



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2017/2020
GABINETE DO PREFEITO

OF. GAB. Nº 068/2020

Exposição de Motivos

Projeto de Lei nº 004/2020

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores:

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa, o incluso **Projeto de Lei nº 004/2020** que “**Autoriza o Município de Guaíba a proceder a Desafetação de Área Pública e a Permutá-la com Enio Airton Silva de Oliveira**”.

Este Projeto de Lei, uma vez aprovado permitirá ao Executivo Municipal a regularização do lote e da via, trazendo a legalidade situação já consolidada de fato.

O loteamento conhecido como Vila Jardim, é formado por inúmeros parcelamentos do solo em áreas estreitas e profundas, que vão da Rua Adão Foques até o alto do Morro. Estes parcelamentos feitos por diferentes proprietários, não ocorreram em mesma época. Com isso, alguns mapeamentos não coincidem com aberturas de ruas entre si, não ocorrendo continuidade viária.

Um destes, de propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira, foi concluído e regularizado através de desapropriação das vias do parcelamento no ano de 1981, que originou as quadras, e posteriormente o proprietário fez fracionamento destas em lotes. Contudo, quando a Rua 3 (três) de seu parcelamento foi aberta, para haver continuidade com a rua da gleba lindeira, que foi parcelada por Herança de Anaclides Vasconcellos Jardim, a Rua foi executada a 458,20m (quatrocentos e cinquenta e oito metros e vinte centímetros) da Rua Adão Foques, medida pela Rua São Judas Tadeu, e não a 475,70m (quatrocentos e setenta e cinco metros e setenta centímetros), como foi descrito na matrícula do Registro de Imóveis nº 18.190.

Assim, o lote 18 da quadra C do mapa de parcelamento de Enio Airton Silva de Oliveira deixou de existir, dando lugar a Rua. Porém, ao Oeste da atual rua, conforme imagem de satélite em anexo, com a demarcação da Rua e da posição de onde deveria ser o lote 18, há uma faixa remanescente de terreno, onde deveria ter sido executada de fato a rua. Portanto, o proprietário veio ao Município, pedir a regularização desta situação, para que possa dispor de seu lote. Com isso a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, após constatar o erro propôs o presente projeto de lei, a fim de permutar documentalmente uma área pela outra, regularizando a situação da posição de sua propriedade, A RUA, e o lote lindeiro, situação que de fato já ocorre.

Sendo o que se apresentava para o momento e contando sempre com o apoio dessa Casa Legislativa, na apreciação e votação de projetos legislativos, despedimo-nos, renovando a Vossa Excelência e seus dignos pares, protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 28 de janeiro de 2020.

JOSÉ FRANCISCO SOARES SPEROTTO
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2017/2020
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 004, DE 28 DE JANEIRO DE 2020

“Autoriza o Município de Guaíba a proceder a Desafetação de Área Pública e a Permutá-la com Enio Airton Silva de Oliveira”.

Art. 1º Fica o Município autorizado a desafetar da categoria de bens de uso comum do povo, passando a integrar a categoria de bens dominiais, o imóvel de propriedade municipal e a permutá-lo com Enio Airton Silva de Oliveira abaixo caracterizado, constante do croqui anexo, com as medidas e confrontações seguintes:

“IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE GUAÍBA: UM TERRENO, com área de quatrocentos e sessenta e oito metros e noventa e seis décimos quadrados (468,96m²) área pública, que será desafetada e permutada com o privado para continuação da Rua número três (3), (atual Professor João Nunes de Vargas), do Loteamento da "Herança de Anacleides de Vasconcelos Jardim", dando cumprimento o plano diretor da cidade, situado na zona urbana do distrito da cidade, neste Município de Guaíba, no lugar denominado "Alegria", medindo dezesseis metros (16,00), do lado Norte, na divisa com propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira (faixa declarada de utilidade pública pelo decreto nº269 de 09/05/1979, para efeito de desapropriação para abertura de rua, descrito na matrícula 18.182); dezesseis metros (16,00), do lado sul, na divisa com propriedade do "Loteamento da Herança de Anacleides de Vasconcelos Jardim"; vinte e nove metros e sessenta e dois centímetros (29,62m), do lado oeste, e vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90m), do lado Leste, dividindo-se em ambos os lados, com propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira. Localiza-se em lugar de quarteirão não definido e distante quatrocentos e setenta e cinco metros e setenta centímetros, da Estrada Geral Guaíba Barra do Ribeiro; constante da matrícula do Registro de Imóveis nº 18.190, de 10 de março de 1981.

“IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE ENIO AIRTON SILVA DE OLIVEIRA: Da área privada, uma parte de quatrocentos e sessenta e oito metros e setenta e cinco centímetros quadrados (468,75m²) irá passar ao público, nos seguintes termos e condições: dezesseis metros e vinte e dois centímetros (16,22), ao norte, no alinhamento para a Rua São Judas Tadeu; dezesseis metros e vinte e dois centímetros (16,22), ao sul, na divisa com propriedade do "Loteamento da Herança de Anacleides de Vasconcelos Jardim"; vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90), ao oeste, na divisa com propriedade que é ou foi de Enio Airton Silva de Oliveira; remanescente da área privada; e vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90), ao leste, na divisa com propriedade que é ou foi de Enio Airton Silva de Oliveira. Referente ao lote 17 da quadra 09 do loteamento de Enio Airton Silva de Oliveira. Constante da matrícula do



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2017/2020
GABINETE DO PREFEITO

Registro de Imóveis nº 25.615 de 01 de fevereiro de 1983. Da área privada remanescerá em nome do proprietário a fração descrita nos seguintes termos e condições: Remanescera da área privada um total de trinta e seis metros e noventa e nove centímetros quadrados (36,99m²), medindo um metro e vinte e oito centímetros (1,28m), norte, no alinhamento da rua São Judas Tadeu; medindo um metro e vinte e oito centímetros (1,28m), ao sul, na divisa com propriedade do "Loteamento da Herança de Anaclides de Vasconcelos Jardim"; vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90), ao oeste, com área pública desafetada e permutada com o proprietário, antiga previsão de passagem da rua 3, atual Rua João Nunes de Vargas; vinte e oito metros e noventa (28,90), ao leste, na divisa com propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira que passará por permuta ao Município. Quarteirão formado por Rua São Judas Tadeu, ao norte; Rua 02, ao leste, Loteamento da Herança d Anaclides Vasconcelos Jardim; e rua Prof Joao Nunes de Vargas, ao oeste; parte constante da matricule do Registro de Imóveis nº 25.615 de 01 de fevereiro de 1983.

Art. 2º Pela impossibilidade de uso do Imóvel pelo proprietário, fica autorizada a anistia de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU passado e futuro, até que se efetive a permuta Junto ao Registro de Imóveis – Comarca de Guaíba.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, em...

JOSÉ FRANCISCO SOARES SPEROTTO
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se e Publique-se:

Nelson Tadeu Feijó da Rocha
Secretário de Administração e Recursos Humanos

fl. 05
A

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

Tipologia: Via Pública NÃO EXECUTADA	
Endereço do imóvel: Rua Projetada 3 (Rua Professor João Nunes de Vargas) frente para a Rua São Judas Tadeu, s/nº, Jardim Iolanda	
Objetivo da Avaliação: Avaliação pelo valor de mercado de área do Município destinada para abertura de via não concretizada, para fins de permuta por área pública.	
Solicitante: Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano	
Interessado: Sr. Enio Airton Silva de Oliveira	
Proprietário: Enio Airton Silva de Oliveira	

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m ²)
TERRENO URBANO PÚBLICO	Área: 468,96 m²

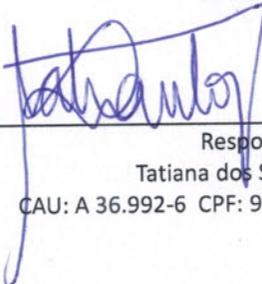
Metodologia Avaliação
Método Comparativo de Dados de Mercado

Modalidade
Simplificado

Data de Referência: 26/12/2016	
Valor Médio R\$ 101.553,78 (Cento e um mil, quinhentos e cinquenta e três reais e setenta e oito centavos)	
Perspectiva de Liquidez do Imóvel	Média

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CAU do RT
Tatiana dos Santos Pereira	927.436.920-49	Arquiteta e Urbanista	A 36.992-6

Guaíba, 26/12/2019.
Local/Data



Responsável Técnica
Tatiana dos Santos Pereira
CAU: A 36.992-6 CPF: 927.436.920-49

flo
A

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

01 IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano por onde deveria ocorrer a Rua Projetada 3 (Rua Professor João Nunes de Vargas) localizado a Rua São Judas Tadeu, s/nº –Loteamento de Enio Airton Silva de Oliveira Bairro: Jardim Iolanda – GUAIBA/RS, sem número de Cadastro Imobiliário e Fiscal do Município por tratar-se de via, Matrícula do Registro de Imóveis nº 18.190 de 10/03/1981, com área superficial de 468,96m² (quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados), com a descrição conforme memorial e matrícula em anexo.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de avaliação de mercado do terreno PÚBLICO com a finalidade de permuta do imóvel total, por área privada limdeira objeto da matrícula do Registro de Imóveis nº 25.615, Lote 18 da quadra 09, por ocasião de regularização de situação fática, que resultou na permanência do imóvel de forma livre como se fosse lote baldio, tudo conforme mapeamento em anexo.

3. SOLICITANTE

Município de Guaíba, através da Secretaria de Governo, para fins de aprovação do projeto de permuta junto à Câmara Municipal de Vereadores. Interessado: Sr. ENIO AIRTON SILVA DE OLIVEIRA, proprietário da área.

