



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE IGREJINHA

MENSAGEM APRESENTATIVA Nº 008/2023.
Igrejinha, 24 de fevereiro de 2023.


Sr. Presidente,
Srs. Líderes de Bancada,
Srs. Vereadores:

Estamos encaminhando o Projeto de Lei n.º 008/2023, que “Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel de sua propriedade, que especifica”.

A finalidade desta lei é vender este lote de 64m², que não tem mais utilidade para o Município, uma vez que se encontra entre dois lotes de propriedade particular.

Pelo fato apresentado, solicitamos aos Senhores que apreciem este projeto favoravelmente e em regime de urgência.

Atenciosamente,


Leandro Marciano Horlle
Prefeito

Excelentíssimo Senhor,
DOUGLAS RODRIGUES PERCOSKI,
DD. Presidente da Câmara de Vereadores.
NESTA,

“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE IGREJINHA

PROJETO DE LEI Nº 008/2023.

Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel de sua propriedade, que especifica.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à alienação do imóvel abaixo descrito:

I - IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado no Loteamento denominado Loteamento Bom Pastor, nesta cidade de Igrejinha-RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas José Bonifácio, Dr. Edmundo Lauffer, Dom Pedro I e Humberto Campos, com área de 64,00m² (sessenta e quatro metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao SUL, onde mede 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com a Rua Dr. Edmundo Lauffer, distante 30,00m (trinta metros) com a esquina da Rua Dom Pedro I; fundos, ao NORTE, onde mede 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com terras de Bertholdo Klein, ao LESTE, onde mede de frente a fundos 40,00m (quarenta metros) com terras de Amanda Lanz, Fernanda Lanz e Ilene Rosmeres Lanz – Lotes 80, 81 e 82 (matrículas nº 176, 12.477 e 12.478, do Livro 2-RG deste Ofício); e, ao OESTE, onde mede de frente a fundos 39,53m (trinta e nove metros e cinquenta e três centímetros) com terras de João Carlos Lanius Filho – Lote 83 (matrícula nº 18.367, do livro 2-RG deste Ofício). (Imóvel matriculado sob o nº 24.190, Fls. 1, Livro nº 2 - Registro Geral do Ofício dos Registros Públicos).

Art. 2º A alienação será feita mediante licitação, na modalidade concorrência, tipo maior oferta, tendo como valor mínimo o apurado na avaliação anexa, que faz parte integrante desta Lei.

Art. 3º A responsabilidade pelas despesas de escritura e do Registro de Imóveis atinentes à transferência do bem descrito no art. 1º, bem como pelo pagamento do imposto de transmissão - ITBI, ficará a cargo do comprador.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MUNICÍPIO DE IGREJINHA, 24 de fevereiro de 2023.


Leandro Marciano Horlle
Prefeito

"Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado"

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Endereço do Imóvel Rua Dr. Edmundo Lauffer - Matrícula nº 24.190 – Bairro Bom Pastor – Igrejinha/RS	
Proprietário conforme a transcrição: Município de Igrejinha	
Coordenadas: - Latitude -29°34'18.90" S - Longitude -50° 48'6.13" O	
Cidade Igrejinha/RS	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado do imóvel urbano	
Finalidade da Avaliação Para fins de comercialização	
Solicitante Município de Igrejinha/RS	
Tipo de Imóvel Lote Baldio	Área do Imóvel 64,00m²



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

1 REFERENCIAL TEÓRICO

Pretende-se com a elaboração deste laudo técnico de avaliação, buscar, através da determinação científica, técnica e objetiva do preço real de um bem. Segundo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2011, p. 3) tem-se a definição de avaliação como:

"análise técnica, [...], para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data."

O objetivo deste trabalho é demonstrar alguns princípios da literatura consultada, bem como a contribuição de alguns autores para o referido assunto.

Para Maciel (CARLOS, 2011), na apostila do curso de Engenharia de Avaliações por Regressões Lineares Múltiplas Aplicada à Avaliação de Imóveis Urbanos, este cita a definição do avaliador em conformidade com a Norma de Avaliações de Bens (NBR 14.653 – Parte 1) definindo o Engenheiro de avaliações como:

"profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e o/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo -CAU".

