



CÂMARA MUNICIPAL  
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
Nº 137/16  
Rec. 05.06.17

CÂMARA MUNICIPAL  
01/07  
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**PROJETO DE LEI Nº 050/2017**

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A  
ALIENAR IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO  
MUNICÍPIO, E DA OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

**CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE**, Prefeito Municipal de São Sebastião do Cai,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

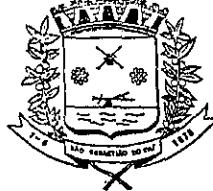
**Art. 1.º** Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, através das regras da Lei 8.666/93 e mediante prévia avaliação, o imóvel de propriedade do Município, conforme a seguir descrito:

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, com área de 811,64 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situada na cidade de São Sebastião do Caí, no bairro Centro, registrada sob a Matrícula nº 31.604, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, com as alterações efetuadas na averbação de nº 3, em 18 de novembro de 2014, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Sudeste, partindo do limite com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 12.453, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí) no sentido nordeste-sudeste, inflete um ângulo de 90°47'41", na extensão de 16,94 metros, divide com a Avenida Egidio Michaelsen, distando 66,42 metros da esquina com a Rua João Pereira; ao Sudoeste, no sentido sudoeste-noroeste, inflete em um ângulo de 89°13'23" na extensão de 47,95 metros, divide com propriedade de Germano Fritzen (Matrícula nº 19.148, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí); ao Noroeste, no sentido sudoeste-nordeste, inflete um ângulo de 90°24'18", na extensão de 16,95 metros, divide com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 617, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí) e ao Nordeste, no sentido noroeste-sudeste, inflete um ângulo de 89°34'39", na extensão de 47,84 metros, divide com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 12.453, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí). Avaliado em R\$ 810.000,00.

**Art. 2.º** Fica também autorizado o Executivo Municipal a desafetar a referida área pública que havia sido adquirida no ano de 1972 objetivando o prolongamento da Rua Henrique D'Ávila.

**Art. 3.º** Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, através das regras da Lei 8.666/93 e mediante prévia avaliação, o imóvel de propriedade do Município, conforme a seguir descrito:

**IMÓVEL:** Uma fração de terras de formato irregular, denominada Área 01, perfazendo um total de 8.388,00 metros quadrados, situada dentro da área maior com a metragem de 9.695,82 m<sup>2</sup>, localizada no lugar denominado de Rio Branco, na zona urbana deste Município, registrada sob o número 24.612, livro de número 2-RG, no Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, tendo os seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice do alinhamento entre a Faixa de Domínio da Rodovia RS-122 com a confrontação a Norte com área de lotes, obteve-se um ângulo de 73°52', seguindo em direção Leste por este alinhamento a uma distância linear de 134,05 metros até o "topo do talude", partindo deste vértice em direção Sul. Os dados para análise são conferidos em planta anexa, pois a área delimita-se no "topo deste talude" sendo esta configuração totalmente irregular, não tendo como considerar exatos os ângulos e as distâncias. Até este "topo de talude" faz vértice novamente com a Faixa de Domínio da Rodovia RS-122, partindo-se em direção Norte voltando ao vértice inicial, com uma distância de 80,22 metros, totalizando uma área de 8.388,00 metros quadrados. Avaliado em R\$ 209.700,00.



CÂMARA MUNICIPAL  
02 / 07  
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 4.<sup>º</sup>** Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, através das regras da Lei 8.666/93 e mediante prévia avaliação, o imóvel de propriedade do Município, conforme a seguir descrito:

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de 829,44 m<sup>2</sup>, contendo um prédio de alvenaria com 502,73m<sup>2</sup>, situado no centro do município de São Sebastião do Caí – RS, no quarteirão formado pela Rua Henrique D'Ávila, Avenida Egídio Michaelsen, Rua João Pereira e Rua Andrade Neves, registrada sob a Matricula nº 32.681, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, a NOROESTE, partindo do limite com a área a fracionar, no sentido sudoeste – nordeste, onde forma um ângulo de 90°03'17" na extensão de 30,99m divide com a Avenida Egídio Michaelsen; seguindo ao NORTE no sentido oeste – leste forma um ângulo de 133°51'40" mede 3,94m; seguindo ao NORDESTE no sentido noroeste – sudeste forma um ângulo de 135°46'01" na extensão de 21,67m, divide nestes trechos, com a Rua João Pereira; a SUDESTE no sentido nordeste – sudoeste forma uma ângulo 91°12'12", na extensão de 33,60 metros divide com propriedade de Amália Iris Mentz Dietrich (matrícula 3.603 deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); a SUDESTE no sentido sudeste – noroeste forma um ângulo de 89°06'50" na extensão de 6,78 metros divide com a propriedade de Hilda de Souza Peters (Transcrição 37.591 – livro 3/AK deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e na extensão de 18,22 metros divide com propriedade do Município de São Sebastião do Caí (matrícula nº 32.682 deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); totalizando a SUDESTE 25,00 metros de extensão. Avaliado em R\$ 900.000,00.