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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 pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Guaíba: Plantas e Memorial Descritivo do Levantamento Topográfico Planimétrico.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 09/10/2019.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.) e nos dados de Imposto de Transmissão Intervivos - ITBI's de Guaíba.

O imóvel conforme fotos do anexo I, está baldio, localizado na esquina da Rua São Judas Tadeu com a via onde foi executada de fato a Rua Professor João Nunes de Vargas.

As observações "in loco" foram feitas com instrumentos de medição; e para o mapeamento identificando a área de terreno livre foram utilizadas ferramentas de Sistemas de Informações Geográficas – SIG.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A macrorregião onde o imóvel se localiza apresenta topografia com aclive e declives acentuados. A densidade ocupacional é baixa, caracterizada por loteamentos antigos de imóveis de uso predominantemente residencial unifamiliar, sendo que ao longo da Av. Adão Foques predominam imóveis de uso misto e comercial. O padrão das edificações é Normal e Normal-Baixo. A localização dentro do contexto urbano é distante a parte central da cidade, tendo acesso ao núcleo central e zonas comerciais da cidade através de uma única grande avenida. Isso limita a relação dos imóveis com o centro da cidade, mas forma uma forte correlação a principal via do bairro a Rua Adão Foques.

O entorno imediato do imóvel por estar em local de aclive acentuado da cidade, morro da Vila Jardim, possui excelente vista para o Lago Guaíba, que valoriza o valor do imóvel.

A microrregião possui os seguintes melhoramentos públicos:

Infraestrutura urbana disponível: rede de água potável, rede de energia elétrica e telefone, rua de acesso ao imóvel com pavimentação de asfalto, sem calçada de passeio e com meio fio, iluminação pública satisfatória.

Serviços Públicos e Comunitários disponível: Coleta de lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Educação, Saúde, e Segurança.

flo
A

fl. 27

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

Quanto ao zoneamento previsto pelos regramentos urbanísticos, a região tem zoneamento de baixa densidade, limitada ao máximo de 12,00m, ou seja, 4 pavimentos, com índices médios, sendo 65% de ocupação e 1,6 de aproveitamento.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno urbano com as seguintes características: aclave, em formato regular, superfície seca, permeável, em cota de nível ascendente em relação a rua de acesso a São Judas Tadeu, vocação de terreno privativo.

Possui frente para pavimentação asfáltica.

Sobre o imóvel original registrado, havia a previsão de execução de via, tendo sido desapropriado para isto, mas devido a necessidade de concordância entre parcelamentos do solo distintos, à época da implantação do empreendimento, foi feita adequação de passagem de via, deixando de passar sobre o imóvel a via e passando no imóvel limpo a baixo, sem contudo haver a regularização documental do imóvel, ocasionando esta situação fática em que encontra-se o imóvel hoje.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

As incertezas e mudanças no cenário da economia e política nacional com reflexos na economia local têm gerado incertezas no mercado imobiliário quanto a real velocidade de absorção e liquidez dos imóveis.

O imóvel em avaliação está situado em zona com núcleo predominantemente residencial, bem como a implantação de novos loteamentos residenciais para a população de rendimento médio e baixo.

A valorização imobiliária real apresenta tendência estagnada, carreando ao imóvel avaliando razoáveis perspectivas futuras como bem de investimento, uma vez que o mesmo possui atributos atrativos ao nicho de mercado que se insere.

Assim, diante dos fatos apresentados acima, aliado a atual conjuntura econômica do país, que não se apresenta favorável aos grandes investimentos, pode-se dizer que a liquidez do imóvel é considerada MÉDIA, e caso o imóvel avaliando estivesse livre e desembaraçado, sem gravame como via, fosse colocado à venda, o mesmo poderia ser absorvido de maneira rápida (6-12 meses), sendo facilmente identificado o público alvo do mesmo, uma vez que a quantidade de ofertas de bens similares na região é razoável, principalmente se levarmos em conta a estratégica localização e a implantação de futuros empreendimentos e crescimento do município.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Na coleta de dados, para a amostra foi considerado imóveis ofertados nos loteamentos Vila Jardim e Vila Iolanda, devido a posição física e semelhança de características.

Foram coletados informações dos imóveis junto as imobiliárias com placa de oferta em frente aos imóveis, e com os proprietários privados. Uma parte da amostra ainda foi coletada quanto as guias de Imposto de Transmissão Intervivos – ITBI, emitidas pelo Município no período compreendido entre os anos de 2016 a 2019. O período de 3 anos justifica-se devido a estabilidade do mercado.

Para a avaliação do valor de mercado do imóvel avaliando, foi utilizado o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, que identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes de uma amostra.

Os valores coletados foram tabulados, e aqueles que haviam área construída, para alcançar o valor do metro quadrado de terreno, foi aplicado o cálculo previsto no Código Tributário do Município para construções, para atribuição do valor, e subtração do valor total, ou seja: Valor da Construção = nº metro quadrado x R\$/m² conforme código tributário x Fator de Depreciação. Este último depende do estado de conservação e idade aparente avaliada. Obtido o valor da construção foi subtraído do valor ofertado para encontrar o valor do terreno. A divisão do valor pela metragem superficial definiu o valor de metro quadrado de terreno para cada imóvel.

Dos 17 itens da amostra, 3 foram excluídos: 2 por valor muito acima da média obtida, e 1 muito abaixo. Permaneceu-se numa faixa média de valores entre R\$100,00 e R\$ 300,00.

Para cálculo do valor do imóvel objeto deste laudo, então, foi utilizado a média simples do valor do metro quadrado, obtido a partir da amostra dos 14 itens, atribuído coeficientes de correção para a distância à Rua Adão Foques, presença de infraestrutura, fator de situação, de topografia e de profundidades. Portanto a fórmula de cálculo aplicada é a que segue:

Valor do Terreno (R\$) = valor médio do terreno(R\$/m²) x Fator de Distância x Fator de Infraestrutura x Fator de Situação x Fator de Topografia x Fator de profundidade

f. 28

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

sendo para o imóvel considerado conforme classificações do código tributário, e planilha do anexo V.

9.1 VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL :

Foi realizada detalhada vistoria ao local com o intuito de colher informações que possam ser de interesse na formação do valor de avaliação do imóvel, como localização, acessos, topografia, uso preferencial, e outros de natureza semelhante.

9.2 PESQUISA DE MERCADO:

Tendo como data base o período entre 2016 e 2019, foi realizada ampla pesquisa de mercado junto a empresas imobiliárias, corretores independentes e empresas especializadas no sentido de colher informações relacionadas com ofertas e transações de imóveis semelhantes e/ou de equivalente comportamento diante do mercado imobiliário a fim de compor uma amostra representativa do respectivo mercado, condição esta fundamental para utilização do Método Comparativo no trabalho avaliatório.

Assim, foi obtida uma amostra constituída de 17 elementos comparativos, que constituíram uma amostra representativa do mercado específico, dos quais 14 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. Foi descartado 2 valores discrepantes acima e 1 valor abaixo em relação ao comportamento da amostra, mantendo uma média entre R\$100,00 e R\$ 300,00. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé, pressupõe-se que todas as informações fornecidas pelas fontes estão corretas e merecem credibilidade. (ver Anexo VI: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados).

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado:

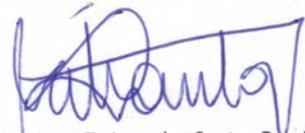
Data de Referência: 26/12/2016
Valor Médio R\$ 101.553,78 (Cento e um mil, quinhentos e cinquenta e três reais e setenta e oito centavos)

CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 101.553,78
(Cento e um mil, quinhentos e cinquenta e três reais e setenta e oito centavos)

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA



Arquiteta Tatiana dos Santos Pereira
CPF 927.436.920-49 - CAU/RS - A 36.992-6
Responsável Técnica

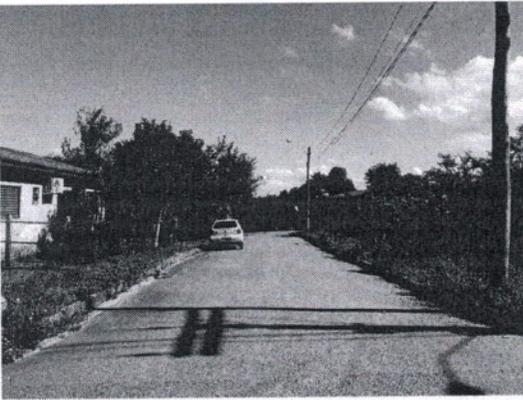
GUAÍBA, 26/12/2019.

12. ANEXOS

- Anexo I: Documentação Fotográfica da amostra
- Anexo II: Mapa com localização dos dados amostrais
- Anexo III: Mapa com localização do imóvel avaliando
- Anexo IV: Documentação do imóvel (documentos analisados)
- Anexo V: Tabela de dados amostrais (utilizados e pesquisados)
- Anexo VI: ART

fl. 03

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

Tipologia: Lote Urbano OCUPADO POR VIA PÚBLICA	
Endereço do imóvel: Rua São Judas Tadeu, nº 484, Jardim Iolanda	
Objetivo da Avaliação: Avaliação pelo valor de mercado de lote urbano para fins de permuta por área pública.	
Solicitante: Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano	
Interessado: Sr. Enio Airton Silva de Oliveira	
Proprietário: Enio Airton Silva de Oliveira	

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m ²)
TERRENO URBANO PRIVADO	Área: 505,75 m²

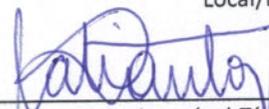
Metodologia Avaliação
Método Comparativo de Dados de Mercado

Modalidade
Simplificado

Data de Referência: 26/12/2016	
Valor Médio R\$ 97.315,83 (noventa e sete mil, trezentos e quinze reais e oitenta e três centavos)	
Perspectiva de Liquidez do Imóvel	Média

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CAU do RT
Tatiana dos Santos Pereira	927.436.920-49	Arquiteta e Urbanista	A 36.992-6

Guaíba, 26/12/2019.
Local/Data



Responsável Técnica
Tatiana dos Santos Pereira
CAU: A 36.992-6 CPF: 927.436.920-49

fl. 10
A

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

01 IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado a Rua São Judas Tadeu , nº 484–Loteamento de Enio Airton Silva de Oliveira Bairro: Jardim Iolanda – GUAIBA/RS, matrícula do Cadastro Imobiliário e Fiscal do Município nº 1641717, Setor 10, Quadra 23, Lote 18; Matrícula do Registro de Imóveis nº 25.615 de 01/02/1983, com área superficial de 505,75m² (quinhentos e cinco metrosquadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), com a descrição conforme memorial e matrícula em anexo.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de avaliação de mercado do terreno PRIVADO com a finalidade de permuta por área pública lindeira objeto da matrícula do Registro de Imóveis nº 18.190, projeção da Rua 3 do Loteamento de Enio Airton Silva de Oliveira, por ocasião de regularização de situação fática, que resultou na execução da via sobre o lote objeto deste laudo, ao invés do local projetado.