A estes profissionais, Engenheiros e Arquitetos, é necessário o conhecimento da Estatística Inferencial e da Engenharia Econômica, bem como conhecimentos básicos de estrutura, instalações, infraestrutura, acabamentos, custos, planejamento e economia urbana e rural, mercadologia e, como não poderia ser diferente, conhecimento e domínio de sistemas computacionais.

A definição contida no artigo 3º do Estatuto de la Union Panamericana de Asociaciones de Valuacion-UPAV parece ser bem a dequada:

*Define-se como **Avaliador** o profissional universitário ou o profissional legalmente habilitado em um país, com um alto nível de competência*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

é sujeita à habilidade de negociação das partes envolvidas, assim como a fatores de caráter conjuntural ou subjetivo, tais como desejos, necessidades, capricho e outros.

VALOR: Qualidade inerente a um bem, que representa a importância para sua aquisição ou posse e VALOR DE MERCADO é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14.653-1).

3 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de Parte do imóvel urbano, para fins de comercialização.


4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel, conforme a matrícula nº 24.190 do Registro de Imóveis da Comarca de Igrejinha, que se encontra em anexo, é de 64,00m²

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE IGREJINHA
FRANCIS PERONDI FOLLE PEROBELLI - REGISTRADORA DESIGNADA

Página 1 de 2

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 seguinte teor:

	Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Igrejinha Livro nº 2 - Registro Geral Igrejinha, 18 de outubro de 2022.	Fis. 1	Matrícula 24.190
MATRÍCULA	IMÓVEL: ÁREA VERDE - TERRENO URBANO, situado no Loteamento denominado Loteamento Bom Pastor, nesta cidade de Igrejinha-RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas José Bonifácio, Dr. Edmundo Lauffer, Dom Pedro I e Humberto Campos, com área de 64,00m ² (sessenta e quatro metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao SUL, onde mede 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com a Rua Dr. Edmundo Lauffer, distante 30,00m (trinta metros) com a esquina da Rua Dom Pedro I; fundos, ao NORTE, onde mede 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com terras de Bertholdo Klein; ao LESTE, onde mede de frente a fundos 40,00m (quarenta metros) com terras de Amanda Lanz, Fernanda Lanz e Ilene Rosmeres Lanz - Lotes 80, 81 e 82 (matrículas nº 176, 12.477 e 12.478, do Livro 2-RG deste Ofício); e, ao OESTE, onde mede de frente a fundos 39,53m (trinta e nove metros e cinquenta e três centímetros) com terras de João Carlos Lanus Filho - Lote 83 (matrícula nº 18.367, do Livro 2-RG deste Ofício).-		
	PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE IGREJINHA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Ildo Meneghetti, nº 757, bairro XV de Novembro, nesta cidade de Igrejinha-RS, inscrito no CNPJ sob nº 88.379.763/0001-36.-		

Av. Ildo Meneghetti, nº757, Bairro 15 de Novembro- Fone: 51 3549-8600.
CEP: 95650-000.- Igrejinha/RS

ACB
4



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Av.1/24.190, em 17 de janeiro de 2023.-
PROTOCOLO: Nº 51614, Lº1-N, em 21/12/2022.-
DESAFETAÇÃO - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de 05 de janeiro de 2023, e da Lei Municipal nº 5.577, de 06 de dezembro de 2022, que ficam arquivados neste Ofício para constar que, o imóvel constante desta matrícula, foi **desafetado**, não destinando-se mais como área verde, como constava da matrícula, conforme a Lei antes mencionada. Dou fé.-

As medidas do terreno conforme a matrícula, é 1,60m x 40,0m, totalizando 64,00 metros quadrados.

