



CÂMARA MUNICIPAL SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Nº 12118
Rec. 06.08.18

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

CÂMARA MUNICIPAL
01/17
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**PROJETO DE LEI Nº 045/2018**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A  
FIRMAR ESCRITURA PÚBLICA DE  
PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE**, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte

**LEI:**

**Art. 1.º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar escritura pública de permuta, com diferença de valor a ser pago a Heleno Mauricio Van Grol, objetivando a permuta do terreno de propriedade do Município inscrito no álbum Imobiliário local sob nº 31.604, pelas áreas, também situadas no centro desta cidade, matriculadas sob nº 18.392 e 18.394 do mesmo Registro de Imóveis.

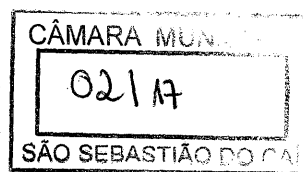
**Art. 2.º** Para a concretização da permuta, conforme laudos de avaliação que passam a fazer parte da presente Lei, além do terreno descrito na Matrícula do Registro de Imóveis nº 31.604, o Município entregará a Heleno Mauricio Van Grol a quantia líquida e certa de R\$ 95.809,69 (noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e sessenta e nove centavos).

**Art. 3.º** Após as escriturações e registros de praxe, os terrenos descritos nas matrículas n.º 18.392 e 18.394 passarão a receber as edificações do novo Posto de Saúde da área central do Município e da nova sede administrativa da Secretaria Municipal da Saúde e da Família.

**Art. 4.º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

  
**CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE**  
Prefeito Municipal



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 solicita a autorização desta Câmara Municipal de Vereadores para firmar escritura pública de permuta de área de terras com Heleno Mauricio Van Grol.

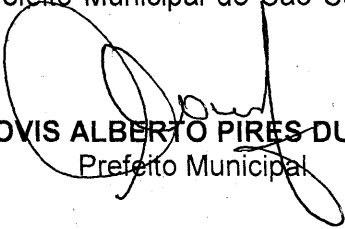
Na presente negociação, o Município dará em pagamento um terreno situado ao lado das Lojas Quero-Quero (matricula nº 31.604) e mais o valor de R\$ 95.809,69 (noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e sessenta e nove centavos), em troca de duas áreas de terras, situadas na entrada de São Sebastião do Caí, nas proximidades do Hospital Sagrada Família.

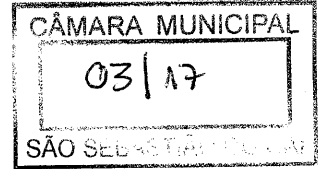
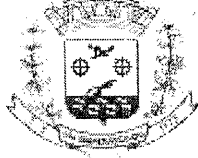
Tais áreas de terras situam-se junto ao trevo de acesso à cidade, onde até anos atrás funcionava a empresa de materiais de construção Joanita (matriculas nº 18.392 e 18.394). Naquele local o Executivo Municipal pretende construir o novo Posto de Saúde da área central da cidade e a nova sede administrativa da Secretaria Municipal da Saúde e Família, deixando assim de pagar aluguel ao INSS.

Importa dizer que o terreno de propriedade do Município situado ao lado das Lojas Quero-Quero já foi objeto de 04 (quatro) tentativas de venda, através de leilão (concorrência), e a municipalidade não logrou êxito em nenhuma delas.

Pelo exposto, solicito aos Nobres Edis que o Projeto de Lei, encaminhado por este Poder executivo, seja aprovado nos termos ora propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 06 dias do mês de agosto de 2018.

  
**CLOVIS 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 permuta entre três imóveis através de Leilão, entre o Município de São Sebastião do Caí e o Sr. Heleno Maurício Van Grol, conforme descrição a seguir:

**DESCRIÇÃO DA ÁREA DO MUNICÍPIO:**

**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, inflecta 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, inflecte 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, inflecte 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, inflecte 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). Sobre este imóvel, foi averbado, sob a designação AV-4-31.604, em 12 de setembro de 2017, uma faixa "Non Edificandi", com a seguinte descrição: ... " Uma faixa sanitária, com área de 95,90 m<sup>2</sup>, localizada de frente a fundos, na face sudoeste do terreno urbano com área de 811,64m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao SUDOESTE, partindo do limite com propriedade de Germano Fritzen(Matricula nº 19.148, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), no sentido sudoeste-noroeste, inflecte um ângulo de 89°13'23", na extensão de 47,94 metros, confronta com propriedade de Germano Fritzen(Matricula nº 19.148, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao NOROESTE, no sentido sudoeste-nordeste, inflecte um ângulo de 90°24'18", na extensão de 2,00 metros, confronta com propriedade de Maria Andréia Braun (Matricula nº 617, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudoeste, inflecte um ângulo de 89°35'42", na extensão de 47,95 metros, confronta com propriedade do Município de São Sebastião do Caí - RS(Matricula nº 31.604, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, inflecte um ângulo de 90°46'38", na extensão de 2,00 metros, confronta com a Avenida Egidio Michaelsen."