3. SOLICITANTE

Município de Guaíba, através da Secretaria de Governo, para fins de aprovação do projeto de permuta junto à Câmara Municipal de Vereadores. Interessado: Sr. ENIO AIRTON SILVA DE OLIVEIRA, proprietário da área.

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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 pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Guaíba, através sua responsável técnica: Plantas e Memorial Descritivo do Levantamento Topográfico Planimétrico.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 09/10/2019.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.) e nos dados de Imposto de Transmissão Intervivos - ITBI's de Guaíba.

O imóvel conforme fotos do anexo I, está ocupado por via com infraestrutura implantada pelo Município de Guaíba.

As observações "in loco" foram feitas com instrumentos de medição; e para o mapeamento identificando a área de ocupação da via sobre o lote e a área remanescente, foram utilizadas ferramentas de Sistemas de Informações Geográficas – SIG.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A macrorregião onde o imóvel se localiza apresenta topografia com aclive e declives acentuados. A densidade ocupacional é baixa, caracterizada por loteamentos antigos de imóveis de uso predominantemente residencial unifamiliar, sendo que ao longo da Av. Adão Foques predominam imóveis de uso misto e comercial. O padrão das edificações é Normal e Normal-Baixo. A localização dentro do contexto urbano é distante a parte central da cidade, tendo acesso ao núcleo central e zonas comerciais da cidade através de uma única grande avenida. Isso limita a relação dos imóveis com o centro da cidade, mas forma uma forte correlação a principal via do bairro a Rua Adão Foques.

O entorno imediato do imóvel por estar em local de aclive acentuado da cidade, morro da Vila Jardim, possui excelente vista para o Lago Guaíba, que valoriza o valor do imóvel.

A microrregião possui os seguintes melhoramentos públicos:

Infraestrutura urbana disponível: rede de água potável, rede de energia elétrica e telefone, rua de acesso ao imóvel com pavimentação de asfalto, sem calçada de passeio e com meio fio, iluminação pública satisfatória.

Serviços Públicos e Comunitários disponível: Coleta de lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Educação, Saúde, e Segurança.

A

fe. 11
A

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

Quanto ao zoneamento previsto pelos regramentos urbanísticos, a região tem zoneamento de baixa densidade, limitada ao máximo de 12,00m, ou seja, 4 pavimentos, com índices médios, sendo 65% de ocupação e 1,6 de aproveitamento.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno urbano com as seguintes características: declive, em formato regular, superfície seca, impermeável pela instalação da via com pavimento asfáltico, em cota de nível descendente em relação a rua de acesso a São Judas Tadeu, vocação de via pública.

Possui frente para pavimentação asfáltica, e inclusive o mesmo pavimento executado sobre ele, parte do imóvel ocupado regularmente por via pública.

Sobre o imóvel original registrado, não existia incidência de projeção de via, mas devido a necessidade de concordância entre parcelamentos do solo distintos, à época da implantação do empreendimento, foi feita adequação de passagem de via, passando sobre o imóvel, sem contudo haver a regularização documental do imóvel, ocasionando esta situação fática em que encontra-se o imóvel hoje.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

As incertezas e mudanças no cenário da economia e política nacional com reflexos na economia local têm gerado incertezas no mercado imobiliário quanto a real velocidade de absorção e liquidez dos imóveis.

O imóvel em avaliação está situado em zona com núcleo predominantemente residencial, bem como a implantação de novos loteamentos residenciais para a população de rendimento médio e baixo.

A valorização imobiliária real apresenta tendência estagnada, carreando ao imóvel avaliando razoáveis perspectivas futuras como bem de investimento, uma vez que o mesmo possui atributos atrativos ao nicho de mercado que se insere.

Assim, diante dos fatos apresentados acima, aliado a atual conjuntura econômica do país, que não se apresenta favorável aos grandes investimentos, pode-se dizer que a liquidez do imóvel é considerada MÉDIA, e caso o imóvel avaliando estivesse livre e desembaraçado, existindo como lote e não como via, fosse colocado à venda, o mesmo poderia ser absorvido de maneira rápida (6-12 meses), sendo facilmente identificado o público alvo do mesmo, uma vez que a quantidade de ofertas de bens similares na região é razoável, principalmente se levarmos em conta a estratégica localização e a implantação de futuros empreendimentos e crescimento do município.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Na coleta de dados, para a amostra foi considerado imóveis ofertados nos loteamentos Vila Jardim e Vila Iolanda, devido a posição física e semelhança de características.

Foram coletados informações dos imóveis junto as imobiliárias com placa de oferta em frente aos imóveis, e com os proprietários privados. Uma parte da amostra ainda foi coletada quanto as guias de Imposto de Transmissão Intervivos – ITBI, emitidas pelo Município no período compreendido entre os anos de 2016 a 2019. O período de 3 anos justifica-se devido a estabilidade do mercado.

Para a avaliação do valor de mercado do imóvel avaliando, foi utilizado o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, que identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos constituintes de uma amostra.

Os valores coletados foram tabulados, e aqueles que haviam área construída, para alcançar o valor do metro quadrado de terreno, foi aplicado o cálculo previsto no Código Tributário do Município para construções, para atribuição do valor, e subtração do valor total, ou seja: Valor da Construção = nº metro quadrado x R\$/m² conforme código tributário x Fator de Depreciação. Este último depende do estado de conservação e idade aparente avaliada. Obtido o valor da construção foi subtraído do valor ofertado para encontrar o valor do terreno. A divisão do valor pela metragem superficial definiu o valor de metro quadrado de terreno para cada imóvel.

Dos 17 itens da amostra, 3 foram excluídos: 2 por valor muito acima da média obtida, e 1 muito abaixo. Permaneceu-se numa faixa média de valores entre R\$100,00 e R\$ 300,00.

Para cálculo do valor do imóvel objeto deste laudo, então, foi utilizado a média simples do valor do metro quadrado, obtido a partir da amostra dos 14 itens, atribuído coeficientes de correção para a distância à Rua Adão Foques, presença de infraestrutura, fator de situação, de topografia e de profundidades. Portanto a fórmula de cálculo aplicada é a que segue:

✱

fl. 12
A

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

Valor do Terreno (R\$) = valor médio do terreno(R\$/m²) x Fator de Distância x Fator de Infraestrutura x Fator de Situação x Fator de Topografia x Fator de profundidade

sendo para o imóvel considerado conforme classificações do código tributário, e planilha do anexo V.

9.1 VISTORIA E ANÁLISE DO MERCADO LOCAL :

Foi realizada detalhada vistoria ao local com o intuito de colher informações que possam ser de interesse na formação do valor de avaliação do imóvel, como localização, acessos, topografia, uso preferencial, e outros de natureza semelhante.

9.2 PESQUISA DE MERCADO:

Tendo como data base o período entre 2016 e 2019, foi realizada ampla pesquisa de mercado junto a empresas imobiliárias, corretores independentes e empresas especializadas no sentido de colher informações relacionadas com ofertas e transações de imóveis semelhantes e/ou de equivalente comportamento diante do mercado imobiliário a fim de compor uma amostra representativa do respectivo mercado, condição esta fundamental para utilização do Método Comparativo no trabalho avaliatório.

Assim, foi obtida uma amostra constituída de 17 elementos comparativos, que constituíram uma amostra representativa do mercado específico, dos quais 14 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. Foi descartado 2 valores discrepantes acima e 1 valor abaixo em relação ao comportamento da amostra, mantendo uma média entre R\$100,00 e R\$ 300,00. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé, pressupõe-se que todas as informações fornecidas pelas fontes estão corretas e merecem credibilidade. (ver Anexo V: Tabela de dados amostrais utilizados e pesquisados).

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado:

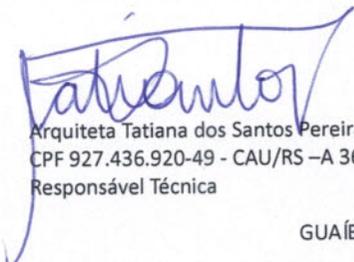
Data de Referência: 26/12/2016
Valor Médio R\$ 97.315,83 (noventa e sete mil, trezentos e quinze reais e oitenta e três centavos)

CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 97.315,83
(noventa e sete mil, trezentos e quinze reais e oitenta e três centavos)

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA


Arquiteta Tatiana dos Santos Pereira
CPF 927.436.920-49 - CAU/RS - A 36.992-6
Responsável Técnica

GUAÍBA, 26/12/2019.