**Art. 5.<sup>º</sup>** Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, através das regras da Lei 8.666/93 e mediante prévia avaliação, o imóvel de propriedade do Município, conforme a seguir descrito:

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de 625,97 m<sup>2</sup>, contendo um prédio de alvenaria com 582,91m<sup>2</sup>, situado no bairro centro, município de São Sebastião do Caí – RS, no quarteirão formado pela Rua Henrique D'Ávila, Avenida Egídio Michaelsen, Rua João Pereira e Rua Andrade Neves, registrada sob a Matrícula n.º 32.682 do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, a NOROESTE, partindo da esquina formada pelas Ruas Henrique D'Ávila e Avenida Egídio Michaelsen, no sentido sudoeste – nordeste, onde forma um ângulo de 90°07'56" na extensão de 32,24 metros divide com a Avenida Egídio Michaelsen; seguindo ao NORDESTE no sentido noroeste – sudeste forma um ângulo de 90°08'55" na extensão de 20,82m, divide com propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula 32.681, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí); ao SUDESTE no sentido nordeste – sudoeste forma uma ângulo de 92°34'52", na extensão de 15,76 metros, seguindo, a SUDESTE, no sentido sudeste-noroeste forma um ângulo de 89°31'21", na extensão de 3,20 metros, seguindo a SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo de 268°31'54", na extensão de 16,60 metros, divide nestes trechos com propriedade de Hilda de Souza Peters (Matrícula 34.114, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo a SUDESTE no sentido sudeste – noroeste forma um ângulo de 89°46'43" na extensão de 17,73 metros, divide com a Rua Henrique D' Ávila. Esta área foi retificada através da averbação AV-2-32.682, em 25 de julho de 2016. Avaliado em R\$ 684.000,00.

**Art. 6.<sup>º</sup>** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 7.<sup>º</sup>** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE  
Prefeito Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL  
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
03 / 07

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores:

Através do anexo Projeto de Lei, o Executivo Municipal solicita autorização desta Casa Legislativa para alienar através dos ditames da Lei Federal nº 8.666/93, quatro imóveis de propriedade do Município.

Uma destas áreas trata-se de um terreno, matriculado no Registro de Imóveis sob n.º 31.604, situado defronte à sede da Secretaria Municipal de Obras, e que, no ido ano de 1972, havia sido adquirida para o prolongamento da Rua Henrique D'Ávila. Como o prolongamento da via dependia da desapropriação de outra área de terras e também porque aquele terreno passou a servir de estacionamento à Secretaria de Obras, a extensão da referida rua nunca se concretizou, até porque seria muito íngreme e impactaria sobremaneira no sistema de trânsito da área central da cidade. Este terreno localiza-se ao lado das Lojas Quero-Quero.

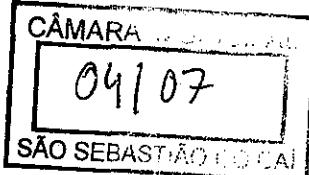
As áreas descritas nas matrículas n.º 32.681 e n.º 32.682 correspondem à atual sede da Secretaria Municipal de Obras, prédio este que está em péssimo estado de conservação. Com a efetivação da desapropriação das áreas da antiga Blavel, se faz necessário a venda destes bens para cobrir custos e reforma da nova sede da Secretaria Municipal de Obras. Assim, os veículos e as máquinas ficarão melhor abrigados, neste novo espaço, uma vez que o atual prédio já passou por diversas intervenções e é muito antigo e inadequado, sendo também o local impróprio devido ao risco apresentado aos servidores municipais que lá trabalham e também em função à segurança de pedestres e trânsito local.

Também está sendo alienada uma área de terras que pertence ao Município e fica junto ao anel viário de acesso RS-122/Loteamento Popular, registrada no Álbum Imobiliário sob nº 24.612.

Assim, solicito aos Nobres Edis que o referido Projeto seja votado nos termos ora propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 02 dias do mês de junho de 2017.

