1	Indústrias	
7.9	Atacadista e depósito de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	10.2	Agroindústrias	
		10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)	

REGIME TERRITORIAL (anexo 4)								
IA – Índice de Aproveitamento	uni e multifamiliar	2,0	**TP** – Taxa de Permeabilidade	15%	**Recuos**	Frontal	1 a 4 pavtº	4,00 m
TO – Taxa de Ocupação	unifamiliar	50%	**APA** – Área de Preservação Ambiental	5%		Laterais	1 pavtº	0,00 e 3,00m
	multifamiliar	70%					2 pavtº	1,50 e 3,00m
Altura máxima		18m					3 pavtº	2,50 e 3,00m
							4 pavtº	3,00 e 3,00m
						Fundos	1 a 4 pavtº	4,00m

PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)				
Lote mínimo	400,00 m²	Testada mínima	Meio de quadra	15,00m
			Esquina	20,00m

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 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 janeiro de 2019.

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

Processo 2019/676

Anexo III

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 123

ESTE DOCUMENTO NÃO É VÁLIDO COMO COMPROVANTE DE PROPRIEDADE OU POSSE

Contribuinte: 7054 - MUNICIPIO DE CANELA

Logradouro ...: 2 - RUA DONA CARLINDA
Nº/Comp. : 455/
Bairro .....: 1 - CENTRO
Cidade .....: 69 - Canela - RS
CEP .....: 95.680-000
Caixa Postal:
Telefone .....: (54-328) 2-4077
Celular ...:
E-Mail .....: administracao@canela.com.b
CNPJ .....: 88.585.518/0001-85
Inscrição Municipal.:
Possui Endereço de Notificação : Não

Imóvel: 123 - Imóvel 123

Tipo do Imóvel.: Urbano

Data Cadastro : 01/01/1980
Mat.Pref. : 123
Lote/Unidade .: 6/1
Localização ..: Distrito - 1\Zona - 1\Setor - 1\Quadra - 13
Data Baixa .:
BCI .....: 1\1\1\13\6\1
Logradouro ...: 106 - RUA BADEN POWEL
Nº/Comp. : S/N/
Bairro .....: 1 - CENTRO
Cidade .....: 69 - Canela - RS
CEP .....: 95.680-000
Caixa Postal:
Mat/Trasc. RI : 17323
Quadra Reg.Im.:
Lote Reg.Im.:
Observação....: Referência Anterior.: 0001.0013.0006.0000
IMOVEL PUBLICO MUNICIPAL

Terreno

Início da Vigência .: 01/01/2019 Área Total .: 714,00 Valor do Terreno .: 970.525,92

Dimensões (m2) :

-> Primeira : RUA BADEN POWEL 15,60

Características da Face do Terreno :

PASSEIO	-> PASSEIO	1,0000
SITUACAO PARA A RUA	-> AO NIVEL DA RUA	1,0000
TOPOGRAFIA	-> PLANO	1,0000
PEDOLOGIA	-> SECO	1,0000
SITUACAO	-> ESQUINA	1,0000

-> Segunda : RUA SERAFIM DIAS 32,20

Características Complementares

MEIO FIO	-> MEIO FIO
LIMPEZA PUBLICA	-> LIMPEZA PUBLICA
COLETA DE LIXO	-> COLETA DE LIXO
ILUMINACAO PUBLICA	-> ILUMINACAO PUBLICA
PAVIMENTACAO	-> PARALELEPIPEDO
ENERGIA ELETRICA	-> ENERGIA ELETRICA
ABASTECIMENTO DE AGUA	-> ABASTECIMENTO DE AGUA
ESGOTAMENTO SANITARIO	-> PLUVIAL
TELEFONIA	-> TELEFONIA

Proprietário(s) Atual(is)

Código Contribuinte	Classificação	CPF/CNPJ
7054 MUNICIPIO DE CANELA	Proprietário Responsável	88.585.518/0001-85

Tributo(s) do Imóvel

Vigência 28/11/2015:

Tributo	Alq/Coef/Valor	Tipo	Alq/Coef/Valor	Valor Bruto	Valor Isenção	Valor Líquido
1-IPTU	2-Territorial	Alíquota	2,00	19.410,52	19.410,52	0,00
Isenção .: MUNICIPIO DE CANELA	Período .: 01/01/2002 à 31/12/2099	Percentual .:	100,00			
10-TAXA DE COLETA DE LIXO	5-Terreno Baldio	Alíquota	0,00	189,27	189,27	0,00
Isenção .: MUNICIPIO DE CANELA	Período .: 01/01/2002 à 31/12/2099	Percentual .:	100,00			
Total =>				19.599,79	19.599,79	0,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua Serafim Dias, S/N – Matrícula 955 – Bairro Centro – Canela /RS

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, Urbanismo e Mobilidade Urbana, matricula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação 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

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 terreno sem benfeitorias com área total de 667,00 metros quadrados, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares, Bairro Centro, Matrícula do Imóvel Nº 955.

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.– CRECI 43.880;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME. - CRECI 32.157.

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Terreno

O terreno apresenta as seguintes características:

- Área: 667,00 m²;
- Superfície: Aparentemente seca;
- Topografia: Plana;
- Frente: Acima do nível do logradouro;
- Zoneamento: ZME 1 – Zona Mista Especial

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de Canela

4.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares.

4.3. Planta Geral

Os Anexos I, II e III – MOSTRAM A SITUAÇÃO GERAL da 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 asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- - serviços dos correios,
- - serviços de coleta de lixo;
- - serviços de iluminação pública;
- - serviços de transporte urbano e
- - serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: direto a Praça Central e zona principal de comércio;
- - uso do solo: Zona ZM1E – Zona Mista Um Especial
- - possuí 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 de terreno.

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$ 2.204,00/m² (dois mil duzentos e quatro 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. 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 acima do nível do logradouro, o fator topográfico é de 1,00.