12. ANEXOS

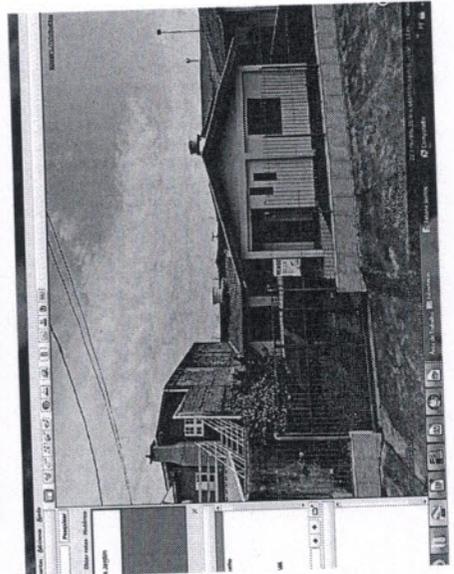
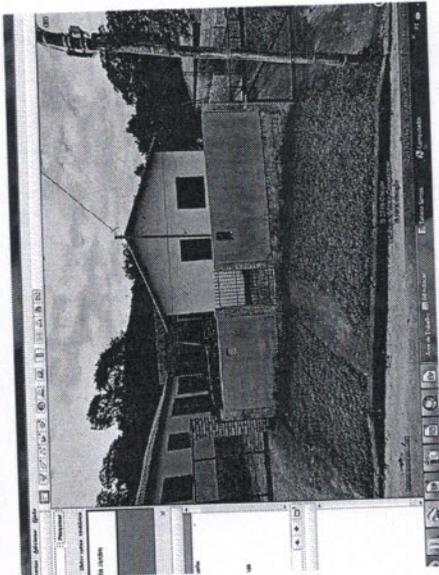
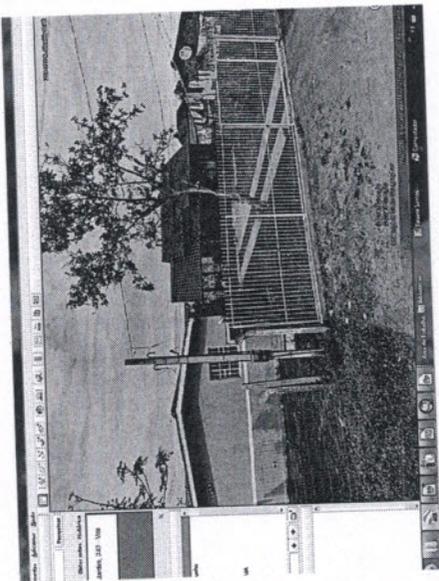
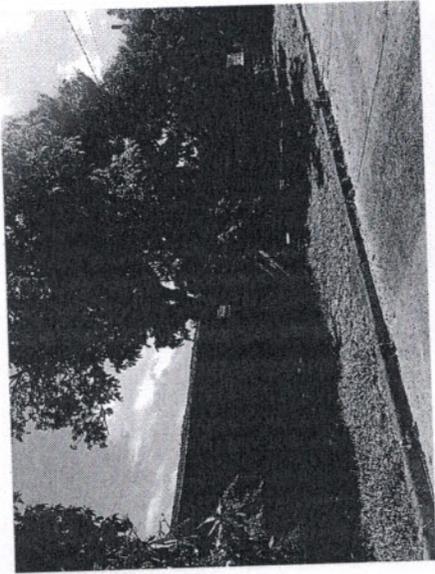
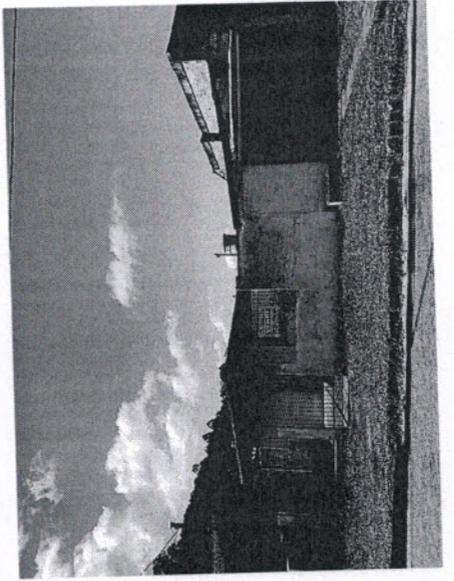
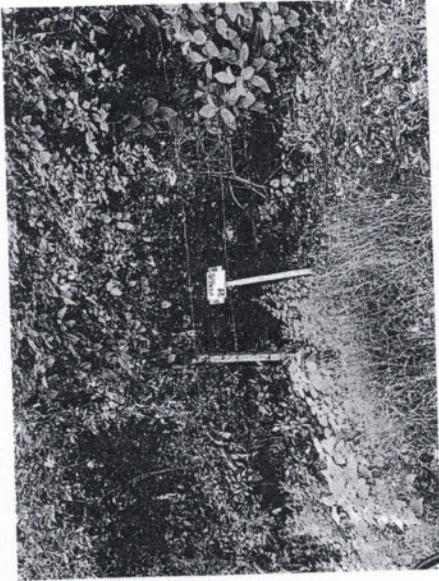
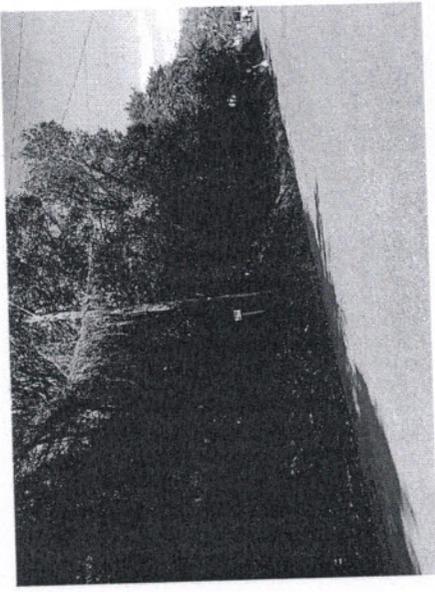
- Anexo I: Documentação Fotográfica da amostra
- Anexo II: Mapa com localização dos dados amostrais
- Anexo III: Mapa com localização do imóvel avaliando
- Anexo IV: Documentação do imóvel (documentos analisados)
- Anexo V: Tabela de dados amostrais (utilizados e pesquisados)
- Anexo VI: ART

fl. 13
A

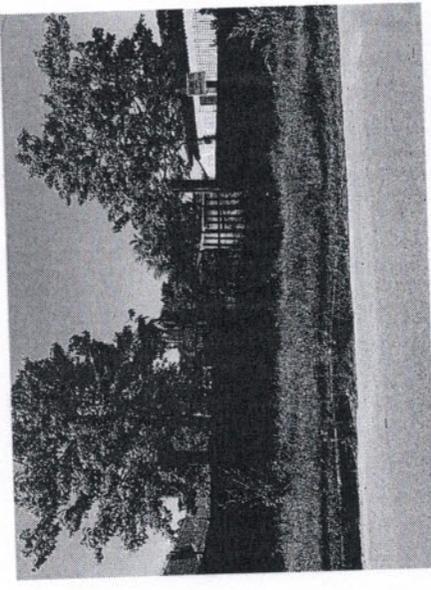
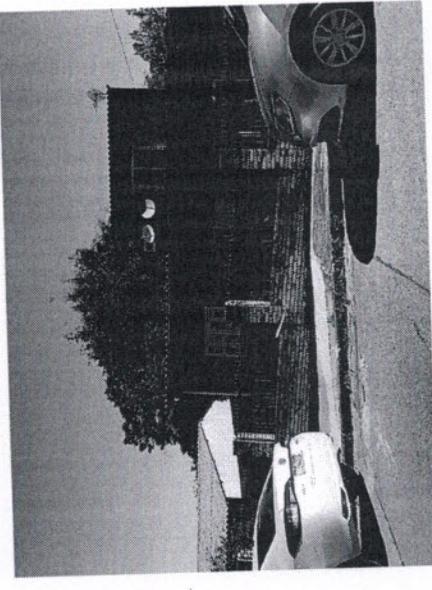
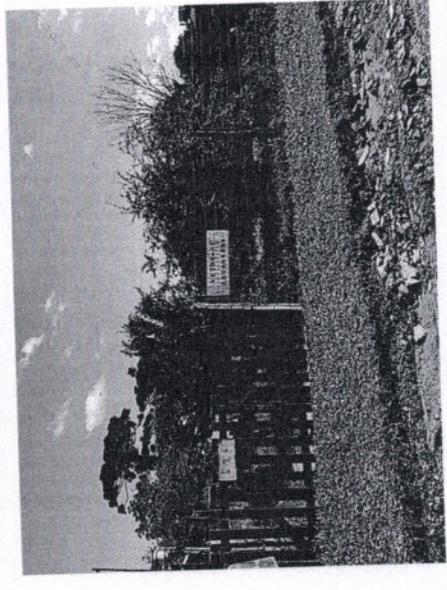
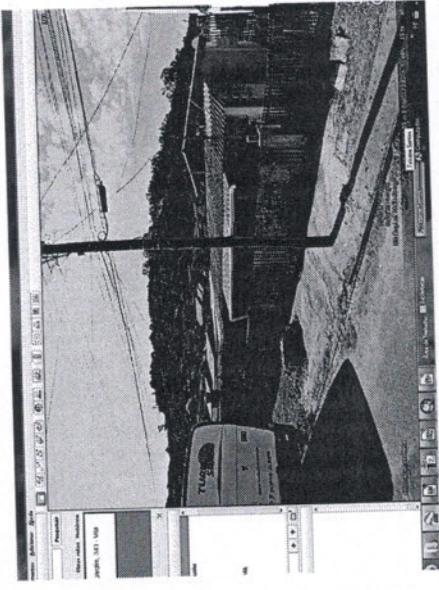
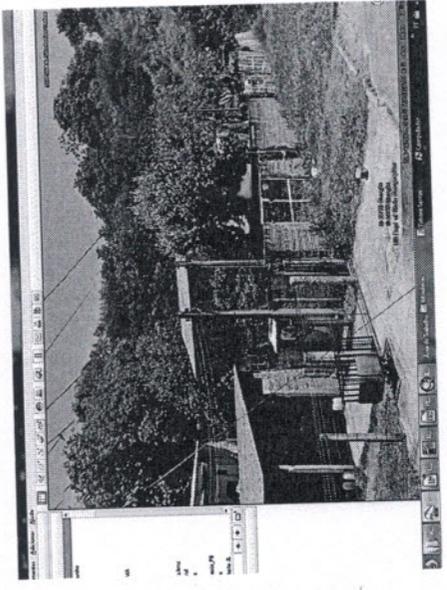
ANEXO I

Documentação Fotográfica da amostra

6.14
21



h.15
A



H.16
A

ANEXO II
Mapa com localização dos dados amostrais

fl. 17

CMPC
Ac. Privado CMPC

Escola Municipal de Ensino Fundamental...