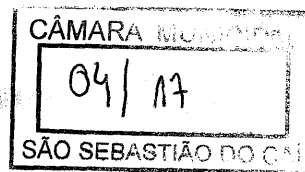
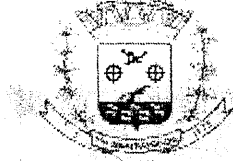
**AVALIAÇÃO:**

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. Com a finalidade de auferir a avaliação mais justa possível, foram solicitadas avaliações das áreas objeto desta permuta em três empresas do ramo imobiliário em nossa cidade, que se encontram anexadas a este laudo.

Conforme avaliação da Imobiliária Nova Casa, foi atribuído um valor de R\$ 996,00/m<sup>2</sup> para este imóvel. Pela Imobiliária Terralar, foi atribuído um valor de R\$ 1.101,93/m<sup>2</sup> e pela Imobiliária Klein R\$ 1.050,00/m<sup>2</sup>. Saliente-se que as empresas Imobiliária Nova Casa e Klein Consultores Imobiliários consideraram apenas a área resultante da área total descontada a faixa "non edificandi", enquanto a Imobiliária Terralar considerou a área total do imóvel. Considerando a restrição desta faixa "non edificandi", concordamos que este gravame desvaloriza parcialmente o imóvel, mas a área do gravame não pode ser totalmente desvalorizada, pois, além de contar como área para fins de cálculo da Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento, ainda possui alguns aproveitamentos possíveis, tais como área para estacionamento; confecção de jardins; área de recreação, etc., visto que a restrição envolve apenas a execução de áreas construídas.

Portanto, concordamos em utilizar na área sem restrição(715,74m<sup>2</sup>) o valor da média aritmética entre as 3 avaliações anteriormente mencionadas e aplicar um redutor no valor por m<sup>2</sup> na área "non edificandi"(95,90m<sup>2</sup>). Após analisar atentamente, pesar as implicações da restrição de construção sobre a área, chegamos a um redutor de 60% sobre o valor por m<sup>2</sup> desta área "non edificandi"(95,90m<sup>2</sup>). Estes valores estão tratados em planilha anexada a este laudo, onde discriminamos os valores e homogeneizamos os valores.



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

Analisando as três avaliações, aplicando a redução anteriormente mencionada, encontramos um valor, na média entre as 3 avaliações, de R\$ 791.284,67 para a área do Município.

Gostaríamos ainda de mencionar que esta área já foi objeto de 04 Licitações modalidade Concorrência Pública, visando sua alienação, não tendo ocorrido interessados em sua aquisição.

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma permuta entre três imóveis através de Leilão, entre o Município de São Sebastião do Caí e o Sr. Heleno Maurício Van Grol, conforme descrição à seguir:

#### **DESCRIÇÃO DA ÁREA DE PROPRIEDADE DO SR. HELENO MAURÍCIO VAN GROLL:**

**IMÓVEL:** "Um terreno situado na Rua João Pereira, n/cidade, composto do lote nº 01 da planta particular do proprietário, quarteirão formado pelas ruas RS/122, rua Henrique D'Ávila, Ary Baierle e João Pereira, com a área superficial de 540,00 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, onde faz frente, mede 18,00 m e limita-se com a Rua João Pereira; ao sul, mede 18,00m e divide-se com o lote 03 dos proprietários; a leste, mede 30,00m e divide-se com o lote 02 também dos proprietários e ao oeste, mede 30,00m e divide-se com terras de Rubem Lummertz, distando 62,50 da esquina da R/S122." Este imóvel encontra-se registrado sob a Matrícula nº 18.392, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis,

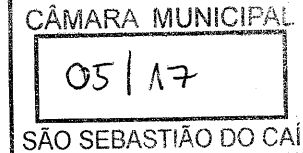
#### **AVALIAÇÃO:**

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZC(Zona Comercial). Está localizada próxima ao centro da cidade. O acesso é através da rua João Pereira, 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.

Conforme já mencionado anteriormente, 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. Com a finalidade de auferir a avaliação mais justa possível, foram solicitadas avaliações das áreas objeto desta permuta em três empresas do ramo imobiliário em nossa cidade, que se encontram anexadas à este laudo.