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/comerciais, 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 terreno:

R$ 2.003,00/m² (dois mil e três reais por metro quadrado)

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, localizado na Rua Serafim Dias, lado números ímpares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

- Valor de Mercado de um terreno sem benfeitorias com área total de 667,00 metros quadrados, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares, Bairro Centro, Matrícula do Imóvel Nº 955 é;

R$ 1.336.000,00 (um milhão trezentos trinta e seis mil reais)

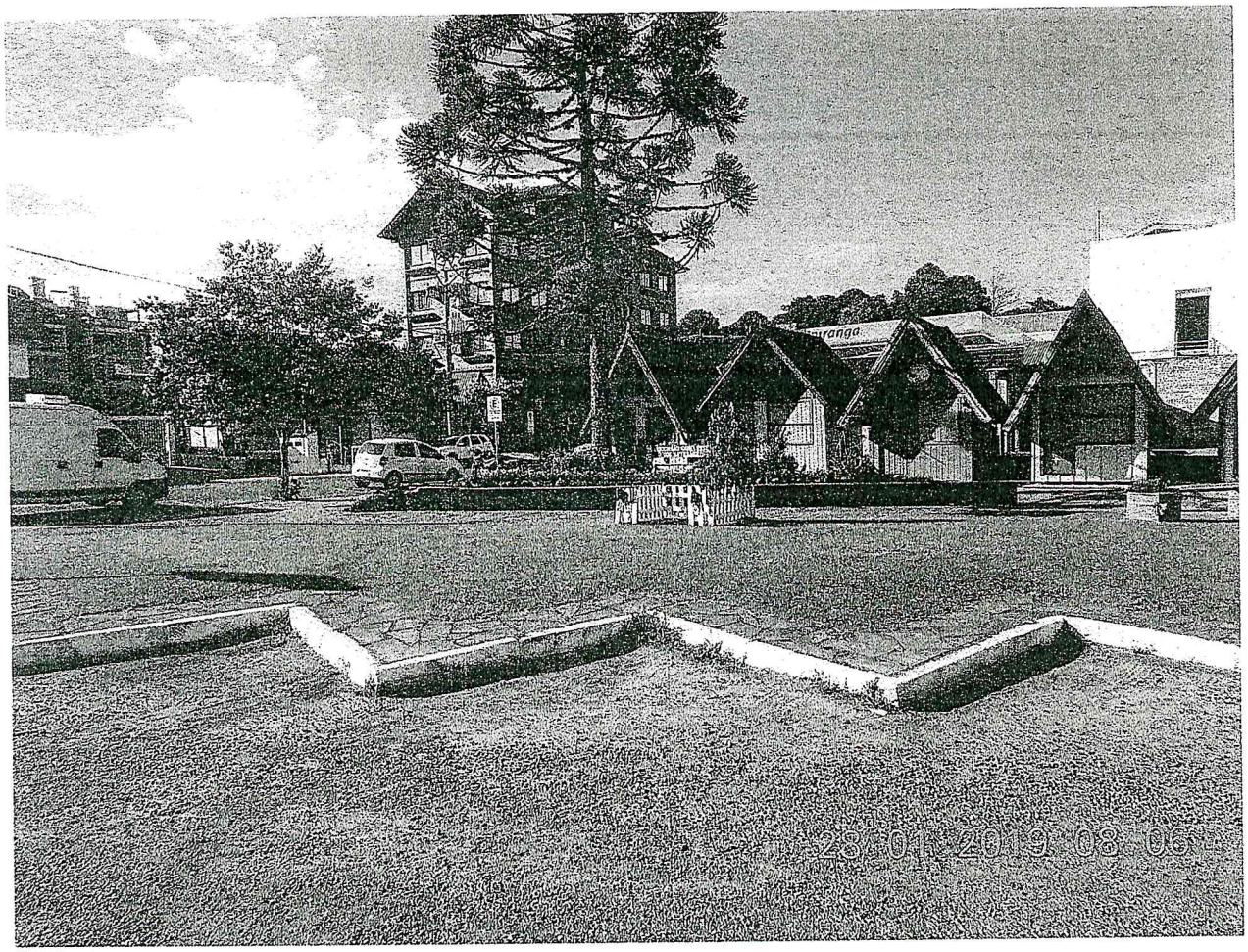
7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 06 (seis) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 03 (três) anexos e 01 (uma) foto:

- CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA Nº 955;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 044/2019;
- BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 9989.

Canela (RS), 25 de janeiro de 2.019.

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


28 01 2019 08 06

Anexo I

CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CANELA
REGISTRO DE IMÓVEIS
Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

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:

955 MATRICULA

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

CANELA, 22 de abril de 1977	FLS. 1.	MATRICULA 955

UM TERRENO sob nº3, da quadra B, situado nesta cidade, na Vila Sonelli, zona urbana, sem benfeitorias, com a área superficial de 667,00m2, medindo e confrontando: 25,50m de frente a leste, à rua B, ou Melvin Jones; 18,50m nos fundos, a oeste, confrontando com o lote nº9, da mesma quadra; tendo por umlado, da frente aos fundos, a extensão de 31,10m ao norte, confrontando com propriedade da RFFSA; e, pelo outro lado, da frente aos fundos a extensão de 30,00m, ao sul, confrontando com o lote nº7, da mesma quadra. PROPRIETÁRIA: FÁBRICA DE ACORDEÕES SONELLI S.A., firma com sede nesta cidade, estabelecida à Avenida João Corrêa, 790, CGC nº88 209 598/0001-74. REGISTRO ANTERIOR: 5 692, fls.44, do livro 3-J, em 10-12-1964. Canela, 22 de abril de 1977.-- A Oficial: [signature] Custas cr$30,00

Em Tempo: O imóvel acima acha-se gravado com hipoteca de 1º e 2º graus, a favor do BRDE, no livro10-1, fls.27, nº54 e fls.43 nº102, Data supra. A Oficial: [signature]

R-1-955 Protoc.: 1086

Mediante Cédula de Crédio Industrial emitida em Porto Alegre, aos 18.04.1977, no valor de cr$1.500.000,00, com vencimento em 30.06.1979, a favor do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE-e registrada, sob nº47, fl.1, livro 3, nesta data o imóvel desta matrícula ficou gravado com hipoteca de 3ºgrau(terceira e especial hipoteca sem concorrência de terceiros). Canela, 22 de abril de 1977. A Oficial: [signature]

Av-2-955. Protoc.: 1 294.

Por menção adicional nº 2, de 13.07.77, a emitenta, com anuência do credor, declarou que os bens dados em alienação fiduciária, em garantia do crédito aberto, tem as características descritas naquele instrumento, ficando liberada da garantia, cuja cópia fica arquivada. Canela, 25 de julho de 1977. A Ofic.: [signature]

R-3-955. Prot.: 1 390.

ONUS:- HIPOTECA. Em 3ª e especial hipoteca e sem concorrencia de =

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS, TABELIONATO DE PROTESTOS E TÍTULOS
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Borges de Medeiros, nº 1096
COMARCA DE CANELA - RS

Continuação da Página Anterior

955 MATRICULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CANELA, 19 de fevereiro de 1979 | FLS. 2 | MATRICULA 955/2

Prot.2675

Certifico que, de acordo com menção adicional nº02, à Cédula de Crédito Industrial de 18.4.77(livro 3, fl. 1 nº47), o BRDE libera da 3ª hipoteca o imóvel desta matrícula nº955, ficando livre e desembaraçado daquele gravame.