5 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Urbano encontra-se situado em uma área residencial (ZCUE), que possui o seguinte regulamento:

zoneamento	Centralidade Urbana Expandida
area_m2	700899.86
area_ha	70.09
sigla	ZCUE
macrozona	Expansão Territorial
IAb/IAm	3,0/3,5 (vide anexo 06 listado abaixo)
TO	85% (vide anexo 06 listado abaixo)
TP	10% ou adoção de dispositivos sustentáveis * Regulamentação posterior (vide anexo 06 listado abaixo)
H Maxima	10 pavimentos* (vide anexo 06 listado abaixo)
habitação	PERMITIDO (vide anexo 07-A e 07-B listado abaixo)
com. e serv. inócuo	PERMITIDO (vide anexo 07-A e 07-B listado abaixo)
com. e serv. interferência urbana 1	Mais do que 500m² com EVU (vide anexo 07-A e 07-B listado abaixo)
com. e serv. interferência urbana 2	Mais de 250m² com EVU (vide anexo 07-A e 07-B listado abaixo)

Av. Ildo Meneghetti, nº757, Bairro 15 de Novembro- Fone: 51 3549-8600.
CEP: 95650-000.- Igrejinha/RS

 5



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

técnica e integridade impecável, que examina todos os aspectos que influenciam os bens tangíveis e intangíveis ou seus direitos, usos e forças sociais, econômicas, políticas e físicas que influenciam o seu valor, processa todos os dados de forma ordenada, objetiva, sistemática e consistente dentro de um justo critério de avaliação e avalia o bem ou os direitos, estimando seu valor em troca de dinheiro, para uma data e local determinado, considerando uma utilização e propósito específico. (UNION PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN-UPAV, 2002, p. 1). (Tradução nossa).

Caires (1978) citado por Pellegrino (1983) e Demétrio, resumem o trabalho de avaliação nos seguintes termos:

'De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, poderemos dizer que: 'Avaliar é medir o valor'. O valor é uma grandeza e, como tal, suscetível de ser medida. Por sua vez, 'Medir é comparar'. Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida por comparação com outras semelhantes (apud DEMÉTRIO, 1995, p. 94).' No mesmo teor, Berrini (BERRINI, 1957, p. 15), trouxe o pensamento de Gustave Le Bon: "Infelizmente, a humanidade só dispõe de uma ferramenta para medir as coisas, a comparação, e é na seleção de meios e padrões de comparação que se revela a capacidade de apreciação e de julgamento dos indivíduos."

Utilizaremos com método para identificar o valor do bem para este trabalho o Método comparativo direto de dados de mercado.

2 VALOR E PREÇO

Não pretendemos na elaboração deste trabalho, fomentar qualquer discussão sobre valor e preço, e sim, apresentar as definições e conceitos aplicados pela engenharia de avaliações em suas diversas bibliografias e normas pertinentes. O importante é frisar que segundo as bibliografias consultadas, define-se que, **PREÇO É DIFERENTE DE VALOR**.

Utilizando como referencial teórico o glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP, este define como: **PREÇO**: Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele (NBR 14653-1) Sua definição



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

ind. grau poluidor baixo	Até 250m ² (vide anexo 07-C listado abaixo)
ind. grau poluidor médio	Até 250m ² (vide anexo 07-C listado abaixo)
ind. grau poluidor alto	PROIBIDO (vide anexo 07-C listado abaixo)
quadra face máxima	200m (vide anexo 08 listado abaixo)
lote área mínima	300m ² (no caso de ZTU em interface com Caminho da Natureza 500m ²) (vide anexo 08 listado abaixo)
lote testada mínima	10m (no caso de ZTU em interface com Caminho da Natureza 12,5m) (vide anexo 08 listado abaixo)
lote relação testada x profundidade	1-4 (vide anexo 08 listado abaixo)
área de destinação pública	Mínimo de 15% atendendo às diretrizes municipais (vide anexo 08 listado abaixo)
Link Anexo 06	https://drive.google.com/file/d/1_Aa17mOe2a0B8V4Rf8A48HtDFTlarHPp/view?usp=sharing
Link Anexo 07-A	https://drive.google.com/file/d/159cW-zknzUbuHftwK8n-TtmJg00ALYtU/view?usp=sharing
Link Anexo 07-B	https://drive.google.com/file/d/1FAMg6fRSY1kfjq-PvT8mmJR5pY-mWDYn/view?usp=sharing
Link Anexo 07-C	https://drive.google.com/file/d/1EtwoDbLisiyinqIViCYdW_J99KPNiKKG/view?usp=sharing
Link Anexo 08	https://drive.google.com/file/d/1eBPcu4uOzepkt4kaz6qgwh15nKfmmTzM/view?usp=sharing

Esta região possui densidade normal para o Município, no quadro urbano da Cidade de Igrejinha, com acesso através de rua asfaltada e com as seguintes características edescrição:

O imóvel está situado na Rua Dr. Edmundo Laufer, próximo ao Hospital.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

6 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram observados os seguintes princípios:

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: Na documentação fornecida, constituída por: cópia da matrícula nº 24.190 do Registro de Imóveis da Comarca de Igrejinha – Estado do Rio Grande do Sul, mapa com a divisão dos lotes na quadra e em informações constatadas "in loco".