Conforme avaliação da Imobiliária Nova Casa, foi atribuído um valor de R\$ 747,00/m<sup>2</sup> para este imóvel. Pela Imobiliária Terralar, foi atribuído um valor de R\$ 826,45/m<sup>2</sup> e pela Imobiliária Klein R\$ 750,00/m<sup>2</sup>. Saliente-se que a empresa Imobiliária Nova Casa considerou os dois lotes do Sr. Heleno unificados, então na planilha em anexo eles foram individualizados pelo valor unitário por m<sup>2</sup> e separados na avaliação. Além disto, foi calculada pela mesma Imobiliária a área quadrada do lote de maneira equivocada, como possuindo uma área de 545,00 m<sup>2</sup>, o que implica em um erro no valor final. Em nossa avaliação, utilizamos a área correta(540,00m<sup>2</sup>), o que gera uma pequena discrepância no somatório final das avaliações.

Estes valores estão tratados em planilha anexada a este laudo, onde discriminamos os valores e homogeneizamos os valores. Analisando as três avaliações, encontramos um valor, na média entre as 3 avaliações, de R\$ 774,48/m<sup>2</sup> para o imóvel, o que resultaria em um valor de R\$ 418.221,00 para o lote denominado de nº 01 do Sr. Heleno Maurício Van Grol. Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infraestrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região, acreditamos que tal valor reflita um valor adequado e justo para o imóvel mencionado



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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma permuta entre três imóveis através de Leilão, entre o Município de São Sebastião do Cai e o Sr. Heleno Maurício Van Grol, conforme descrição à seguir:

**DESCRIÇÃO DA ÁREA DE PROPRIEDADE DO SR. HELENO MAURÍCIO VAN GROLL:**

**IMÓVEL:** "Um terreno situado na Rua Henrique D'Ávila, n/cidade, composto do lote nº 03 do quarteirão formado pelas ruas Henrique D'Ávila, Ary Baierle, João Pereira e R/S 122, com a área superficial de 648,00 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, mede 18,00 m e divide-se com o lote 01 dos proprietários; ao sul, onde faz frente, mede 18,00m e limita-se com a rua Henrique D'Ávila; a leste, mede 36,00m e divide-se com a área remanescente de Joanita Ind. De Artefatos de Cimento Ltda.; ao oeste, mede 36,00m e divide-se com terras de Rubem Lummertz, distando 22,00 da esquina da RS/122." Este imóvel encontra-se registrado sob a Matrícula nº 18.394, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis,

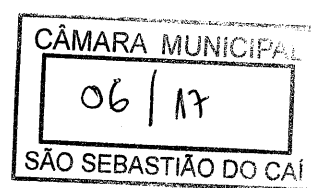
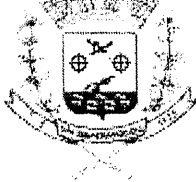
**AVALIAÇÃO:**

O imóvel acima descrito está situado em zona urbana, sendo considerada, conforme plano diretor, como ZC (Zona Comercial). Está localizada próxima ao centro da cidade. O acesso é através da rua Henrique D'Ávila, 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.

Conforme já mencionado anteriormente, 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. Com a finalidade de auferir a avaliação mais justa possível, foram solicitadas avaliações das áreas objeto desta permuta em três empresas do ramo imobiliário em nossa cidade, que se encontram anexadas à este laudo.

Conforme avaliação da Imobiliária Nova Casa, foi atribuído um valor de R\$ 747,00/m<sup>2</sup> para este imóvel. Pela Imobiliária Terralar, foi atribuído um valor de R\$ 688,71/m<sup>2</sup> e pela Imobiliária Klein R\$ 735,00/m<sup>2</sup>. Saliente-se que a empresa Imobiliária Nova Casa considerou os dois lotes do Sr. Heleno unificados, então na planilha em anexo eles foram individualizados pelo valor unitário por m<sup>2</sup> e separados na avaliação.

Estes valores estão tratados em planilha anexada a este laudo, onde discriminamos os valores e homogeneizamos os valores. Analisando as três avaliações, encontramos um valor, na média entre as 3 avaliações, de R\$ 723,57/m<sup>2</sup> para o imóvel, o que resultaria em um valor de R\$ 468.873,36 para o lote denominado de nº 03 do Sr. Heleno Maurício Van Grol. Levando-se em conta os fatores acima descritos, especialmente a infraestrutura existente, a falta de disponibilidade de imóveis vagos na região, acreditamos que tal valor reflita um valor adequado e justo para o imóvel mencionado



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

**AVALIAÇÃO FINAL DA PERMUTA:**

**AVALIAÇÃO:**

Conforme mencionado nos laudos de avaliação das três áreas objeto desta permuta, analisadas acima, os imóveis estão situados em zona urbana, sendo consideradas, conforme plano diretor, como ZCUI (Zona Comercial de Utilização Intensiva) e ZC (Zona Comercial). Estão localizados no centro da cidade, distando a área do Município cerca de 250,00 metros das áreas do Sr. Heleno. Todas as vias lindeiras possuem com pavimentação asfáltica, rede pública de energia elétrica, de drenagem pluvial, de água potável da CORSAN e de telefonia. As topografias das áreas apresentam-se relativamente planas. As áreas não possuem benfeitorias.