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE  
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma área de terra à ser vendida através de Leilão, pelo Município de São Sebastião do Caí, conforme descrição à seguir:

#### **DESCRIÇÃO DA ÁREA**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de 829,44 m<sup>2</sup>, contendo um prédio de alvenaria com 502,73m<sup>2</sup>, situado no centro do município de São Sebastião do Caí – RS, no quarteirão formado pela Rua Henrique D'ávila, Avenida Egidio Michaelsen, Rua João Pereira e Rua Andrade Neves, registrada sob a Matrícula nº 32.681, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, a NOROESTE, partindo do limite com a área a fracionar, no sentido sudoeste – nordeste, onde forma um ângulo de 90°03'17" na extensão de 30,99m divide com a Avenida Egidio Michaelsen; seguindo ao NORTE no sentido oeste – leste forma um ângulo de 133°51'40" mede 3,94m; seguindo ao NORDESTE no sentido noroeste – sudeste forma um ângulo de 135°46'01" na extensão de 21,67m, divide nestes trechos, com a Rua João Pereira; a SUDESTE no sentido nordeste – sudoeste forma uma ângulo 91°12'12", na extensão de 33,60 metros divide com propriedade de Amália Iris Dietrich (matrícula 3.603 deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); a SUDOESTE no sentido sudeste – noroeste forma um ângulo de 89°06'50" na extensão de 6,78 metros divide com a propriedade de Hilda de Souza Peters (Transcrição 37.591 – livro 3/AK deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e na extensão de 18,22 metros divide com propriedade do Município de São Sebastião do Caí (matrícula nº 32.682 deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); totalizando a SUDOESTE 25,00 metros de extensão.

#### **AVALIAÇÃO:**

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZC (Zona Comercial). Está localizada no centro da cidade. O acesso é através da Avenida Egidio Michaelsen, com pavimentação asfáltica, possuindo rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. A topografia da área apresenta-se plana. A área possui benfeitorias, constante de um prédio em alvenaria com 502,73 m<sup>2</sup>.

No mercado imobiliário de nossa cidade, não há outras áreas equivalentes que possam servir de parâmetro para o estabelecimento de um tratamento matemático que permita estabelecer o valor da área. Portanto, utilizaremos os elementos possíveis. No Cadastro Imobiliário do Município, esta área está cadastrada sob o número 10484800, e seu valor venal encontra-se zerado. Em anexo, encontra-se uma avaliação executada pela Empresa Klein Consultores Imobiliários, atribuindo um valor de R\$ 1.000.000,00 para esta área. Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infra-estrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região central da cidade, o fato do imóvel estar situado em uma das esquinas mais valorizadas da cidade, com 2 testadas, o péssimo estado das benfeitorias, e os valores de mercado atualmente praticados, e adotando-se um fator de correção da elasticidade da informação pelo fator da fonte (do livro Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos – Engº José Ficker, editora PINI, pág. 43), no fator de 0,90, avaliamos o lote em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

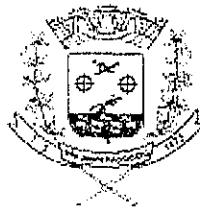
São Sebastião do Caí, 29 de maio de 2017.

Arq. E Urb. NATÁLIA ELLWANGER E SILVA  
CAU/BR A53872-8  
Matrícula 4.002

Eng. Civil MARCOS PEITER  
CREA-RS 57.511  
Matrícula 1.083

Homologo este Laudo de Avaliação.  
Em 29 de Maio de 2017.

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE  
PREFEITO MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL

05/07

Estado do Rio Grande do SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma área de terra à ser vendida através de Leilão, pelo Município de São Sebastião do Caí, conforme descrição à seguir:

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de 625,97 m<sup>2</sup>, contendo um prédio de alvenaria com 582,91m<sup>2</sup>, situado no bairro centro, município de São Sebastião do Caí – RS, no quarteirão formado pela Rua Henrique D'ávila, Avenida Egidio Michaelsen, Rua João Pereira e Rua Andrade Neves, registrada sob a Matrícula nº 32.682 do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, a NOROESTE, partindo da esquina formada pelas Ruas Henrique D'ávila e Avenida Egidio Michaelsen, no sentido sudoeste – nordeste, onde forma um ângulo de 90°07'56" na extensão de 32,24 metros divide com a Avenida Egidio Michaelsen; seguindo ao NORDESTE no sentido noroeste – sudeste forma um ângulo de 90°08'55" na extensão de 20,82m, divide com propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula 32.681, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí); ao SUDESTE no sentido nordeste – sudoeste forma uma ângulo de 92°34'52", na extensão de 15,76 metros, seguindo, a SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste forma um ângulo de 89°31'21", na extensão de 3,20 metros, seguindo a SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo de 268°31'54", na extensão de 16,60 metros, divide nestes trechos com propriedade de Hilda de Souza Peters (Matrícula 34.114, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo a SUDOESTE no sentido sudeste – noroeste forma um ângulo de 89°46'43" na extensão de 17,73 metros, divide com a Rua Henrique D' Ávila. Esta área foi retificada através da averbação AV-2-32.682, em 25 de julho de 2.016.