Na presente avaliação considerou-se o terreno na situação atual, com a documentação pertinente correta.

Não é responsabilidade deste signatário, responsável técnico na elaboração deste Laudo de Avaliação, investigação de domínio de propriedade, correções documentais, conferências de metragens, divisas e confrontações relativas ao terreno.

Fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data de referência do presente Laudo de Avaliação, que possam vir a afetar os valores apresentados, não são responsabilidade deste signatário.

Não foi levado em consideração pelos avaliadores, se a área é passível de licenciamento ambiental, devendo ser consultado o setor responsável (Departamento de Meio Ambiente).

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL

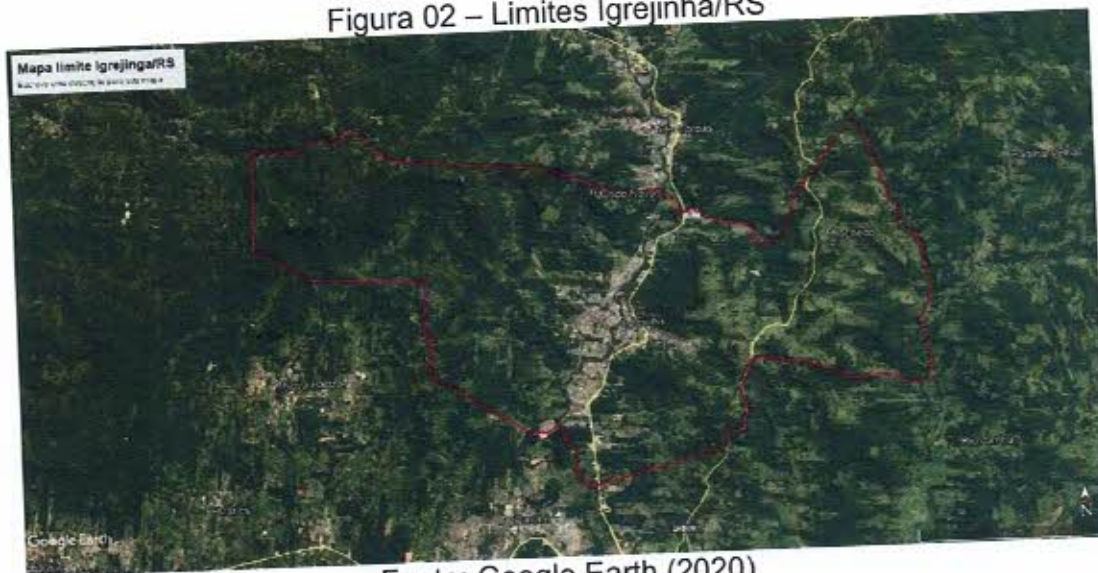
Igrejinha é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, com um território de 136,82 km², inserido na mesorregião metropolitana de Porto Alegre e na microrregião de Gramado-Canela, com as coordenadas geográficas: Latitude: 29° 34' 28" Sul, Longitude: 50° 47' 15" Oeste (PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA, 2018). De acordo com o IBGE (2010), a cidade faz divisa com os municípios de Taquara (sudeste), Três Coroas (norte), Parobé (sul), Nova Hartz (sudoeste) e Santa Maria do



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

Herval (oeste), conforme figura 02, e está localizada a 82 quilômetros da capital Porto Alegre, na região do Vale do Paranhana.

Figura 02 – Limites Igrejinha/RS



Fonte: Google Earth (2020)

A Figura 02 demonstra os limites oficiais do município de Igrejinha/RS.

O entorno do imóvel avaliando é dotado de infraestrutura urbana, sendo: Serviços (rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de distribuição de água, rede de telefonia, coleta de lixo, drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação).