A Oficial: Eva Espedito Silva

Av-7-955 de 26 de junho de 1979 Prot.3003

Certifico que, de acordo com termo de quitação nº196/79, datado de 30 de maio último, cancelo o registro nº54, folhas 27, do livro 10-1, antes mencionado.

A Oficial: Eva Espedito Silva cr$17,00

R-8-955 de 24 de janeiro de 1980 Prot.3624-

HIPOTECA: Registrada em primeira, única e especial hipoteca, e sem concorrência nenhuma, o imóvel antes matriculado. Escritura pública de hipoteca, lavrada no Ofício Distrital de Tristeza, Porto Alegre-RS, fls.32/36, livro 123, sob nº15.271, em 22.01.1980, pela Ajudante Substituta do Oficial Distrital, Maria Izar de Paula Coutinho.

DEVEDORAS: SONELLI SOCIEDADE ANÔNIMA, CGC 88 209 598/00017, e PROLAR-MADEIRAS LIMITADA, CGC 89 916 902/0001-86, com sede nesta cidade, na Rua João Correia, 790, representadas pelos seus diretores, DILMO OPPITZ, brasileiro, divorciado, industrial; e GILDO OPPITZ, brasileiro casado, industrial, residentes e domiciliados nesta cidade de Canela

CREDOR HIPOTECÁRIO: MULTI BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., com sede na cidade de Porto Alegre-RS, à Rua General Câmara, 270, CGC 92 791 813/0001-65.

VALOR: Cr$7.000.000,00, correspondente a 14.934,6077 ORTNs, no valor nominal de Cr$468,71 cada uma.

PRAZO: 60 meses contados do primeiro dia dez subseqüente à sua assinatura, nele compreendido o período de 24 meses de carência.

JUROS: 6% ao ano.

AMORTIZAÇÃO: 36 prestações mensais e sucessivas, cada uma das quais no valor equivalente a 1/36 do crédito expresso em ORTNs, vencendo-se a primeira em 10.12.81 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.

VALOR DA GARANTIA: Cr$10.000.000,00, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 944, 948, 950 a 952, 956, 958 e 2814.

CQ IAPAS nº582171, Série C-Prolar Madeiras Ltda. CQ IAPAS 419046, Série C- Sonelli S/A.

A Oficial: Eva Espedito Silva Cr$63,00-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Ofício de Registros Públicos e Tabelionato de Protesto de Títulos
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Borges de Medeiros, nº 1096
Comarca de Canela

Continuação da Página Anterior

955 — MATRICULA —

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

CANELA, 22 de abril de 1977 | FL. 3 | MATRICULA 955

processo n° 041/1.03.0001213-1, assinado pelo Dr. Franklin de Oliveira Netto, Juiz de Direito desta Comarca, no qual autoriza o cancelamento das restrições impostas pelo Juízo desta Comarca, por meio do Ofício n° 180/82-CJ datado de 22.04.1982, motivo pelo qual fica a anotação cancelada.
REGISTRADORA SUBSTITUTA: ________ R$45,70.
Selo: 0093.01.1000002.42087 - R$0,20; 0093.01.1000002.42088 - R$0,20; 0093.01.1000002.42089 - R$0,20; 0093.04.0700016.02823 - R$0,50

Av-12-955 de 16 de abril de 2015.
Procede-se esta averbação, para fazer constar que por um lapso faltou constar o ato 11, sendo o correto a numeração de R-1, Av-2, R-3, Av-4, Av-5, Av-6, Av-7, R-8, Av-9, R-10 e Av-11.
REGISTRADORA SUBSTITUTA: ________ NIHIL.
Selo: 0093.03.0700016.24662 - NIHIL

Av-13-955 de 30 de outubro de 2015.
Procede-se esta averbação nos termos do Ofício, expedido pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, Processo nº 041/1.03.0001213-1, assinado nesta cidade pela Dra. Fabiana Pagel da Silva, datado 27.10.2015, para cancelar o R-10 desta matrícula.
PROTOCOLO: 45554 de 29/10/2015.
REGISTRADORA: ________ R$ 58,20.
Selo: 0093.01.1400002.65028 - R$ 0,40; 0093.04.0700016.07448 - R$ 0,90

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Borges de Medeiros, nº 1096
COMARCA DE CANELA - RS

CONTINUA NO VERSO

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

JANICE IONE KIEWEL - REGISTRADORA SUBSTITUTA

Canela-RS, quinta-feira, 17 de janeiro de 2019.
Total: R$ 46,80
Certidão 5 páginas: R$ 26,70 (0093.03.1800002.00312 = R$ 2,70)
Busca em livros e arquivos: R$ 9,20 (0093.02.1700003.01011 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0093.01.1800003.31458 = 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 00001084 17

Anexo II

CERTIDÃO DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA

Estado do Rio Grande do Sul

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 044/2019

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome do **SONELLI SOCIEDADE ANÔNIMA** conforme a matrícula **N° 955** 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 na **"ZM-1E" (Zona Mista Um Especial),** com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)			ZM-1E
1.1	Residencial unifamiliar	7.2	Comércio de médio porte varejista e atacadista.
1.2	Residencial multifamiliar	7.3	Comércio de médio a grande porte varejista e atacadista. (supermercado, centro comercial, venda de veículos e loja de departamentos.
1.3	Hotéis e similares		
2.2	Horto e parques		
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios cobertos e similares.	8.1	Serviços vizinhais (oficinas pequenos reparos, encanadores, eletricistas, etc.)
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, sapateiro, etc.)
3.1	Laboratórios 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		
4.3	Cursos em geral	8.6	Serviços financeiros (financeiras, bancos, escritórios de administração pública ou privada e etc.).
5.1	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas		
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	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transporte, armazenagem e correio.
7.1	Pequeno comércio		
USOS CONDICIONADOS (anexo 3)			
2.1	Circo, parque de diversão e zoo	7.10	Feiras e eventos
2.5	Lazer noturno com música		
4.1	Escola de educação infantil	8.9	Serviços de manutenção de veículos (oficina mecânica, auto lavagem, funilaria, borracharia, guinchos e etc.)
6.1	Igrejas, templos e similares		
7.4	Lenheira, serraria e depósito de lenha	8.10	Postos de combustíveis
7.6	Varejista de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	9.1	Indústrias
7.9	Atacadista e depósito de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	10.2	Agroindústrias
		10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)

REGIME TERRITORIAL (anexo 4)								
IA – Índice de Aproveitamento	uni e multifamiliar	2,0	**TP** – Taxa de Permeabilidade	15%	**Recuos**	Frontal	1 a 4 pavtº	4,00 m
TO – Taxa de Ocupação	unifamiliar	50%	**APA** – Área de Preservação Ambiental	5%		Laterais	1 pavtº	0,00 e 3,00m
	multifamiliar	70%					2 pavtº	1,50 e 3,00m
Altura máxima		18m					3 pavtº	2,50 e 3,00m
							4 pavtº	3,00 e 3,00m
						Fundos	1 a 4 pavtº	4,00m

PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)				
Lote mínimo	400,00 m²	Testada mínima	Meio de quadra	15,00m
			Esquina	20,00m

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 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 janeiro de 2019.