Av. Luís Andriotti

Ac. Privado CMPC

Alfinete inserido

VILA

R. Cloaldo Bridi, 92 - Vila Iolanda

R. Mario Marquês 61 - Vila Iolanda

R. Natalino Jardim

R. João Goularte, 363 - Vila Jardim

R. Alto Jardim

Alfinete inserido

30°08'43.2"S
51°20'14.6"

Alfinete inserido

Av. Adão Foques

R. Três

R. Um

R. Dois

R. Alzimir Paz

Asun Supermercados

LOT. N

Av. Flórida

R. Sara Monte Alegre

Av. Maurício Lessa

Av. Adão Foques

...mínio Nossa
...o Livramento

R. Raymundo Meier



f. 18

ANEXO III
Mapa com localização do imóvel avaliando

11.19



200 m

Legenda

Matrícula 25615

Situação Imóvel Matrícula 25.615 - PRIVADO

Escreva uma descrição para seu mapa.



R. Dr. Francisco Rodrigues

R. Valdomiro Rodrigues

Av. Assis Brasil

R. Adão Fogues

R. Maro Marques

R. Oscar Hoff

R. A

Rod. B

R. C

R. Cloaldo Bnd

R. Edecarlício da Silveira

R. Aires Silveira

R. São Judas Tadeu

R. Natalino Jardim Cláudio Duarte

ção Goulart

Google Earth

© 2018 Google
Imagem © 2019 Maxar Technologies

H. 20



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2017/2020
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

ATTITUDE E TRANSPARENCIA



11.2
A

Legenda

Matrícula 25615

Matrícula 18190 PÚBLICO

Escreva uma descrição para seu mapa.



Google Earth

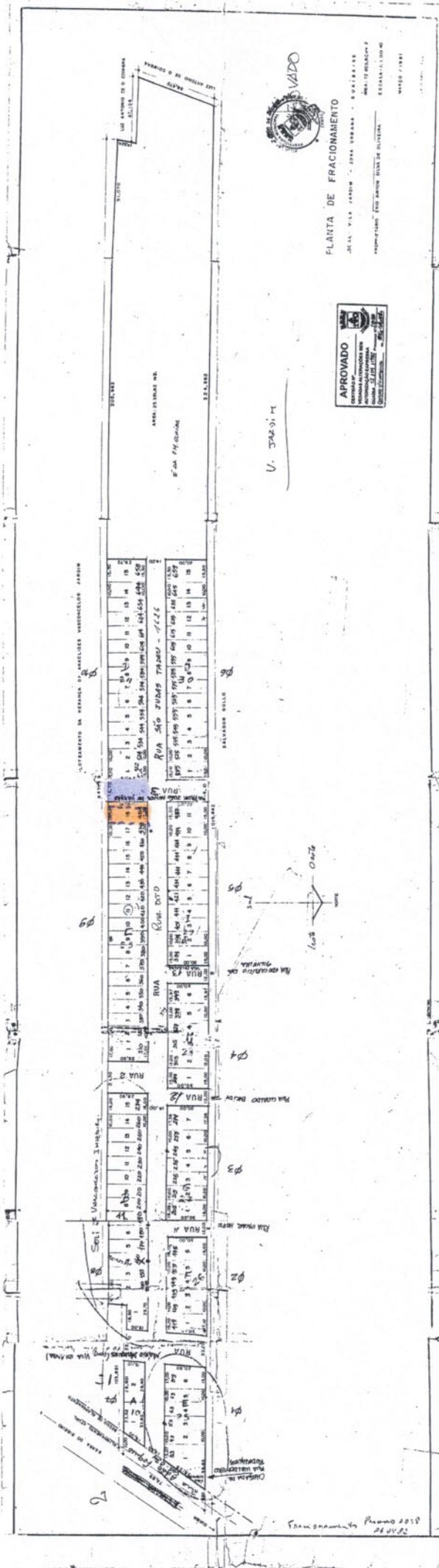
© 2018 Google
Imagem © 2019 Maxar Technologies

f. 22
A

ANEXO IV
Documentação do imóvel (documentos
analisados)

LEGENDA

- ÁREA PROJETADA VIA PÚBLICA
- LOTE PRIVADO CONFORME PROLETO
- ÁREA DE FATO DA VIA



fl. 2

20

50

845539

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
400	410	420	430	440	450	460	470	484	
							10,00	17,50	

RUA- DITO

401	411	421	431	441	451	461	471	487	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	
							10,00	15,00	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
522	524	534	544	554	564	574	584	594
15,00	10,00							

RUA SÃO JUDAS TADEU

1	2	3	4	5	6	7	8	9
515	525	535	545	555	565	575	585	595
15,00	10,00							

RUA PROF. JOAO NUNES DE VARGAS

16,00

1015,442

Handwritten mark



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 seguinte teor:

25.615		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAÍBA - RS Rua 20 de Setembro, 1199 Ofício: BEL. VALTER MÜLLER GOMES	FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	01	25.615
GUAÍBA 01 de Fevereiro de 19 83				
<p>IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, com a área superficial de <u>503,75m²</u> (quinhentos e cinco metros e setenta e cinco decímetros -- quadrados), localizado em lugar de <u>quarteirão</u> não definido, no lugar denominado "ALEGRIA", zona urbana do Distrito da cidade, neste Município de Guaíba, medindo 17,50m (dezoisete metros e cinquenta centímetros), de frente ao NORTE, no alinhamento de uma rua sem denominação, lado par; 17,50m (dezoisete metros e cinquenta centímetros), no fundo ao SUL, na divisa com imóvel da herança de Anaclide de Vasconcellos Jardim, por 28,90m (vinte e oito metros e noventa centímetros), de extensão da frente ao fundo, em ambos os lados, dividindo-se a LESTE, com imóvel de propriedade de Enio Ailton Silva, de Oliveira; e, OESTE, no alinhamento da continuação da rua tres (3), do loteamento da herança de Anaclide de Vasconcellos Jardim, lado par, onde também faz frente e forma esquina. - PROPRIETÁRIO: ENIO AILTON SILVA DE OLIVEIRA, contabilista, e sua mulher MARIA DA SILVA CUNHA DE OLIVEIRA, do lar, ambos brasileiros, CPF nº.076.275.270/34, reside ntes e domiciliados na Rua São Geraldo, nº.950, nesta cidade de Guaíba. - ORIGEM: Livro nº.2, fls.01., sob matrícula nº.,18.194, em 10/03/1981, neste Ofício. - Esta matrícula foi aberta em razão da petição de fracionamento firmada em 23/04/1982, e protocolizada sob nº.36.733/82, em 19/01/1983. - A Esc. Autorizada, <u>Resumo</u></p> <p>Envio: R\$593,00.-</p>				
CONTINUA NO VERSO				

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

Guaíba-RS, 25 de junho de 2019, às 14:35:54.

EMOLUMENTO S: R\$28,20

Certidão Matrícula 25.615 - 1 página R\$8,90 (0260.02.1900005-13486 = R\$1,90)
 Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0260.02.1900005-13485 = R\$1,90)
 Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0260.01.1900004-14946 = R\$1,40)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta
 100222 53 2019 00014597 85

- () Bel. VALTER MÜLLER GOMES - Registrador
 (x) EDI BECK GOMES - 1ª Substituta
 () Bel. VIVIAN ROSE BECK GOMES - 2ª Substituta
 () Bel. MAGDA MARLUZI BECK GOMES - 3ª Substituta
 (x) Bel. ADÃO DOS SANTOS CARVALHO - 4ª Substituto



MEMORIAL DESCRITIVO

1. GENERALIDADES

A presente especificação técnica trata da descrição de uma área de propriedade do Município de Guaíba e outra privada de propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira, para fins de permuta e regularização da situação fática de localização da continuação da antiga Rua 3, atual Rua Professor João Nunes de Vargas.

2. MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES ORIGINAIS DOS IMÓVEIS ENVOLVIDOS

2.1 IMÓVEL DO MUNICÍPIO: UM TERRENO, com área de quatrocentos e sessenta e oito metros e noventa e seis decímetros quadrados (468,96m²) **área pública, que será desafetada e permutada com o privado** para continuação da Rua número três (3), (atual Professor João Nunes de Vargas), do Loteamento da "Herança de Anaclides de Vasconcelos Jardim", dando cumprido o plano diretor da cidade, situado na zona urbana do distrito da cidade, neste município de Guaíba, no lugar denominado "Alegria", medindo dezesseis metros (16,00), do lado Norte, na divisa com propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira (faixa declarada de utilidade pública pelo decreto nº269 de 09/05/1979, para efeito de desapropriação para abertura de rua, descrito na matrícula 18.182); dezesseis metros (16,00), do lado sul, na divisa com propriedade do "Loteamento da Herança de Anaclides de Vasconcelos Jardim"; vinte e nove metros e sessenta e dois centímetros (29,62m), do lado oeste, e vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90m), do lado Leste, dividindo-se em ambos os lados, com propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira. Localiza-se em lugar de quarteirão não definido e distante quatrocentos e setenta e cinco metros e setenta centímetros, da Estrada Geral Guaíba Barra do Ribeiro; **constante da matrícula do Registro de Imóveis nº 18.190 de 10 de março de 1981.**

2.2 IMÓVEL PRIVADO: UM TERRENO, sem benfeitorias, com área superficial de 505,75m² (quinhentos e cinco metros e setenta e cinco decímetros quadrados), localizado em quarteirão não definido, no lugar denominado "Alegria", zona urbana do distrito da cidade, neste Município de Guaíba, **sobre o qual foi parcialmente utilizado para continuação da rua número três(3) atual Rua Profº João Nunes de Vargas;** medindo 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros), de frente ao NORTE, no alinhamento de uma Rua sem denominação, lado par; 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros), no fundo ao SUL, na divisa com imóvel de herança de Anaclides de Vasconcellos Jardim, por 28,90m (vinte e oito metros e noventa centímetros), de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo-se ao LESTE, com imóvel de propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira; e, OESTE, no alinhamento da continuação da rua três (3), do Loteamento da Herança de Anaclides de Vasconcellos Jardim, lado par, onde também faz frente e forma esquina; **constante da matrícula do Registro de Imóveis nº 25.615 de 01 de fevereiro de 1983.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2017/2020
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



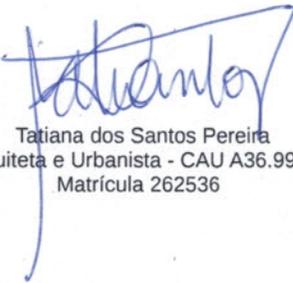
3. A ÁREA PÚBLICA DESCRITA NO ITEM 2.1 PASSARÁ DO DOMÍNIO PRIVADO EM SUA INTEGRALIDADE EM PERMUTA COM PARTE DA ÁREA PRIVADA ASSIM DESCRITA:

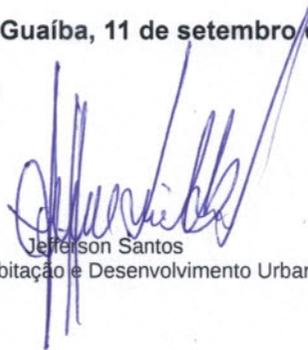
3.1 Da área privada, uma parte de quatrocentos e sessenta e oito metros e setenta e cinco centímetros quadrados (468,75m²) irá passar ao público, nos seguintes termos e condições: dezesseis metros e vinte e dois centímetros (16,22), ao norte, no alinhamento para a rua São Judas Tadeu; de dezesseis metros e vinte e dois centímetros (16,22), ao sul, na divisa com propriedade do "Loteamento da Herança de Anaclides de Vasconcelos Jardim"; vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90), ao oeste, na divisa com propriedade que é ou foi de Enio Airton Silva de Oliveira; remanescente da área privada; e vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90), ao leste, na divisa com propriedade que e/ou foi de Enio Airton Silva de Oliveira. Referente ao lote 17 da quadra 09 do loteamento de Enio Airton Silva de Oliveira; **parte constante da matrícula do Registro de Imóveis nº 25.615 de 01 de fevereiro de 1983.**

3.2 Da área privada remanescerá em nome do proprietário a fração descrita nos seguintes termo e condições:

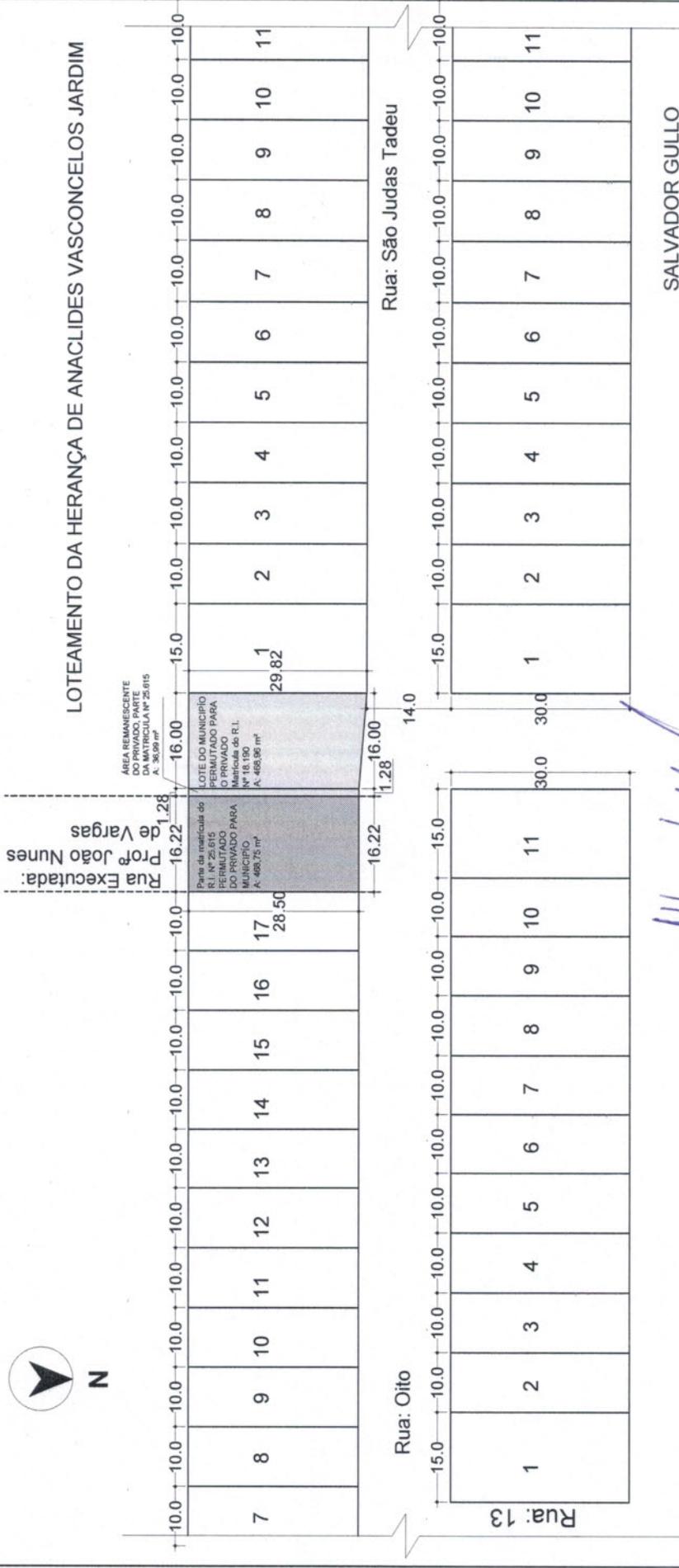
Remanescera da área privada um total de trinta e seis metros e noventa e nove centímetros quadrados (36,99 m²), medindo um metro e vinte e oito centímetros (1,28m), norte, no alinhamento da rua São Judas Tadeu; medindo um metro e vinte e oito centímetros (1,28m), ao sul, na divisa com propriedade do "Loteamento da Herança de Anaclides de Vasconcelos Jardim"; vinte e oito metros e noventa centímetros (28,90), ao oeste, com área pública desafetada e permutada com o proprietário, antiga previsão de passagem da rua 3, atual Rua João Nunes de Vargas; vinte e oito metros e noventa (28,90), ao leste, na divisa com propriedade de Enio Airton Silva de Oliveira que passará por permuta ao Município. Quarteirão formado por Rua São Judas Tadeu, ao norte; Rua 02, ao leste; Loteamento da Herança de Anaclides Vasconcelos Jardim; e rua Profº João Nunes de Vargas, ao oeste; **parte constante da matrícula do Registro de Imóveis nº 25.615 de 01 de fevereiro de 1983.**

Guaíba, 11 de setembro de 2019.


Tatiana dos Santos Pereira
Arquiteta e Urbanista - CAU A36.992-6
Matrícula 262536