Equipamentos Comunitários (igrejas, escolas municipal, posto de saúde, etc.).

Comércio (farmácias, supermercados, padarias, postos de combustíveis, oficinas mecânicas), através desta e de outras vias urbanas.

8 PESQUISA IMOBILIÁRIA

O levantamento dos dados de mercado foi efetuado pelos profissionais avaliadores através de pesquisa imobiliária com identificações de imóveis disponíveis no mercado e transações realizadas junto a a Prefeitura Municipal.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

9 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário de venda de lotes urbanos na cidade de Igrejinha encontra-se normal para negociação dos imóveis desta natureza.

Na pesquisa realizada, foram encontrados imóveis assemelhados ao avaliando, em quantidade suficiente para realizarmos uma avaliação comparativa direta. Devido ao tipo, porte, infraestrutura existente e localização do imóvel, é alto o universo de potenciais compradores e o nível de demanda é normal.

10. VISTORIA E ANÁLISE DOS DOCUMENTOS

O desenvolvimento da Avaliação do Imóvel envolveu vistoria ao local, no dia 14 de fevereiro de 2023, investigando-se a situação do imóvel, bem como buscando dados sobre o mercado imobiliário local. Algumas fotografias do local estão em **Anexo**.

Não foram realizadas medições para aferição das áreas de terreno.

Não existe qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação por parte dos avaliadores que estão avaliando e assinando este laudo.

Os imóveis serão avaliados conforme segue abaixo:

O imóvel localiza-se na Rua Dr. Edmundo Lauffer, no Bairro Bom Pastor, na cidade de Igrejinha – RS.

O uso principal no entorno é residencial e comercial .

O mercado imobiliário local está mediano (normal), conforme informações das imobiliárias consultadas, tendo poucos imóveis ofertados próximo ao local.

Em termos de topografia, o terreno é aparentemente plano em relação a rua.

Verifica-se a existência energia elétrica e rede de água na rua.

Descrição das Benfeitorias:

Não há benfeitorias no local.

11) AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

O método adotado na avaliação para identificar o valor do bem para este trabalho é o Método comparativo direto de dados de mercado.

Os dados foram coletados no mês de fevereiro de 2023, portanto a determinação do valor do imóvel foi realizada tendo em vista esta data. A busca e seleção de dados locais foram realizadas pelos avaliadores.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imobiliárias locais, conforme planilha no corpo da avaliação.

Fontes Pesquisadas

- a) Município de Igrejinha – Guias de ITBI
- b) Projeta Imóveis – CRECI 23331J - (51) 98557 0325
<https://projeta.imb.br/imovel/615/terreno-bom-pastor-igrejinha/>

Valor de imóveis similares ao avaliado:

	Fonte	Código	Área	valor	Valor por m ²	Valor por m ² ajustado
1	Guia de ITBI	259/2022	480,00	R\$ 350.000,00	R\$ 729,17	R\$ 729,17
2	Guia de ITBI	260/2022	390,00	R\$ 275.000,00	R\$ 705,13	R\$ 705,13
3	Guia de ITBI	261/2022	346,20	R\$ 260.000,00	R\$ 751,01	R\$ 751,01
4	Guia de ITBI	278/2022	516,945	R\$ 410.750,00	R\$ 794,57	R\$ 794,57
5	Guia de ITBI	302/2022	880,00	R\$ 365.000,00	R\$ 414,77	R\$ 414,77
6	Guia de ITBI	303/2022	880,00	R\$ 365.000,00	R\$ 414,77	R\$ 414,77
7	Guia de ITBI	426/2022	450,00	R\$ 140.000,00	R\$ 311,11	R\$ 311,11
8	Guia de ITBI	268/2021	304,37	R\$ 105.000,00	R\$ 344,97	R\$ 362,22
9	Guia de ITBI	317/2021	360,00	R\$ 105.000,00	R\$ 291,67	R\$ 306,25
10	Guia de ITBI	494/2021	540,00	R\$ 185.000,00	R\$ 342,59	R\$ 359,72
11	Guia de ITBI	482/2021	759,69	R\$ 250.000,00	R\$ 329,08	R\$ 345,54
12	Guia de ITBI	444/2021	570,00	R\$ 170.000,00	R\$ 298,25	R\$ 313,16
13	Guia de ITBI	048/2021	564,00	R\$ 166.944,00	R\$ 296,00	R\$ 326,34
14	Guia de ITBI	110/2021	300,00	R\$ 145.000,00	R\$ 483,33	R\$ 507,50
15	Projeta Imóveis	615	570,00	R\$ 469.000,00	R\$ 822,81	R\$ 740,52
	Média					R\$ 492,12