Processo 2019/676

Elisabeth Scheele Queiroga

Arquiteta - CAU A41931-1

Prefeitura Municipal de Canela

Anexo III

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 9989

ESTE DOCUMENTO NÃO É VÁLIDO COMO COMPROVANTE DE PROPRIEDADE OU POSSE

Contribuinte: 7054 - MUNICIPIO DE CANELA

Logradouro ...: 2 - RUA DONA CARLINDA
Nº/Comp. : 455/
Bairro .....: 1 - CENTRO
Cidade .....: 69 - Canela - RS
CEP .....: 95.680-000
Caixa Postal:
Telefone .....: (54-328) 2-4077
Celular ...:
E-Mail .....: administracao@canela.com.br
CNPJ .....: 88.585.518/0001-85
Inscrição Municipal.:
Possui Endereço de Notificação : Não

Imóvel: 9989 - Imóvel 9989

Tipo do Imóvel.: Urbano

Data Cadastro : 01/01/1980
Mat.Pref. : 9989
Lote/Unidade .: 8/1
Localização ..: Distrito - 1\Zona - 1\Setor - 1\Quadra - 13
Data Baixa .:
BCI .....: 1\1\1\13\8\1
Logradouro ...: 66 - RUA MELVIN JONES
Nº/Comp. : S/N/
Bairro .....: 1 - CENTRO
Cidade .....: 69 - Canela - RS
CEP .....: 95.680-000
Caixa Postal:
Mat/Trasc. RI : 955
Quadra Reg.Im.:
Lote Reg.Im.:
Observação....: Referência Anterior.: 0001.0013.0008.0000
LOTE

Terreno

Início da Vigência .: 01/01/2019 Área Total .: 667,00 Valor do Terreno .: 846.573,18

Dimensões (m2) :

-> Primeira : RUA MELVIN JONES 25,50

Características da Face do Terreno :

PASSEIO	-> PASSEIO	1,0000
SITUACAO PARA A RUA	-> AO NIVEL DA RUA	1,0000
TOPOGRAFIA	-> PLANO	1,0000
PEDOLOGIA	-> SECO	1,0000
SITUACAO	-> ESQUINA	1,0000

-> Segunda : RUA SERAFIM DIAS 31,10

Características Complementares

MEIO FIO	-> MEIO FIO
LIMPEZA PUBLICA	-> LIMPEZA PUBLICA
COLETA DE LIXO	-> COLETA DE LIXO
ILUMINACAO PUBLICA	-> ILUMINACAO PUBLICA
PAVIMENTACAO	-> PARALELEPIPEDO
ENERGIA ELETRICA	-> ENERGIA ELETRICA
ABASTECIMENTO DE AGUA	-> ABASTECIMENTO DE AGUA
ESGOTAMENTO SANITARIO	-> PLUVIAL
TELEFONIA	-> TELEFONIA

Proprietário(s) Atual(is)

Código Contribuinte	Classificação	CPF/CNPJ
7054 MUNICIPIO DE CANELA	Proprietário Responsável	88.585.518/0001-85

Tributo(s) do Imóvel

Vigência 28/11/2015:

Tributo	Alq/Coef/Valor	Tipo	Alq/Coef/Valor	Valor Bruto	Valor Isenção	Valor Líquido
1-IPTU	2-Territorial	Alíquota	2,00	16.931,46	16.931,46	0,00
Isenção .: MUNICIPIO DE CANELA	Período .: 01/01/2001 à 31/12/2099	Percentual .:	100,00			
10-TAXA DE COLETA DE LIXO	5-Terreno Baldio	Alíquota	0,00	176,81	176,81	0,00
Isenção .: MUNICIPIO DE CANELA	Período .: 01/01/2001 à 31/12/2099	Percentual .:	100,00			
Total =>				17.108,27	17.108,27	0,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua Serafim Dias, Nº 30 – Bairro Centro – Canela /RS

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, Urbanismo e Mobilidade Urbana, matricula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação 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

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:

1. uma edificação em alvenaria de pedra com área construída de 841,00 metros quadrados, sob Matrícula do Imóvel Nº 11.471, Bairro Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares, com área total de terreno de 1.097,00 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.– CRECI 43.880;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME. - CRECI 32.157.

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Terreno

O terreno sobre o qual está erigido o prédio, apresenta as seguintes características:

- Área: 1.097,00 m²;
- Superfície: Aparentemente seca;
- Topografia: Plana;
- Frente: Acima do nível do logradouro;
- Zoneamento: ZME 1 – Zona Mista Especial

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de Canela

4.2. Construções

O prédio tem uma área total construída de 841,00 m², implantado em terreno de 1.097,00 m².

O prédio apresenta uma planta baixa.

O prédio do Empreendimento é dotado de áreas para uso Público.

O prédio em avaliação possuí as seguintes características construtivas:

Características Principais
Estrutura: Alvenaria autoportante de pedra
Fechamento: Alvenaria de pedra revestida em argamassa e pintada internamente
Fachada Alvenaria de pedra a vista.
Idade: Entregue em 1963
Estado de Conservação: Alta (A)

Acabamentos:
Piso: Porcelanato, cerâmico e madeira.
Paredes: Argamassa com pintura.
Forro: Madeira e pintura.
Esquadrias: Madeira e ferro.
A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco sendo a cota do terreno superior a cota do logradouro, levemente inclinada para a frente do imóvel.

4.3. Localização
O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares.

4.4. Planta Geral
Os Anexos I, II e III – MOSTRAM A SITUAÇÃO GERAL da área em questão.

4.5. 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 asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- - serviços dos correios,
- - serviços de coleta de lixo;
- - serviços de iluminação pública;
- - serviços de transporte urbano e
- - serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: direto a Praça Central e zona principal de comércio;
- - uso do solo: Zona ZM1E – Zona Mista Um Especial
- - possuí 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 de terreno.

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$ 2.306,00/m² (dois mil trezentos e seis 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. 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 acima do nível do logradouro, o fator topográfico é de 1,00.