Jefferson Santos
Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano

SITUAÇÃO ATUAL



Esc. 1/100

Jefferson Santos
Jefferson Santos
 Secretário Municipal
 Planejamento Urbano

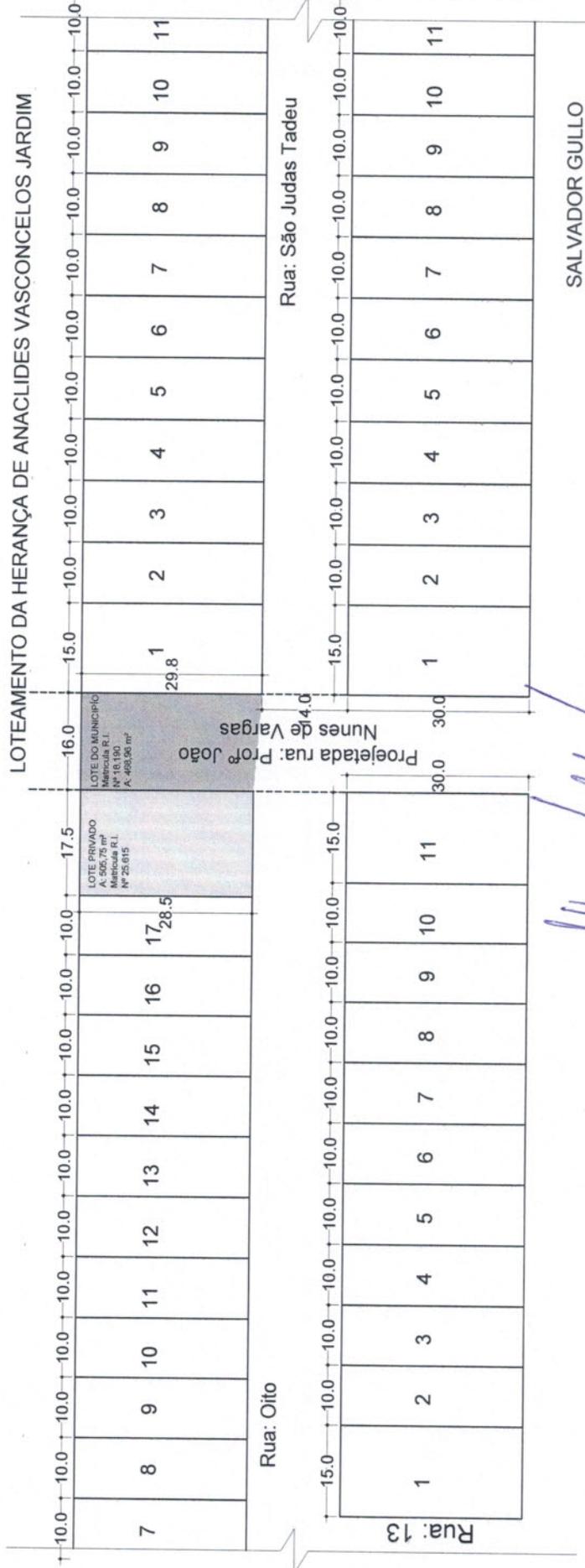
SECRETARIA:	SEHDURB		ASSUNTO: PERMUTA ENTRE UMA ÁREA DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE GUIABA E OUTRA PRIVADA DE PROPRIEDADE DE ENIO AIRTON DE OLIVEIRA.	DESENHOS	PRANCHA
				PLANTA BAIXA DE QUADRA	02/02
			DATA	ESCALA	
			16/09/2019	1:100	

Evellin Cipriani
 Desenhista: Evellin Cipriani - Matr. 292161

Resp. téc. Agr. Tallama Santos CAU-4369226

fl. 28

SITUAÇÃO DE REGISTRO



Esc. 1/100

Jefferson Santos
Jefferson Santos
 Secretário Municipal
 Planejamento Urbano

SECRETARIA: SEHDURB	ASSUNTO:	PERMUTA ENTRE UMA ÁREA DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE GUAIBA E OUTRA PRIVADA DE PROPRIEDADE DE ENIO AIRTON DE OLIVEIRA.	DESENHOS	PRANCHA
			PLANTA BAIXA DE QUADRA	01/02
			DATA	ESCALA
			16/09/2019	1:100

Evelin Oprecht
 Desenhista: Evelin Oprecht, mat. 292161

Maury
 Resp. téc. Av. Taliana Santos CAU A36922-6

f. 29

fl. 30
/

ANEXO V
Tabela de dados amostrais (utilizados e pesquisados)

PLANILHA DE AMOSTRAS E VALORES IMÓVEL PÚBLICO_MATRÍCULA RI 18.190

Nº	Endereço	Área total do lote (m²)	Testada (m)	Área da construção (m²)	Tipo Construção	Uso	Padrão construtivo	Estado de Conservação	Idade Aparente	Padrão CUB	Situação Quadra
1	Pedro Correa Dias, 144	300	15	104,3	casa	Residencial	Médio	Bom	De 10 a 30	R 1-B	Esquina
2	Mario Marques, 61	600	15	207,1	Casa	Residencial	Médio	Bom	De 5 a 10	R 1-B	Meio de quadra
3	Natalino Jardim, 496	456	33	248,1	Casa	Residencial	Popular	Regular	De 10 a 30	RP1Q	Meio de quadra
4	Joao Goulart, 363	348	11,5	87,1	Casa	Residencial	Popular	Bom	De 10 a 30	RP1Q	Meio de quadra
5	Dr. João Belchior M. Goulart	370,85	12	-	-	-	-	-	-	-	Meio de quadra
6	Estrada Vicinal	720	12	-	-	-	-	-	-	-	Meio de quadra
7	Rua Alzimir Paz, 434	345	15	131,3	Casa	Residencial	Bom	Bom	De 10 a 30	R 1-N	Meio de quadra
8	Rua Alzimir Paz, 245	345	14,5	138,97	Casa	Residencial	Médio	Bom	De 10 a 30	R 1-B	Meio de quadra
9	Rua Cloaldo Briddi, 92	345	12,5	154,92	Casa	Residencial	Precário	Ruim	De 10 a 30	RP1Q	Meio de quadra
10	Rua Cloaldo Briddi, 348	480	12	166,65	Casa	Residencial	Bom	Ótimo	De 05 a 10	R 1-N	Meio de quadra
11	Estrada Vicinal	540	9	-	-	-	-	-	-	-	Meio de quadra
1	São Judas Tadeu	280	10	36,7	Casa	Residencial	Popular	Regular	De 10 a 30	R 1-B	Meio de quadra
2	Alzimir Paz, 50	345	15	140,45	Casa	Residencial	Popular	Bom	De 05 a 10	R 1-B	ESQUINA
3	Oscar Hoff, 695	400	10	-	-	-	-	-	-	-	MEIO DA QUADRA
4	Alzimir Paz, 451	345	15	53	Casa	Residencial	Popular	Regular	De 10 a 30	R 1-B	MEIO DA QUADRA
5	Teofilo Vasconcelos Jardim, 343	414	12	101,5	Casa	Residencial	Precário	Ruim	De 10 a 30	RP1Q	ESQUINA
6	Cloaldo Bridi, 335	300	10	87	Casa	Residencial	Popular	Bom	De 05 a 10	R 1-B	MEIO DA QUADRA

IMÓVEL
OBJETO
AVALIAÇÃO

Rua São Judas Tadeu, s/nº 468,75 16

Esquina

*Valor da Construção = área construída x padrão construtivo (Código Tributário) x Fator de Depreciação (Código Tributário)

**Valor do Terreno coletado = Fonte PVG (= área superficial x R\$/m² PVG) ou particular/imobiliárias (= área total - valor da construção)

*** Valor Total = obtido nas fontes, nos ITBI, ou o somatório do valor do terreno + valor da construção

**** Fator profundidade do terreno, em virtude da distância até a Rua principal da região, a Rua Adão Foques, retirada da razão: (1000m/distância à Rua Adão Foques)/(100+1)

***** Linhas em cinza excluída da amostra devido a diferença para cima ou para baixo discrepante = desvio

H.31

PLANILHA DE AMOSTRAS E VALORES - IMÓVEL PÚBLICO - MATRÍCULA RI 18.190

Tipo de pavimento	Instalação de água	Instalação de luz	Distancia até Adão Foques	Fator de distância	Fator de Situação	Fator de Topografia	Cálculo Prévio Fator Profundidade	Fator Profundidade	Fonte	Imobiliária	Valor Total
Asfalto	Sim	Sim	150	1,07	1,1	1	20	1,00	imobiliariaguaiaba.com.br	Guaiba	R\$ 245.000,00
Asfalto	Sim	Sim	140	1,07	1	1	40	0,88	PVG	PVG	R\$ 342.924,88
Asfalto	Sim	Sim	445	1,02	1	0,9	14	0,69	999458676	Pedro Dias	R\$ 190.000,00
Asfalto	Sim	Sim	365	1,03	1	0,9	30	1,00	999458676	Pedro Dias	R\$ 150.000,00
Asfalto	Não	Não	488	1,02	1	0,9	31	1,00	999719672	Particular	R\$ 75.000,00
Sem	Não	Não	615	1,02	1	0,8	60	0,58	996490626	Particular	R\$ 150.000,00
Asfalto	Sim	Sim	445	1,02	1	0,8	23	1,00	imobiliariaguaiaba.com.br	Guaiba	R\$ 280.000,00
Asfalto	Sim	Sim	260	1,04	1	1	24	1,00	3491-2315	PVG	R\$ 186.579,68
Sem	Sim	Sim	375	1,03	1	1	28	1,00	imobsul.com.br	Imobsul	R\$ 134.446,09
Sem	Sim	Sim	517	1,02	1	1	40	0,88	985564806	PVG	R\$ 350.000,00
Sem	Não	Não	730	1,01	1	0,8	60	0,58	imobiliariapedrodias.com.br	Pedro Dias	R\$ 85.000,00
Sem	Sim	Sim	591	1,02	1	0,9	28	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 90.000,00
Com	Sim	Sim	45	1,22	1,1	1	23	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 160.000,00
Sem	Sim	Sim	535	1,02	1	1	40	0,88	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 120.000,00
Sem	Sim	Sim	472	1,02	1	1	23	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 120.000,00
Com	Sim	Sim	341	1,03	1,1	1	35	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 100.000,00
Com	Sim	Sim	517	1,02	1	1	30	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 105.000,00