Para imóveis com área que varia entre 300,00m² e 880,00m² conforme amostra acima descrita, os valores praticados pelo mercado, fornecido pelas fontes pesquisadas na média resultaram em R\$ 492,12/m²

A área a ser avaliada é 64,00 m².

Vum = R\$ 492,12 / m²

Fórmula:

$$Vt = A \times Vum$$
$$Vt = 64,00 \times 492,12$$
$$Vt = R\$ 31.495,68$$

O valor do terreno, matrícula nº 24.190 com área de 64,00 m², adotado pelos avaliadores é de R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais).

Av. Ildo Meneghetti, nº757, Bairro 15 de Novembro- Fone: 51 3549-8600.
CEP: 95650-000.- Igrejinha/RS

Handwritten signature and initials 10



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

12. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Não há benfeitorias no local.

13. ENCERRAMENTO / CONCLUSÃO

Os profissionais avaliadores buscaram apresentar todos os aspectos possíveis e considerados ao trabalho objetivando estar embasado apenas na verificação visual da forma que se encontra e o local em questão. Nos colocamos a disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

A fundamentação dos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuídas ao imóvel em questão, refere-se ao valor de mercado para o mês de fevereiro de 2023 como referência.

O valor do terreno, matrícula nº 24.190 com área de 64,00 m², adotado pelos avaliadores é de R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais).

14. Considerações Finais

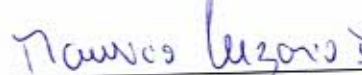
A presente avaliação foi composta por 16 folhas, incluindo os anexos, ficando este profissional disponível para as partes para qualquer esclarecimento.

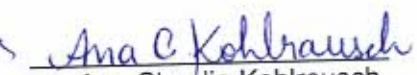
Para apreciação.

Igrejinha, 15 de fevereiro de 2023.

Comissão de avaliação – Portaria 20557 de 23 de novembro de 2022.


Emerson C. Buchmann
Eng. Civil – CREA RS 126.796


Maurício Cezário Dias
Eng. Civil – CREA RS 239.923


Ana Claudia Kohlrausch
Arq. e Urbanista – CAU A196623-5



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

ANEXO I

Localização dos imóveis

ANEXO II

Fotografias tomadas no local

ANEXO III

Matricula nº 24.190 – Registro de Imóveis da Comarca de Igrejinha



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

ANEXO I - Localização dos imóveis



Localização aproximada área Matrícula nº 24.190



Localização aproximada área Matrícula nº 24.190

Av. Ildo Meneghetti, nº757, Bairro 15 de Novembro- Fone: 51 3549-8600.
CEP: 95650-000.- Igrejinha/RS



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

ANEXO II - Fotografia do imóvel avaliado



Foto 01: Fachada do imóvel
Fonte: Autor (2023)



Foto 02: Fachada do imóvel
Fonte: Autor (2023)

Av. Ildo Meneghetti, nº757, Bairro 15 de Novembro- Fone: 51 3549-8600.
CEP: 95650-000.- Igrejinha/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

ANEXO III

Matricula nº 24.190 – Registro de Imóveis da Comarca de Igrejinha



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE IGREJINHA
FRANCIS PERONDI FOLLE PEROBELLI - REGISTRADORA DESIGNADA
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 matricula o seguinte teor:

Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Igrejinha
Livro nº 2 - Registro Geral
Igrejinha, 18 de outubro de 2022.