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/comerciais, 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 terreno:

R$ 2.097,00/m² (dois mil noventa e sete reais por metro quadrado)

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, localizado na Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

- Valor de Mercado de uma edificação em alvenaria de pedra com área construída de 841,00 metros quadrados, sob Matrícula do Imóvel Nº 11.471, Bairro Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares, com área total de terreno de 1.097,00 metros quadrados é;

R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)

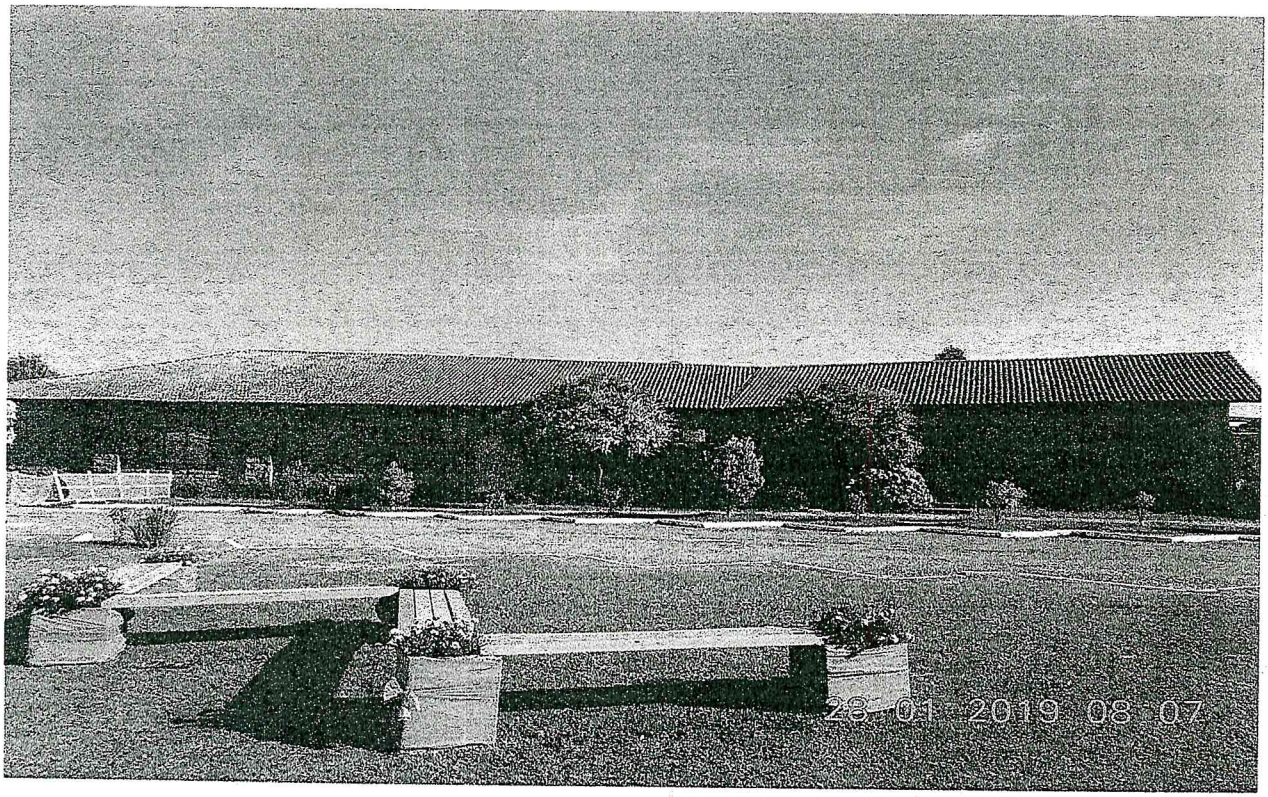
7. Encerramento

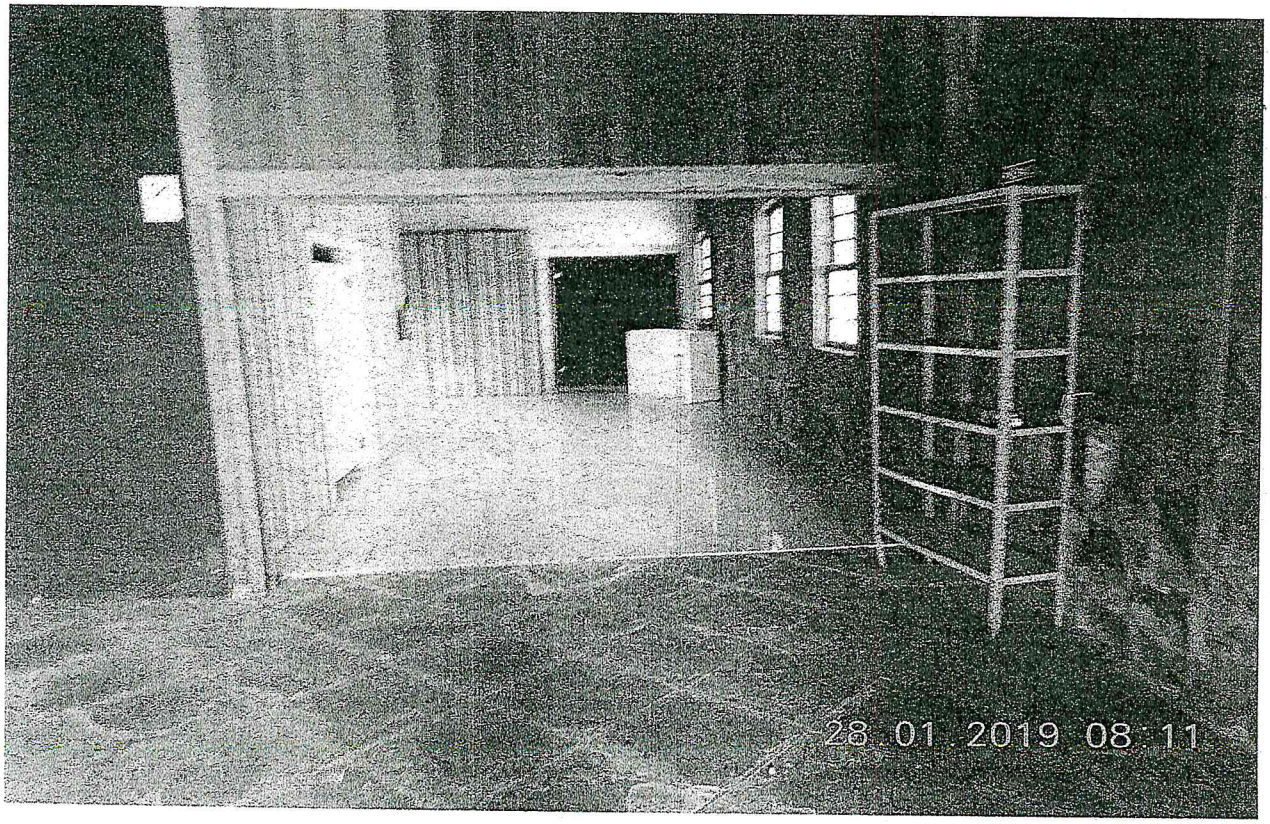
Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 06 (seis) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 03 (três) anexos e 02 (duas) fotos:

- CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA Nº 11.471;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 045/2019;
- BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 126.