#### AVALIAÇÃO:

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZC (Zona Comercial). Está localizada no centro da cidade. O acesso é através da Avenida Egidio Michaelsen, com pavimentação asfáltica, possuindo rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. A topografia da área apresenta-se plana. A área possui benfeitorias, constante de um prédio em alvenaria com 582,91 m<sup>2</sup>.

No mercado imobiliário de nossa cidade, não há outras áreas equivalentes que possam servir de parâmetro para o estabelecimento de um tratamento matemático que permita estabelecer o valor da área. Portanto, utilizaremos os elementos possíveis. No Cadastro Imobiliário do Município, esta área está cadastrada sob o número 122300, e seu valor venal é de R\$ 389.940,26. Em anexo, encontra-se uma avaliação executada pela Empresa Klein Consultores Imobiliários,,atribuindo um valor de R\$ 760.000,00 para esta área. Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infra-estrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região central da cidade, o fato do imóvel estar situado em uma das esquinas mais valorizadas da cidade, com 2 testadas, o péssimo estado das benfeitorias, e os valores de mercado atualmente praticados, e adotando-se um fator de correção da elasticidade da informação pelo fator da fonte(do livro Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos – Engº José Fiker, editora PINI, pág. 43), no fator de 0,90, avaliamos o lote em R\$ 684.000,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil reais).

São Sebastião do Caí, 29 de maio de 2017.

Eng. Civil MARCOS PEITER  
CREA-RS 57.511  
Matrícula 1.083

Arq. E Urb. NATÁLIA ELLWANGER E SILVA  
CAU/BR A53872-8  
Matrícula 4.002

Homologo este Laudo de Avaliação:  
Em 29 de Maio de 2017.

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE  
PREFEITO MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL

06/07

SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma área de terra à ser vendida através de Leilão, pelo Município de São Sebastião do Caí, conforme descrição à seguir:

#### **DESCRÍÇÃO DA ÁREA**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, com área de 811,64 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situada na cidade de São Sebastião do Caí, no bairro Centro, registrada sob a Matrícula nº 31.604, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, com as alterações efetuadas na averbação de nº 3, em 18 de novembro de 2014, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Sudeste, partindo do limite com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 12.453, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí) no sentido nordeste-sudeste, inflete um ângulo de 90°47'41", na extensão de 16,94 metros, divide com a Avenida Egidio Michaelsen, distando 66,42 metros da esquina com a Rua João Pereira; ao Sudoeste, no sentido sudoeste-noroeste, inflete em um ângulo de 89°13'23" na extensão de 47,95 metros, divide com propriedade de Germano Fritzen (Matrícula nº 19.148, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí); ao Noroeste, no sentido sudoeste-nordeste, inflete um ângulo de 90°24'18", na extensão de 16,95 metros, divide com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 617, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí) e ao Nordeste, no sentido noroeste-sudeste, inflete um ângulo de 89°34'39", na extensão de 47,84 metros, divide com propriedade de Maria Andreia Braun (Matrícula nº 12.453, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí).

#### **AVALIAÇÃO:**

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZCUI (Zona Comercial de Utilização Intensiva). Está localizada no centro da cidade. O acesso é através da Avenida Egidio Michaelsen, com pavimentação asfáltica, possuindo rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. A topografia da área apresenta-se plana. A área não possui benfeitorias, porém apresenta-se cercada com muros de alvenaria.

No mercado imobiliário de nossa cidade, não há outras áreas equivalentes que possam servir de parâmetro para o estabelecimento de um tratamento matemático que permita estabelecer o valor da área. Portanto, utilizaremos os elementos possíveis. No Cadastro Imobiliário do Município, esta área está cadastrada sob o número 10994600, e seu valor venal encontra-se zerado. Em anexo, encontra-se uma avaliação executada pela Empresa Klein Consultores Imobiliários, atribuindo um valor de R\$ 900.000,00 para esta área. Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infra-estrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região central da cidade e os valores de mercado atualmente praticados, e adotando-se um fator de correção da elasticidade da informação pelo fator da fonte (do livro Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos – Engº José Fiker, editora PINI, pág. 43), no fator de 0,90, avaliamos o lote em R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais).