Na planilha em anexo, os dados foram compilados, calculado o fator de depreciação da faixa "Non Edificandi" no lote do Município e calculadas as médias relativas a cada imóvel. Estes peritos procuraram balancear todos os fatores envolvidos e calcular o valor mais justo para as áreas a serem permutadas, tanto pelo princípio da Legalidade, Moralidade e Economicidade. Houve uma variação relativamente significativa entre os valores apresentados, sendo que em alguns casos ultrapassaram a 10% de diferença entre valores, principalmente no caso do lote do Município, mas creditamos este fato à existência da faixa "non edificandi", que pode suscitar diferentes opiniões entre os avaliadores. Observe-se que nas avaliações dos lotes do Sr. Heleno as variações foram bem menos significativas. Mas, como encontra-se demonstrado na planilha de levantamento de valores, utilizando-se uma média aritmética para os valores, acabamos encontrando um valor médio bem ajustado, com um desvio padrão bem menos significativo. Foram levados ainda em consideração as necessidades do Município sobre os lotes e a dificuldade do Município de alienação de seu imóvel.

Finalizando, foi considerado então, o valor de R\$ **791.284,67** (Setecentos e noventa e um mil, duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) para o imóvel do Município, matriculado sob o nº 31.604, mencionado anteriormente; e de R\$ **887.094,36** (Oitocentos e oitenta e sete mil, noventa e quatro reais e trinta e seis centavos) para os lotes de nº 01 e nº 03 do Sr. Heleno Mauricio Van Grol, mencionados exhaustivamente nas avaliações acima. Portanto, estes peritos entendem que para a concretização da permuta entre os imóveis, o Sr. Heleno Mauricio Van Grol seria credor da importância de R\$ **95.809,69** (Noventa e cinco mil, oitocentos e nove reais e sessenta e nove centavos), que seria o valor justo e adequado, no entender destes peritos, para garantir a permuta em igualdade de condições entre os entes envolvidos.

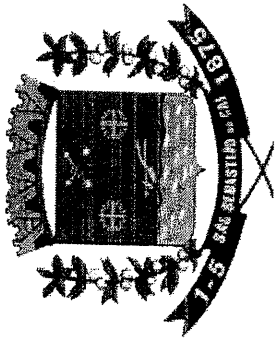
São Sebastião do Caí, 30 de julho de 2018.

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 30 de Julho de 2018.

CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE  
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de

**São Sebastião do Cai**

**PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE VALORES PARA PERMUTA DE ÁREAS**


**PLANILHA DE VALORES**

AVALIAÇÃO DAS IMOBILIÁRIAS	ÁREA LOTE MUNICÍPIO		ÁREA LOTE HELENO		VALOR M <sup>2</sup> AVAL. 100% LOTE MUNIC.	VALOR M <sup>2</sup> LOTE MUNIC. C/RESTRIÇÃO	VALOR M <sup>2</sup> LOTE Nº 01 SR. HELENO	VALOR M <sup>2</sup> LOTE Nº 03 SR. HELENO	VALOR ÁREA MUNICÍPIO	VALOR ÁREA LOTES SR. HELENO	DIFERENÇA ENTRE OS LOTES
	MUNICÍPIO UTILIZ. 100%	MUNICÍPIO RESTRIÇÃO	ÁREA LOTE HELENO	ÁREA LOTE HELENO							
MOBILIÁRIA NOVA CASA	715,74	95,90	540,00	648,00	996,00	398,40	747,00	747,00	751.083,60	887.436,00	136.352,40
MOBILIÁRIA TERRALAR	715,74	95,90	540,00	648,00	1.101,93	440,77	826,45	688,71	830.965,41	892.567,08	61.601,67
MOBILIÁRIA KLEIN	715,74	95,90	540,00	648,00	1.050,00	420,00	750,00	735,00	791.805,00	881.280,00	89.475,00
% DE DESVALORIZAÇÃO	60,00 %										
MÉDIA DO VALOR DAS AVALIAÇÕES					1.049,31	419,72	774,48	723,57	791.284,67	887.094,36	95.809,69

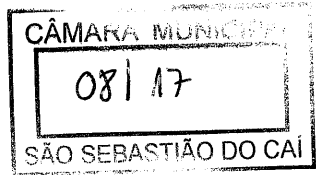
BS: - Na avaliação da Imobiliária Nova Casa, os lotes do Sr. Heleno foram unificados, então, dividiu-se a avaliação conforme a proporção e área, mantendo-se a soma dos mesmos intacta. Há também um erro de metragem do lote nº 01 na avaliação, que foi corrigido nesta tabela. O percentual de desvalorização significa a redução do valor por m<sup>2</sup> sobre a faixa Non Edificandi tendo em vista a restrição sobre esta área, visando a homogeneização dos valores da amostra.