Canela (RS), 25 de janeiro de 2.019.

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


28 01 2019 08 07


28 01 2019 08 11

Anexo I

CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CANELA
REGISTRO DE IMÓVEIS
Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

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:

11471 — MATRICULA —

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

CANELA, 28 de outubro de 1999 | FLS. 1 | MATRICULA 11471

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO de terras, denominada ÁREA 27, sem edificação, com a área de 1.097,00m2, situada nesta cidade, zona urbana e com as seguintes dimensões e confrontações: uma frente a leste, onde mede 20,30m de extensão, confronta com o alinhamento da rua MELVIN JONES, lado dos números pares, outra frente a oeste, com 17,00m de extensão, confronta com o alinhamento da rua BADEN POWEL, lado dos números ímpares, ainda a oeste, com 1,25m de extensão, confronta com propriedade do Município de Canela, por um lado ao sul, na extensão de 66,30m, confronta - com terras de propriedade do Município de Canela e pelo outro lado, ao norte, em dois segmentos de 44,00m e 19,00m, confronta ambos os segmentos, também com propriedade do Município de Canela. Quarteirão: Ruas Melvin Jones, Danton Corrêa da Silva, Baden Powel e avenida Osvaldo Aranha.
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CANELA, CGC/MF 88585518/0001-85, com sede nesta cidade, na rua Dona Carlinda, 455.
REGISTRO ANTERIOR: 9708, livro 3-Q, fl. 10 de 13.12.1973 desta Serventia.
Registradora: [signature] R$ 4,70

Av-1-11471 de 27 de abril de 2000 Prot. 23865
Procede-se esta averbação nos termos do Mandado, expedido pelo Juízo desta Comarca, assinado pelo Doutor Franklin de Oliveira Netto, Juiz - de Direito em 26.04.2000, para constar que o imóvel desta matrícula não poderá ser registrado ou averbado qualquer transação, referente ao todo maior que compõem a chamada "pêra de conversão", do qual o imóvel acima faz parte.
Registradora: [signature]

Av-2-11471 de 04 de maio de 2018.
Procede-se esta averbação em cumprimento ao ofício nº 1173/2008, datado de 10/06/2008, recebido em 29/03/2018, expedido pela Vara Judicial desta Comarca, extraída do processo nº 041/1.02.0002890-7, assinado pelo Dr. Franklin de Oliveira Netto, Juiz de Direito daquela Vara, para cancelar o Av-1, desta matrícula.
PROTOCOLO: 50288, de 03/05/2018.
REGISTRADORA SUBSTITUTA: [signature] R$ 38,75.
Selo: 0093.01.1800002.08360 - R$ 1,40; 0093.04.1700003.00937 - R$ 3,30

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Borges de Medeiros, nº 1096
COMARCA DE CANELA - RS

CONTINUA NO VERSO

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

JANICE IONE KIEWEL - REGISTRADORA SUBSTITUTA [signature]

Canela-RS, quinta-feira, 17 de janeiro de 2019.
Total: R$ 28,20
Certidão 1 página. R$ 8,90 (0093.02.1700003.01013 = R$ 1,90)
Busca em livros e arquivos. R$ 9,20 (0093.02.1700003.01012 = R$ 1,90)
Processamento eletrônico de dados. R$ 4,90 (0093.01.1800003.11450 = 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 00001085 81

Anexo II

CERTIDÃO DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 045/2019

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome do **MUNICÍPIO DE CANELA** conforme a matrícula **N° 11.471** 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 na **"ZM-1E" (Zona Mista Um Especial),** com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)			ZM-1E
1.1	Residencial unifamiliar	7.2	Comércio de médio porte varejista e atacadista.
1.2	Residencial multifamiliar	7.3	Comércio de médio a grande porte varejista e atacadista. (supermercado, centro comercial, venda de veículos e loja de departamentos.
1.3	Hotéis e similares		
2.2	Horto e parques		
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios cobertos e similares.	8.1	Serviços vizinhais (oficinas pequenos reparos, encanadores, eletricistas, etc.)
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, sapateiro, etc.)
3.1	Laboratórios 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		
4.3	Cursos em geral	8.6	Serviços financeiros (financeiras, bancos, escritórios de administração pública ou privada e etc.).
5.1	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas		
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	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transporte, armazenagem e correio.
7.1	Pequeno comércio		
USOS CONDICIONADOS (anexo 3)			
2.1	Circo, parque de diversão e zoo	7.10	Feiras e eventos
2.5	Lazer noturno com música		
4.1	Escola de educação infantil	8.9	Serviços de manutenção de veículos (oficina mecânica, auto lavagem, funilaria, borracharia, guinchos e etc.)
6.1	Igrejas, templos e similares		
7.4	Lenheira, serraria e depósito de lenha	8.10	Postos de combustíveis
7.6	Varejista de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	9.1	Indústrias
7.9	Atacadista e depósito de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	10.2	Agroindústrias
		10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)

REGIME TERRITORIAL (anexo 4)								
IA – Índice de Aproveitamento	uni e multifamiliar	2,0	**TP** – Taxa de Permeabilidade	15%	**Recuos**	Frontal	1 a 4 pavtº	4,00 m
TO – Taxa de Ocupação	unifamiliar	50%	**APA** – Área de Preservação Ambiental	5%		Laterais	1 pavtº	0,00 e 3,00m
	multifamiliar	70%					2 pavtº	1,50 e 3,00m
Altura máxima		18m					3 pavtº	2,50 e 3,00m
							4 pavtº	3,00 e 3,00m
						Fundos	1 a 4 pavtº	4,00m

PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)				
Lote mínimo	400,00 m²	Testada mínima	Meio de quadra	15,00m
			Esquina	20,00m

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 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 janeiro de 2019.