Asfalto

Não

Não

480

1,02

1,1

0,9

29

1

Parecer

Parecer

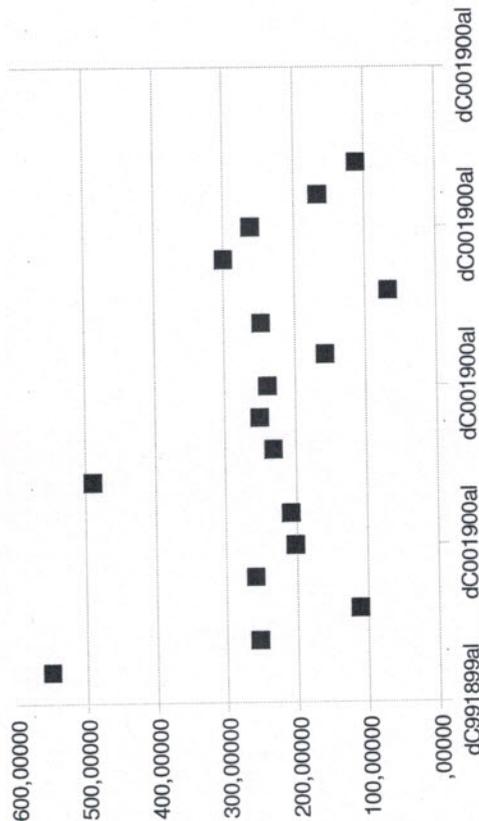
R\$ 100.486,11

fl. 32

PLANILHA DE AMOSTRAS E VALORES_IMÓVEL PÚBLICO_MATRÍCULA RI 18.190

Data da pesquisa	Valor do Terreno	Valor da Construção	Valor do m ² do terreno
9/10/2019	165.039,66	79.960,34	550,13
2019	R\$ 152.400,00	190.524,88	254,00
17/12/19	R\$ 50.792,55	139.207,45	111,39
17/12/19	R\$ 90.157,60	59.842,40	259,07
11/10/19	R\$ 75.000,00	0,00	202,24
11/10/2019	R\$ 150.000,00	0,00	208,33
9/10/2019	R\$ 168.891,84	111.108,16	489,54
2019	R\$ 80.040,00	106.539,68	232,00
09/10/19	R\$ 86.595,00	47.851,09	251,00
2019	R\$ 114.963,51	235.036,49	239,51
9/10/2019	R\$ 85.000,00	0,00	157,41
22/7/2018	R\$ 69.407,85	20.592,15	247,89
7/7/2019	R\$ 23.296,29	136.703,71	67,53
28/10/2017	R\$ 120.000,00	0,00	300,00
1/10/2016	R\$ 90.262,01	29.737,99	261,63
1/10/2016	R\$ 68.649,08	31.350,92	165,82
7/4/2016	R\$ 33.271,56	71.728,44	110,91
VALOR MÉDIO METRO QUADRADO (R\$/m²):			214,37

Valor do metro quadrado do terreno



26/12/19 R\$ 101.553,78

fl. 33

PLANILHA DE AMOSTRAS E VALORES IMÓVEL PRIVADO MATRÍCULA RI 25615

Nº	Endereço	Área total do lote (m²)	Testada (m)	Área da construção (m²)	Tipo Construção	Uso	Padrão construtivo	Estado de Conservação	Idade Aparente	Padrão CUB	Situação Quadra
1	Pedro Correa Dias, 144	300	15	104,3	casa	Residencial	Médio	Bom	De 10 a 30	R 1-B	Esquina
2	Mario Marques, 61	600	15	207,1	Casa	Residencial	Médio	Bom	De 5 a 10	R 1-B	Meio de quadra
3	Natalino Jardim, 496	456	33	248,1	Casa	Residencial	Popular	Regular	De 10 a 30	RP1Q	Meio de quadra
4	Joao Goulart, 363	348	11,5	87,1	Casa	Residencial	Popular	Bom	De 10 a 30	RP1Q	Meio de quadra
5	Dr. João Belchior M. Goulart	370,85	12	-	-	-	-	-	-	-	Meio de quadra
6	Estrada Vicinal	720	12	-	-	-	-	-	-	-	Meio de quadra
7	Rua Alzimir Paz, 434	345	15	131,3	Casa	Residencial	Bom	Bom	De 10 a 30	R 1-N	Meio de quadra
8	Rua Alzimir Paz, 245	345	14,5	138,97	Casa	Residencial	Médio	Bom	De 10 a 30	R 1-B	Meio de quadra
9	Rua Cloaldo Briddi, 92	345	12,5	154,92	Casa	Residencial	Precário	Ruim	De 10 a 30	RP1Q	Meio de quadra
10	Rua Cloaldo Briddi, 348	480	12	166,65	Casa	Residencial	Bom	Ótimo	De 05 a 10	R 1-N	Meio de quadra
11	Estrada Vicinal	540	9	-	-	-	-	-	-	-	Meio de quadra
1	São Judas Tadeu	280	10	36,7	Casa	Residencial	Popular	Regular	De 10 a 30	R 1-B	Meio de quadra
2	Alzimir Paz, 50	345	15	140,45	Casa	Residencial	Popular	Bom	De 05 a 10	R 1-B	ESQUINA
3	Oscar Hoff, 695	400	10	-	-	-	-	-	-	-	MEIO DA QUADRA
4	Alzimir Paz, 451	345	15	53	Casa	Residencial	Popular	Regular	De 10 a 30	R 1-B	MEIO DA QUADRA
5	Teofilo Vasconcelos Jardim, 343	414	12	101,5	Casa	Residencial	Precário	Ruim	De 10 a 30	RP1Q	ESQUINA
6	Cloaldo Bridi, 335	300	10	87	Casa	Residencial	Popular	Bom	De 05 a 10	R 1-B	MEIO DA QUADRA

IMÓVEL
OBJETO
AVALIAÇÃO

Rua São Judas Tadeu, nº 484 505,75 17,5

Esquina

*Valor da Construção = área construída x padrão construtivo (Código Tributário) x Fator de Depreciação (Código Tributário)

**Valor do Terreno coletado = Fonte PVG (= área superficial x R\$/m² PVG) ou particular/imobiliárias (=área total – valor da construção)

*** Valor Total = obtido nas fontes, nos ITBI, ou o somatório do valor do terreno + valor da construção

****Fator profundidade do terreno, em virtude da distância até a Rua principal da região, a Rua Adão Foques, retirada da razão: (1000m/distância à Rua Adão Foques)/100+1)

***** Linhas em cinza excluída da amostra devido a diferença para cima ou para baixo discrepante = desvio

f. 34

PLANILHA DE AMOSTRAS E VALORES IMÓVEL PRIVADO MATRÍCULA RI 25615

Tipo de pavimento	Instalação de água	Instalação de luz	Distancia até Adão Foches	Fator de distância	Fator de Situação	Fator de Topografia	Cálculo Prévio Fator Profundidade	Fator Profundidade	Fonte	Imobiliária	Valor Total
Asfalto	Sim	Sim	150	1,07	1,1	1	20	1,00	imobiliariaguaiaba.com.br	Guaíba	R\$ 245.000,00
Asfalto	Sim	Sim	140	1,07	1	1	40	0,88	PVG	PVG	R\$ 342.924,88
Asfalto	Sim	Sim	445	1,02	1	0,9	14	0,69	999458676	Pedro Dias	R\$ 190.000,00
Asfalto	Sim	Sim	365	1,03	1	0,9	30	1,00	999458676	Pedro Dias	R\$ 150.000,00
Asfalto	Não	Não	488	1,02	1	0,9	31	1,00	999719672	Particular	R\$ 75.000,00
Sem	Não	Não	615	1,02	1	0,8	60	0,58	996490626	Particular	R\$ 150.000,00
Asfalto	Sim	Sim	445	1,02	1	0,8	23	1,00	imobiliariaguaiaba.com.br	Guaíba	R\$ 280.000,00
Asfalto	Sim	Sim	260	1,04	1	1	24	1,00	3491-2315	PVG	R\$ 186.579,68
Sem	Sim	Sim	375	1,03	1	1	28	1,00	imobsul.com.br	ImobSul	R\$ 134.446,09
Sem	Sim	Sim	517	1,02	1	1	40	0,88	985564806	PVG	R\$ 350.000,00
Sem	Não	Não	730	1,01	1	0,8	60	0,58	imobiliariapedrodias.com.br	Pedro Dias	R\$ 85.000,00
Sem	Sim	Sim	591	1,02	1	0,9	28	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 90.000,00
Com	Sim	Sim	45	1,22	1,1	1	23	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 160.000,00
Sem	Sim	Sim	535	1,02	1	1	40	0,88	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 120.000,00
Sem	Sim	Sim	472	1,02	1	1	23	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 120.000,00
Com	Sim	Sim	341	1,03	1,1	1	35	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 100.000,00
Com	Sim	Sim	517	1,02	1	1	30	1,00	Arquivo Prefeitura	ITBI	R\$ 105.000,00

Parecer R\$ 108.417,82

Parecer

1

29

0,8

1,1

1,02

470

Não

Não

Asfalto

fl. 35
A

ANEXO VI
ART

fl. 37
di

**CAU/BR**

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT DERIVADO
Nº 0000006165891
INICIAL
INDIVIDUAL**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: TATIANA DOS SANTOS PEREIRA

Registro Nacional: A36992-6

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: Município de Guaíba

CNPJ: 88.811.922/0001-20

Contrato:

Valor Contrato/Honorários: R\$ 2.524,85

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público

Celebrado em: 01/09/2011

Data de Início: 01/09/2011

Previsão de término:

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

AVENIDA NESTOR DE MOURA JARDIM

Nº: 111

Complemento: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

Bairro: CENTRO

UF: RS

CEP: 92500000

Cidade: GUAÍBA

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 30,00

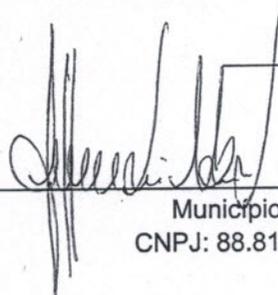
Unidade: h

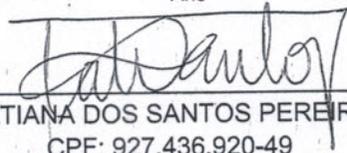
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT**5. DESCRIÇÃO**

RRT DERIVADO DO ART nº6002602 DE CARGO E FUNÇÃO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA EQUIVALENTE A 30H

6. VALOR**7. ASSINATURAS**

Declaro serem verdadeiras as informações acima.


_____ de _____ de _____
Local Dia Mês Ano
Município de Guaíba
CNPJ: 88.811.922/0001-20



TATIANA DOS SANTOS PEREIRA
CPF: 927.436.920-49