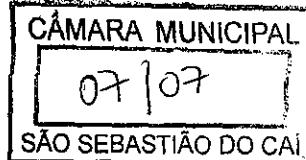
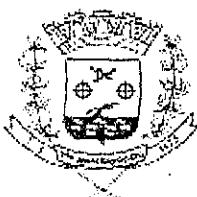
São Sebastião do Caí, 29 de maio de 2017.

Arq. E Urb. NATÁLIA ELLWANGER E SILVA  
CAU/BR A53872-8  
Matricula 4.002

Eng. Civil MARCOS PEITER  
CREA-RS 57.511  
Matricula 1.083

Homologo este Laudo de Avaliação.  
Em 29 de Maio de 2017.

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE  
PREFEITO MUNICIPAL



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma área de terra à ser vendida através de Leilão, pelo Município de São Sebastião do Caí, conforme descrição à seguir:

**DESCRIÇÃO DA ÁREA**

**IMÓVEL:** "Uma fração de terras de formato irregular, denominada Área 01, perfazendo um total de 8.388,00 metros quadrados, situada dentro da área maior com a metragem de 9.695,82 m<sup>2</sup>, localizada no lugar denominado de Rio Branco, na zona urbana deste Município, registrada sob o número 24.612, livro de número 2-RG, no Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, tendo os seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice do alinhamento entre a Faixa de Domínio da Rodovia RS-122 com a confrontação a Norte com área de lotes, obteve-se um ângulo de 73°52', seguindo em direção Leste por este alinhamento a uma distância linear de 134,05 metros até o "topo do talude", partindo deste vértice em direção Sul. Os dados para análise são conferidos em planta anexa, pois a área delimita-se no "topo deste talude" sendo esta configuração totalmente irregular, não tendo como considerar exatos os ângulos e as distâncias. Até este "topo de talude" faz vértice novamente com a Faixa de Domínio da Rodovia RS-122, partindo-se em direção Norte voltando ao vértice inicial, com uma a distância de 80,22 metros, totalizando uma área de 8.388,00 metros quadrados.

**AVALIAÇÃO:**

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana. Está localizada junto à entrada do Loteamento Popular, inserida junto à Rodovia Estadual RS-122 e o trevo de acesso com a Avenida Dr. Bruno Cassel, possuindo testada para a rodovia e este trevo. A área possui pavimentação asfáltica, rede pública de energia elétrica e de água potável da CORSAN. A topografia da área apresenta-se com um aclive acentuado em sua face leste. A área não possui benfeitorias, e há evidências de invasão de lotes contíguos, em diversas faces de seu perímetro. Dependendo da finalidade de utilização da área, haverá uma grande redução de área disponível, pois terão de serem aplicados os recuos de construção previstos pela EGR, além das limitações do acesso da área junto à faixa de domínio. Devemos salientar ainda, o caso das áreas invadidas, que terão de ser solicitadas sua remoção através de reintegração de posse, junto ao Poder Judiciário.

No mercado imobiliário de nossa cidade, não há outras áreas equivalentes que possam servir de parâmetro para o estabelecimento de um tratamento matemático que permita estabelecer o valor da área. Portanto, utilizaremos os elementos possíveis. O único dado disponível para comparação são os cadastros da empresa Sulprecol, que está situado no lado contrário da rodovia, e apresenta situação similar, embora com maior testada utilizável junto à rodovia e menores restrições viárias junto à EGR. Seu valor venal é de R\$ 1.093.253,66, com área construída total de 1.942,93 m<sup>2</sup>. Atribuindo-se um percentual de 60% do valor venal para as edificações, restaria um total de R\$ 437.301,46 para a área do terreno, que possui 14.344,94 m<sup>2</sup>, o que resulta em um valor de R\$ 30,49/m<sup>2</sup>.

Esta área já foi levada à Leilão anteriormente (Leilão 001/2009), na data de 13/10/2009, não ocorrendo interessados, na época foi adotado o valor de R\$ 38,00/m<sup>2</sup>. Na data de 13/11/2009, esta área foi leiloada novamente, pelo Leilão 002/2009, novamente sem interessados.

Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infra-estrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região, os fatores depreciativos acima mencionados, os leilões desertos, avaliamos o metro quadrado em R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), totalizando R\$ 209.700,00 (Duzentos e nove mil e setecentos reais), pela área acima descrita.

São Sebastião do Cai, 29 de maio de 2017.

Arq. E Urb. NATÁLIA ELLWANGER E SILVA  
CAU/BR A53872-8  
Matrícula 4.002

Eng. Civil MARCOS PEITER  
CREA-RS 57.511  
Matrícula 1.083

Homologo este Laudo de Avaliação.  
Em 24 de Maio de 2017.

CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE  
PREFEITO MUNICIPAL