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

Processo 2019/676

Anexo III

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 126

ESTE DOCUMENTO NÃO É VÁLIDO COMO COMPROVANTE DE PROPRIEDADE OU POSSE

Contribuinte: 7054 - MUNICIPIO DE CANELA

Logradouro ...: 2 - RUA DONA CARLINDA
Nº/Comp. : 455/
Bairro .....: 1 - CENTRO
Cidade .....: 69 - Canela - RS
CEP .....: 95.680-000
Caixa Postal:
Telefone .....: (54-328) 2-4077
Celular ...:
E-Mail .....: administracao@canela.com.br
CNPJ .....: 88.585.518/0001-85
Inscrição Municipal.:
Possui Endereço de Notificação : Não

Imóvel: 126 - Imóvel 126 - CASA DE PEDRA

Tipo do Imóvel.: Urbano

Data Cadastro : 01/01/1980
Mat.Pref. : 126
Lote/Unidade .: 1/1
Localização ..: Distrito - 1\Zona - 1\Setor - 1\Quadra - 11
Data Baixa .:
BCI .....: 1\1\1\11\1\1
Logradouro ...: 534 - RUA SERAFIM DIAS
Nº/Comp. : 30/CASA DE PE
Bairro .....: 1 - CENTRO
Cidade .....: 69 - Canela - RS
CEP .....: 95.680-000
Caixa Postal:
Mat/Trasc. RI : 11471
Quadra Reg.Im.:
Lote Reg.Im.:
Observação....: Referência Anterior.: 0001.0011.0001.0000
CASA DE PEDRA

Terreno

Início da Vigência .: 01/01/2019 Área Total .: 1.097,00 Valor do Terreno .: 1.107.391,82

Dimensões (m2) :

-> Primeira : RUA SERAFIM DIAS 66,30

Características da Face do Terreno :

PASSEIO	-> PASSEIO	1,0000
SITUACAO PARA A RUA	-> AO NIVEL DA RUA	1,0000
TOPOGRAFIA	-> PLANO	1,0000
PEDOLOGIA	-> SECO	1,0000
SITUACAO	-> ESQUINA	1,0000
PROPRIEDADE	-> MUNICIPAL	1,0000

-> Segunda : RUA MELVIN JONES 20,30
-> Terceira : RUA BADEN POWEL 17,00
-> Quarta : AVENIDA OSVALDO ARANHA 68,50

Características Complementares

MEIO FIO	-> MEIO FIO
LIMPEZA PUBLICA	-> LIMPEZA PUBLICA
COLETA DE LIXO	-> COLETA DE LIXO
ILUMINACAO PUBLICA	-> ILUMINACAO PUBLICA
PAVIMENTACAO	-> ASFALTO
ENERGIA ELETRICA	-> ENERGIA ELETRICA
ABASTECIMENTO DE AGUA	-> ABASTECIMENTO DE AGUA
ESGOTAMENTO SANITARIO	-> PLUVIAL
TELEFONIA	-> TELEFONIA

Edificação

Início da Vigência .....: 01/01/2019
Área Total Edificação .....: 487,90 844,00 m²
Unidade Edificada Imóvel ..: 487,90
Área Ideal Terreno .....: 1.097,00
Valor Venal Ideal Terreno .: 1.107.391,82
Valor Venal Edificação ....: 627.101,11
Valor Venal Total .....: 1.734.492,93

Edificações do Imóvel :

Área .: 487,90 Ano Construção .: 1948 Ano Ampliação .:

Características da Edificação :

LUZ DOMICILIAR	-> LUZ DOMICILIAR	1,0000
FOSSA SANITARIA	-> FOSSA SANITARIA	1,0000
EDIFICACAO	-> SALA-CONJUNTO	1,0000

ESTE DOCUMENTO NÃO É VÁLIDO COMO COMPROVANTE DE PROPRIEDADE OU POSSE

ontribuinte: 7054 - MUNICIPIO DE CANELA

UTILIZACAO	-> REPARTICAO PUBLICA	1,0000
ACABAMENTO EXTERNO	-> ALVENARIA NORMAL	12,9300
IDADE APARENTE	-> DE 26 A 30 ANOS	0,7500

Proprietário(s) Atual(is)

Código Contribuinte	Classificação	CPF/CNPJ
7054 MUNICIPIO DE CANELA	Proprietário Responsável	88.585.518/0001-85

Tributo(s) do Imóvel

Vigência 04/04/2014:

Tributo	Alq/Coef/Valor	Tipo	Alq/Coef/Valor	Valor Bruto	Valor Isenção	Valor Líquido
1-IPTU	1-Predial	Alíquota	0,27	4.683,13	4.683,13	0,00
Isenção .: MUNICIPIO DE CANELA	Período .: 01/01/2002 à 31/12/2099	Percentual .:	100,00			
10-TAXA DE COLETA DE LIXO	4-Outros	Alíquota	0,02	1.293,33	1.293,33	0,00
Isenção .: MUNICIPIO DE CANELA	Período .: 01/01/2014 à 31/12/2099	Percentual .:	100,00			
Total =>				5.976,46	5.976,46	0,00

Protocolo nº 2019/12390
Folha nº 61
Data:
Assinatura:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CANELA
REGISTRO DE IMÓVEIS
Eva Catharina Lampert da Silva - Registradora

CERTIDÃO

ERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

23.866 — MATRICULA —

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

	FL.	MATRICULA
CANELA, 05 de março de 2020	1	23.866

IMÓVEL: IMÓVEL DE DOMÍNIO PÚBLICO denominado "Casa de Pedra" constituído de UMA EDIFICAÇÃO, em alvenaria de pedra argamassada, com 460,00m² de área construída, situada na zona desta cidade, Bairro Centro, e o respectivo TERRENO, situado na Avenida OSVALDO ARANHA, nºs 49, 59, 65 e 77, com a área de 841,03m² e com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, mede 45,22m, com o alinhamento da Avenida Osvaldo Aranha, lado dos números ímpares; ao sul, mede 24,59 e 21,44, com o alinhamento da Rua SERAFIM DIAS, lado dos números pares; ao leste, mede 7,77m e 1,30m, com o alinhamento da Rua MELVIN JONES, lado dos números pares, e, ao oeste, onde mede 15,47m, com o alinhamento da Rua BADEN POWEL, lado dos números ímpares. Quarteirão: Ruas Baden Powel, Serafim Dias, Melvin Jones e Avenida Osvaldo Aranha.
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CANELA, com sede na Rua Dona Carlinda, nº 455, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob nº 88.585.518/0001-85.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 9706, Livro 3-Q, fls. 09v/10, de 13.12.1973, desta Serventia.
PROTOCOLO: 54040, de 02/03/2020.
REGISTRADORA SUBSTITUTA: Janice Ione Kiewel R$ 25,70.
Selo: 0093.01.1800004.47174 - R$ 1,40; 0093.03.1900002.02163 - R$ 2,70