**ALORES DOS LOTES DO SR. HELENO INDIVIDUALIZADOS:**

	LOTE Nº 01	LOTE Nº 03
MOBILIÁRIA NOVA CASA	R\$403.380,00	R\$484.056,00
MOBILIÁRIA TERRALAR	R\$446.283,00	R\$446.284,08
MOBILIÁRIA KLEIN	R\$405.000,00	R\$476.280,00
ALOR MEDIO	R\$418.221,00	R\$468.873,36

  
**Marcos Peiter**  
 Engenheiro Civil  
 CREA RS 57.511  
 Matrícula 1083

CÂMARA MUNICIPAL  
 07/17  
 SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



IMOBILIÁRIA



São Sebastião do Cai, 06 de Julho de 2018.

Ofício GP nº. 051/18

A Nova Casa Negócios Imobiliários Sociedade Simples LTDA, em atendimento aos termos do ofício supra, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência informar que recebemos a solicitação e efetuamos as pesquisas necessárias visando o atendimento do mesmo.

Desta forma, apresentamos em anexo as avaliações requeridas em cumprimento a solicitação.

Aproveitando a oportunidade para renovar os nossos protestos de estima e consideração.

Cordialmente.

Imobiliária Nova Casa  
Francisco Frozi Soares

*Nova Casa Imóveis*  
Rua Oderich n.º 1055  
São Sebastião do Caí-RS  
Fone: (51) 3635-1236  
CRECI 22493 - J

## **Avaliação de Valor de Mercado**

Atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí, descrevo o presente laudo de valor de mercado do imóvel com as seguintes características e localização:

**Imóvel:** Um terreno urbano medindo 18,00 metros de frente para a rua João Pereira por 30,00 metros de frente a fundos, totalizando uma área de 545,00 metros quadrados.

**Imóvel:** Um terreno urbano medindo 18,00 metros de frente para a rua Henrique D'Ávila por 30,00 metros de frente a fundos, totalizando a área de 648,00 metros quadrados.

- Os critérios utilizados para determinar os valores foram: localização do imóvel e realidade de mercado.
- A Base de cálculo utilizada para determinar o valor desta avaliação foi de: R\$ 747,00 (setecentos e noventa e sete reais) o metro quadrado.

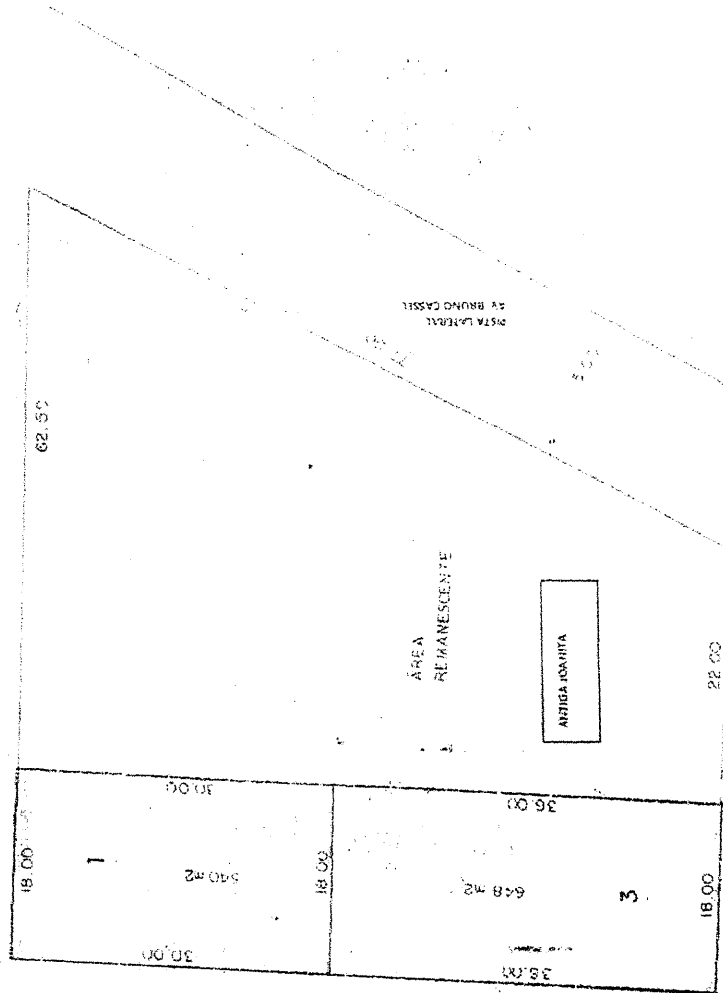
O valor de mercado do imóvel acima é de R\$ 891.171,00 (oitocentos e noventa e um mil cento e setenta e um reais).