Matricula 24.190 LL
1

IMÓVEL: ÁREA VERDE - TERRENO URBANO, situado no Loteamento denominado Loteamento Bom Pastor, nesta cidade de Igrejinha-RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas José Bonifácio, Dr. Edmundo Lauffer, Dom Pedro I e Humberto Campos, com área de 64,00m² (sessenta e quatro metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao SUL, onde mede 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com a Rua Dr. Edmundo Lauffer, distante 30,00m (trinta metros) com a esquina da Rua Dom Pedro I; fundos, ao NORTE, onde mede 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com terras de Bertholdo Klein; ao LESTE, onde mede de frente a fundos 40,00m (quarenta metros) com terras de Amanda Lanz, Fernanda Lanz e Ilena Rosmeres Lanz - Lotes 80, 81 e 82 (matriculas nº 176, 12.477 e 12.478, do Livro 2-RG deste Ofício); e, ao OESTE, onde mede de frente a fundos 39,53m (trinta e nove metros e cinquenta e três centímetros) com terras de João Carlos Lanius Filho - Lote 83 (matricula nº 18.367, do Livro 2-RG deste Ofício).-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE IGREJINHA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Ildo Meneghetti, nº 757, bairro XV de Novembro, nesta cidade de Igrejinha-RS, inscrito no CNPJ sob nº 88.379.763/0001-36.-

CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA: 09867.2.0024190-78.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 4.940, fls.1 do Livro 2-RG, do Ofício Imobiliário de Taquara-RS, em 26/03/1979.-

PROTOCOLO: Nº 51218, Lº1-N, em 05/10/2022.-

EMOLUMENTOS: R\$ 24,80. Selo Digital: 0280.03.2000003.11880 = R\$ 3,60. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo Digital: 0280.01.2100002.09351 = R\$ 1,80. Total: R\$ 53,70. (TFK)-
Luiza Libardi - Registradora Substituta. *Luiza Libardi*

Av.1/24.190, em 17 de janeiro de 2023.-

PROTOCOLO: Nº 51614, Lº1-N, em 21/12/2022.-

DESAFETAÇÃO: - Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento de 05 de janeiro de 2023, e da Lei Municipal nº 5.577, de 06 de dezembro de 2022, que ficam arquivados neste Ofício para constar que, o imóvel constante desta matrícula, foi **desafetado**, não destinando-se mais como área verde, como constava da matrícula, conforme a Lei antes mencionada. Dou fé.-

EMOLUMENTOS: R\$ 44,40. Selo Digital: 0280.04.2000003.10023 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo Digital: 0280.01.2100002.12781 = R\$ 1,80. Total: R\$ 56,60. (LL)-

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Gen. Ernesto Dorneles, 85 - CEP: 95650-000 - Igrejinha - RS - Fone: (51) 3545-2401
E-mail: imoveis@cartorioigrejinha.rs.gov.br - VALIDA POR TRINTA (30) DIAS

Av. Ildo Meneghetti, nº757, Bairro 15 de Novembro- Fone: 51 3549-8600.
CEP: 95650-000.- Igrejinha/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGREJINHA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Página 2 de 2

Continuação da Página Anterior

Fig. 1v Matrícula Nº 24.190

Luiza Libardi - Registradora Substituta *Luiza Libardi*

MATRÍCULA

RODRINEI KOTCHESKI MACEDO
ESCRIVENTE AUTORIZADO
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
IGREJINHA-RS

(Continuação no Verso)

CNM: 09867.2.0024190-78

Nada mais consta. O referido é verdade e dou-lo
Igrejinha-RS, 17 de janeiro de 2023, às 15:31:26.

Total: R\$ 41,70

Certidão Matr. 24.190 - 2 páginas: R\$ 14,40 (2880 09.2620003 12784) - R\$ 3,00

Baixa em livro e inscrição: R\$ 11,30 (2880 02.2200002 08676) - R\$ 7,50

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00 (2880 01.2300002 1267) - R\$ 1,00

Rodrinei Kotcheski Macedo - Escrivente Autorizado



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
098673 53 2023 00000521 64

Endereço: Rua Gen. Ernesto Dornelles, 85 - Centro - CEP: 95.650-000 - Igrejinha - RS - Fone: (51) 3545-2401
E-mail: imoveis@cartorioigrejinha.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Av. Ildo Meneghetti, nº757, Bairro 15 de Novembro- Fone: 51 3549-8600.
CEP: 95650-000.- Igrejinha/RS