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Borges de Medeiros, nº 1096
COMARCA DE CANELA - RS

CONTINUA NO VERSO

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

IONE KIEWEL - REGISTRADORA SUBSTITUTA Janice Ione Kiewel

-RS, quarta-feira, 11 de março de 2020.
$ 28,90
l página: R$ 9,20 (0093.02.1900005.08800 = R$ 1,90)
livros e arquivos: R$ 9,50 (0093.02.1900005.08799 = R$ 1,90)
mento eletrônico de dados: R$ 5,00 (0093.01.1800004.47399 = 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 2020 00004486 16

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua Serafim Dias, Nº 30 – Bairro Centro – Canela /RS

AUTOR: Eng.º William Leonardo Bohorquez

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, Urbanismo e Mobilidade Urbana, matricula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação 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

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:

1. Uma edificação em alvenaria de pedra com área construída de 460,00 metros quadrados, sob Matrícula do Imóvel Nº 23.866, Bairro Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares, com área total de terreno de 841,03 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.– CRECI 43.880;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME. - CRECI 32.157.

4. Caracterização do Imóvel
4.1. Terreno
O terreno sobre o qual está erigido o prédio apresenta as seguintes características:
Área: 841,03 m²;
Superfície: Aparentemente seca;
Topografia: Plana;

Frente: Acima do nível do logradouro;
Zoneamento: ZME 1 – Zona Mista Especial

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de Canela

4.2. Construções

O prédio tem uma área total construída de 460,00 m², implantado em terreno de 841,03 m².

O prédio apresenta uma planta baixa.

O prédio do Empreendimento é dotado de áreas para uso Público.

O prédio em avaliação possuiu as seguintes características construtivas:

Características Principais

Estrutura: Alvenaria autoportante de pedra
Fechamento: Alvenaria de pedra revestida em argamassa e pintada internamente
Fachada Alvenaria de pedra a vista.
Idade: Entregue em 1963
Estado de Conservação: Alta (A)

Acabamentos:

Piso: Porcelanato, cerâmico e madeira.
Paredes: Argamassa com pintura.
Forro: Madeira e pintura.
Esquadrias: Madeira e ferro.
A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco sendo a cota do terreno superior a cota do logradouro, levemente inclinada para a frente do imóvel.

4.3. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares.

4.4. Planta Geral

Os Anexos I, II e III – MOSTRAM A SITUAÇÃO GERAL da área em questão.

4.5. 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 asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,

- serviços de coleta de lixo;
- serviços de iluminação pública;
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: direto a Praça Central e zona principal de comércio;
- uso do solo: Zona ZM1E – Zona Mista Um Especial
- possuí 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 de terreno.

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$ 2.880,00/m² (dois mil oitocentos e oitenta 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. 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 acima do nível do logradouro, o fator topográfico é de 1,00.

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/comerciais, 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 terreno:

R$ 2.616,00/m² (dois mil seiscentos dezesseis reais por metro quadrado)

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, localizado na Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

Valor de Mercado de uma edificação em alvenaria de pedra com área construída de 460,00 metros quadrados, sob Matrícula do Imóvel Nº 23.866, Bairro Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares, com área total de terreno de 841,03 metros quadrados é;

R$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)

7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 06 (seis) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 03 (três) anexos e 02 (duas) fotos:

- CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA Nº 23.866;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 432/2020;
- BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 126.

Canela (RS), 12 de agosto de 2.020.

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

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 432/2020

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome de **MUNICÍPIO DE CANELA** conforme a matrícula **nº 23.866** 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 **"ZM-1E" (Zona Mista Um Especial)**, com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)				ZM-1E
1.1	Residencial unifamiliar	7.2	Comércio de médio porte varejista e atacadista.	
1.2	Residencial multifamiliar	7.3	Comércio de médio a grande porte varejista e atacadista. (supermercado, centro comercial, venda de veículos e loja de departamentos.	
1.3	Hotéis e similares			
2.2	Horto e parques			
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios cobertos e similares.	8.1	Serviços vizinhais (oficinas pequenos reparos, encanadores, eletricistas, etc.)	
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, sapateiro, etc.)	
3.[illegible]	Laboratórios e Similares	8.3	Serviços de alimentação (padarias, casas de chá, confeitarias e café colonial)	
[illegible]	Hospitais, clínicas e similares	8.4	Serviços de alimentação (lanchonetes, restaurantes, etc.)	
[illegible]	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			
4.3	Cursos em geral	8.6	Serviços financeiros (financeiras, bancos, escritórios de administração pública ou privada e etc.).	
5.1	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas			
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	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transporte, armazenagem e correio.	
7.1	Pequeno comércio varejista (armazém, açougue, etc)			
USOS CONDICIONADOS (anexo 3)				
2.1	Circo, parque de diversão e zoo	7.10	Feiras e eventos	
2.5	Lazer noturno com música			
4.1	Escola de educação infantil	8.9	Serviços de manutenção de veículos (oficina mecânica, auto lavagem, funilaria, borracharia, guinchos e etc.)	
6.1	Igrejas, templos e similares			
7.4	Lenheira, serraria e depósito de lenha	8.10	Postos de combustíveis	
7.6	Varejista de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	9.1	Indústrias	
7.9	Atacadista e depósito de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	10.2	Agroindústrias	
		10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)	

REGIME TERRITORIAL (anexo 4)								
IA – Índice de [illegible]veitamento	uni e multifamiliar	2,0	TP – Taxa de Permeabilidade	15%	Recuos	Frontal	1 a 4 pavtº	4,00 m
TO – Taxa de Ocupação	unifamiliar	50%	APA – Área de Preservação Ambiental	5%		Laterais	1 pavtº	0,00 e 3,00m
	multifamiliar	70%					2 pavtº	1,50 e 3,00m
							3 pavtº	2,50 e 3,00m
							4 pavtº	3,00 e 3,00m
Altura máxima		18m				Fundos	1 a 4 pavtº	4,00m

PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)				
Lote mínimo	400,00 m²	Testada mínima	Meio de quadra	15,00m
			Esquina	20,00m

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 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 Áreas de Preservação Permanente (APP) incidentes na área do referido imóvel, as mesmas deverão ser indicadas em projeto, observado o artigo 25 da Lei supracitada e leis federais nº 6766/1979 e nº 12651/2012. *Alerta-se que a presença de APP poderá inviabilizar a edificação no lote.*

Para verificar atividades que requerem Licenciamento Ambiental, consultar LM 3696/2015, Resolução CONSEMA 372/2018, Resolução COMDEMA 03/2016 e atualizações.

Canela, 11 de agosto de 2020.

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

Processo 2020/6614