08.561.001/0001-17  
NOVA CASA IMÓVEIS  
Rua Oderich, n.º 1055  
São Sebastião do Caí / RS  
FONE: (51) 3635-1236  
**Francisco Frozi Soares**  
CRECI 32239

São Sebastião do Caí, 06 de Julho de 2018.

CÂM  
10/17  
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

RUA JOÃO PEREIRA



RUA HENRIQUE D'ÁVILA

*Nova Casa Imóveis*  
*Rua Oderich nº. 1055*  
*São Sebastião do Caí-RS*  
*Fone: (51) 3635-1236*  
*CRECI 22493 - J*

## Avaliação de Valor de Mercado

Atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí, descrevo o presente laudo de valor de mercado do imóvel com as seguintes características e localização:

**Imóvel:** Um terreno urbano medindo 16,94 metros de frente para a Avenida Egídio Michaelsen tendo uma área total de 715,74 metros quadrados.

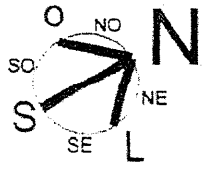
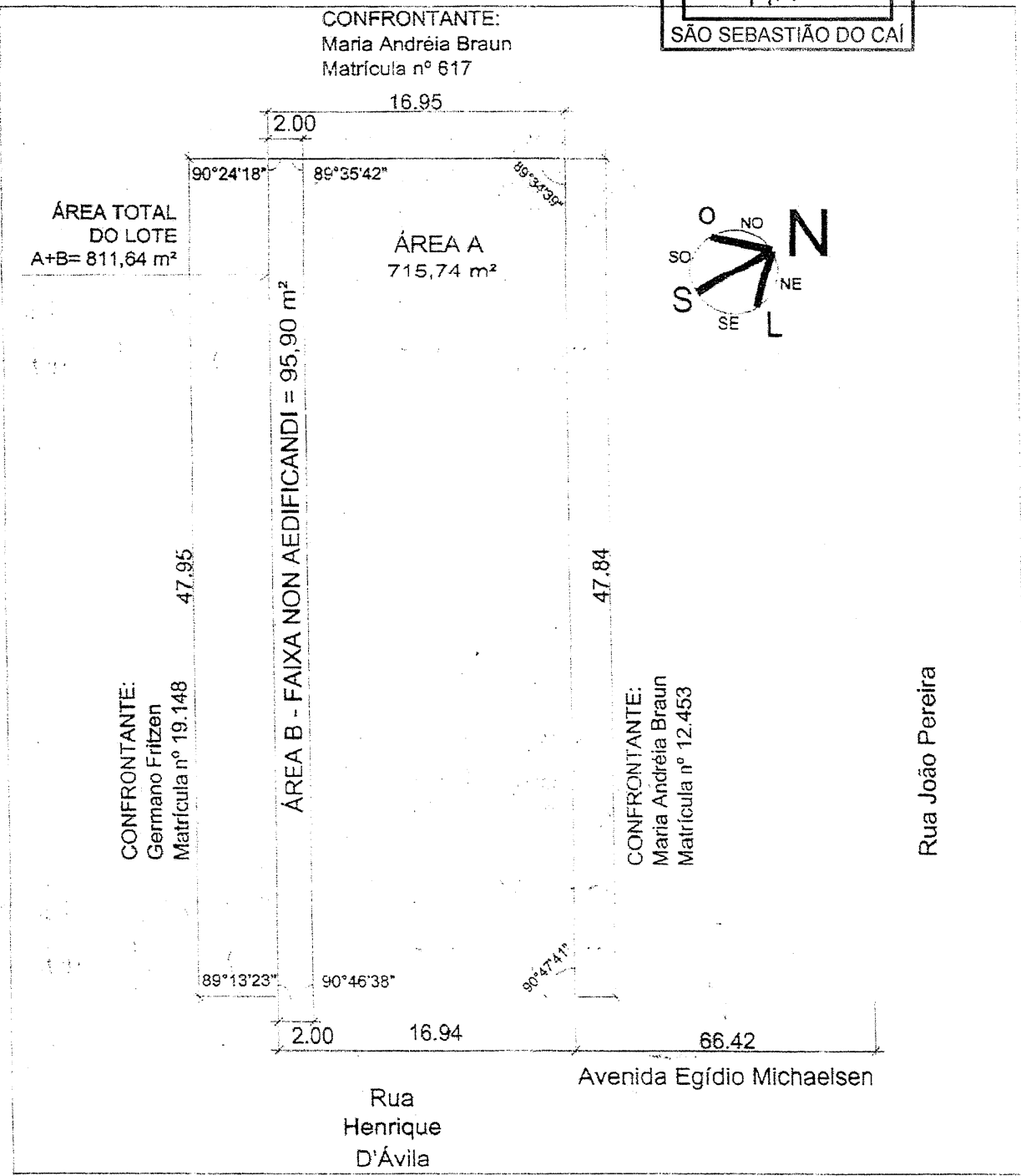
- Os critérios utilizados para determinar os valores foram: localização do imóvel e realidade de mercado.
- A Base de cálculo utilizada para determinar o valor desta avaliação foi de: R\$ 996,00 (setecentos e noventa e sete reais) o metro quadrado.

O valor de mercado do imóvel acima é de R\$ 712.877,04 (setecentos e doze mil oitocentos e setenta e sete reais com quatro centavos).

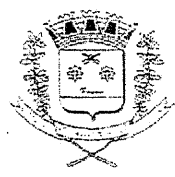
08.561.001/0001-17  
NOVA CASA IMÓVEIS  
Rua Oderich, nº 1055  
São Sebastião do Caí / RS  
FONE (51) 3635-1236  
**Francisco Prozi Soares**  
CRECI 32239

São Sebastião do Caí, 06 de Julho de 2018.

12/17



Prefeitura Municipal  
 São Sebastião do Caí  
 Rio Grande do Sul



Obra: FAIXA NON AEDIFICANDI - LOTE MATRICULA Nº 31 604

Endereço: Avenida Egídio Michaelsen

Conteúdo	Proprietário	Resp. Técnico pelo projeto
PLANTA BAIXA		
Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí - RS CNPJ nº 13.532.000-00		Av. Nelson Brundage e Silva - CAU - 4538728 Telefone: 4100

PRANCHA  
 01

ESCALA 1/350 DATA SETEMBRO 2017 ÁREA 95,90 m²

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A pedido de Prefeitura Municipal de SSCAI, lavramos o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, (NBR 14.653-01).

Imóvel 1 – Um terreno urbano, com área de 715,74 m<sup>2</sup>, com 16,94 m de testada para a Av. Egdio Michaelsen – Centro – SSCAI.

Valor de avaliação.....R\$ 751.527, 00

Imóvel 2 – Um lote urbano com área de 648,00 m<sup>2</sup>, com 18,00 m de testada para a Rua Henrique D Ávila – Centro – SSCAI.

Valor de avaliação.....R\$ 476.280,00

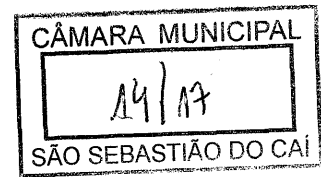
Imóvel 3 – Um lote urbano, com área de 540,00 m<sup>2</sup>, com 18,00 m de testada para a Rua João Pereira – Centro – SSCAI.

Valor de avaliação.....R\$ 405.000,00

### METODOLOGIA:

Para determinarmos a metodologia adotada na avaliação do imóvel, após verificarmos a existência de outros imóveis circunvizinhos, sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel objeto do presente laudo, foi adotado o Método Comparativo.

O Método comparativo de dados consiste em determinar valor, pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.



A Homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida são homogeneizados quanto a: profundidade – testada – topografia – distância do centro urbano – forma – localização - melhoramentos públicos, etc.

Para determinarmos o valor do imóvel foram usadas cinco amostras de imóveis em oferta de venda e cinco amostras de imóveis vendidos já tabulados e homogeneizados de acordo com os critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado.

Vale ressaltar, que o valor fixado no presente laudo é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos um grande número de imóveis com ponto semelhante ao imóvel avaliando, em oferta para a venda, conseqüentemente há uma ligeira oscilação nos preços.

São Sebastião do Caí, 03 de julho de 2018.

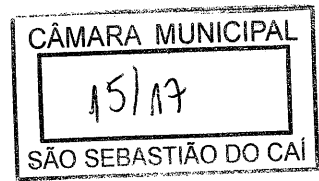
  
SILVIA MARIA FRITZEN

Gestora em Negócios Imobiliários

CRECI 5913

CNAI 24.211

985850569



**IMOBILIARIA TERRALAR LTDA**

Avenida Egidio Michaelson, 652 -- centro

São Sebastião do Cai, RS.

Creci 22.355

Fone: (51) 3635-1866

atendimento@imobiliariaterralar.com.br

**LAUDO DE VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO**


À pedido de **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, descrevo o presente Laudo de Avaliação de Imóvel com as seguintes características e localização:

Um terreno situado na Rua Henrique Dávila, nesta cidade, composto do lote número 03 do quarteirão formado pelas ruas Henrique Dávila, Ary Baierle, João Pereira e RS 122, com área superficial de 648,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, mede 18,00m e divide-se com o lote 01 dos proprietários; ao Sul, onde faz frente, mede 18,00m e limita-se com a Rua Henrique Dávila; a Leste, mede 36,00m e divide-se com área remanescente da Joanita Industria de Artefatos de Cimento Ltda; a Oeste, mede 36,00m e divide-se com terras de Rubem Lummertz, distando 22,00m da esquina da RS 122. Este imóvel encontra-se matriculado no Registro de Imóveis, desta cidade, sob nº 18.394 -- fls 01, Livro Nº 2.

**VALOR: R\$446.284,00** (quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta e quatro reais).

**OBS:** Foi utilizado como base de cálculo, para determinar esta avaliação, o valor do m<sup>2</sup> -- R\$688,71 (seiscentos e oitenta e oito reais e setenta e um centavos).

São Sebastião do Cai, 04 de julho de 2018.

  
Délcio Flores  
Corretor de Imóveis  
Creci 14.169

**IMOBILIARIA TERRALAR LTDA**

Avenida Egidio Michaelson, 652 – centro

São Sebastião do Caí, RS

Creci 22.355

Fone: (51) 3635-1866

[atendimento@imobiliariaterralar.com.br](mailto:atendimento@imobiliariaterralar.com.br)

**LAUDO DE VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO**

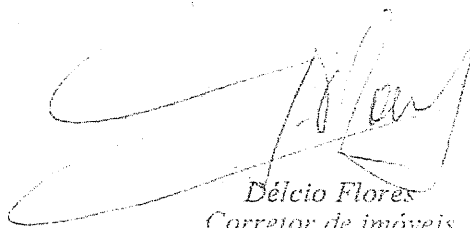
À pedido de **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**,  
descrevo o presente Laudo de Avaliação de Imóvel com as seguintes características e  
localização:

Um terreno situado na Rua João Pereira, nesta cidade, composto do lote  
número 01 da Planta Particular do proprietário, quarteirão formado pela RS 122, ruas  
Henrique Dávila, Ary Baierle e João Pereira, com área superficial de **540,00m<sup>2</sup>**, com  
as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, onde faz frente, mede 18,00m e limita-  
se com a Rua João Pereira; ao Sul, mede 18,00m e divide-se com o lote 03; a Leste,  
mede 30,00m e divide-se com o lote 02; e a Oeste, mede 30,00m e divide-se com terras  
de Rubem Lummertz, distando 62,50m da esquina da RS 122. Este imóvel encontra-se  
matriculado no Registro de Imóveis, desta cidade, sob nº 18.392 – fls 01, Livro Nº 2.

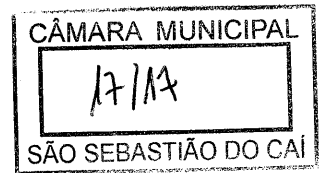
**VALOR: R\$446.283,00** (quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta e três  
reais).

**OBS:** Foi utilizado como base de cálculo, para determinar esta avaliação, o valor do  
m<sup>2</sup> – R\$826,45 (oitocentos e vinte e seis reais e quarenta e cinco centavos).

São Sebastião do Caí, 04 de julho de 2018.



Délcio Flores  
Corretor de imóveis  
Creci 14.169



**IMOBILIARIA TERRALAR LTDA**  
Avenida Egidio Michaelsen, 652 – centro  
São Sebastião do Caí, RS  
Creci 22.355  
Fone: (51) 3635-1866  
[atendimento@imobiliariaterralar.com.br](mailto:atendimento@imobiliariaterralar.com.br)

### **LAUDO DE VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO**

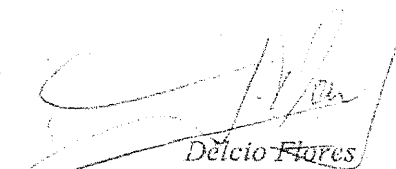
À pedido de **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, descrevo o presente Laudo de Avaliação de Imóvel com as seguintes características e localização:

Um terreno urbano com área de **811,64m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias situado na cidade de São Sebastião do Caí, RS, no bairro centro, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao **Sudeste**, na extensão de 16,94m, divide com a Av. Egidio Michaelsen, distando 66,42m da esquina com a Rua João Pereira; ao **Sudoeste**, na extensão de 47,95m, divide com propriedade de Germano Fritzen; ao **Noroeste**, na extensão de 16,95m, divide com propriedade de Maria Andrea Braun; e ao **Nordeste**, na extensão 47,84m, divide com propriedade de Maria Andrea Braun. Este imóvel encontra-se matriculado no Registro de Imóveis, desta cidade, sob nº 31.604 – fls 02, Livro N° 2.

**VALOR: R\$894.370,47** (oitocentos e noventa e quatro mil, trezentos e setenta reais e quarenta e sete centavos).

**OBS:** Foi utilizado como base de cálculo, para determinar esta avaliação, o valor do m<sup>2</sup> – R\$1.101,93 (um mil, cento e um reais e noventa e três centavos).

São Sebastião do Caí, 04 de julho de 2018.

  
Dêlcio Flores  
Corretor de Imóveis  
Creci 14.169