CÂMARA MUNICIPAL
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Nº 205/19
Rec. 09.12.2019

CÂMARA MUNICIPAL
01/14
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

PROJETO DE LEI Nº 083/2019

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A FIRMAR ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU COMPRA E VENDA, OBJETIVANDO ADQUIRIR UMA ÁREA DE TERRAS, SEM BENFEITORIAS, PARA ATRAÇÃO DE EMPRESAS VISANDO A GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA, 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:

L E I:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a firmar escritura pública de desapropriação amigável ou compra e venda com Pedro Paulo Fritzen e Maria Ilse Fritzen, objetivando que seja adquirida uma área terras com 50.000,00 metros quadrados, situada na Estrada Waldomiro Freiberger, s/n, nesta cidade, tendo a seguinte descrição: *"uma área de terras com 50.000,00 m², sem benfeitorias, situada na Estrada Waldomiro Freiberger, s/nº, lado ímpar, na localidade de Angico no Município de São Sebastião do Caí/RS, com quarteirão indefinido, distando 13,70 metros da esquina com a Rua A, segue com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, ao Norte, partindo do alinhamento com a propriedade de Pedro Paulo Fritzen (Matrícula nº 24.954, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS) no sentido oeste-leste, forma um ângulo interno de 82°41'26" em uma extensão de 115,54 metros e seguindo no mesmo sentido forma outro ângulo interno de 185°51'46" em uma extensão de 10,86 metros, confrontando com a Estrada Waldomiro Freiberger; seguindo ao Leste, no sentido norte-sul, forma um ângulo interno de 91°41'22" em uma extensão de 130,40 metros, seguindo neste mesmo sentido forma outro ângulo interno de 179°25'32" em uma extensão de 95,17 metros, neste mesmo sentido forma outro ângulo interno de 182°20'55" em uma extensão de 112,28 metros e ainda neste mesmo sentido, forma outro ângulo interno de 180°47'32" em uma extensão de 62,15 metros, confrontando com a propriedade de Jorge Eliseu Costa Nunes (Matrícula nº 12.870, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS); seguindo a Sul, no sentido leste-oeste, forma um ângulo interno de 80°23'24" em uma extensão de 126,40 metros, confrontando com a propriedade de Pedro Paulo Fritzen (Matrícula nº 24.954, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS); e seguindo ao Oeste, no sentido sul-norte, forma um ângulo interno de 99°05'02" em uma extensão de 174,43 metros e neste mesmo sentido forma outro ângulo interno de 177°43'02" em uma extensão de 225,56 metros, confrontando com a propriedade de Pedro Paulo Fritzen (Matrícula nº 24.954, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS), até encontrar novamente a Estrada Waldomiro Freiberger".* A referida área está inserida no bojo da Matricula nº 24.954 do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí.

Art. 2º O imóvel descrito no artigo anterior servirá para atender as demandas da Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento e Ouvidoria, para atração empresas, gerando emprego e renda.

CÂMARA MUNICIPAL
02/14
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Art. 3º O valor máximo a ser pago pela municipalidade não poderá superar o montante de R$ 712.500,00 (setecentos e doze mil e quinhentos reais).

Art. 4º As despesas decorrentes da presente Lei correrão a conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE
Prefeito Municipal.

CÂMARA MUNICIPAL
03/14
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

Senhor Presidente,

Nobres Vereadores!

Através do anexo Projeto de Lei, o Executivo Municipal solicita autorização legislativa para adquirir um terreno urbano, ficando autorizado a firmar escritura pública de desapropriação amigável ou compra e venda com Pedro Paulo Fritzen e Maria Ilse Fritzen, objetivando que seja adquirida uma área terras com 50.000,00 metros quadrados (05 hectares), situada na Estrada Waldomiro Freiberger, s/n, nesta cidade, defronte a empresa Agrosul.

A referida área está inserida no bojo da Matricula nº 24.954 do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí.

O imóvel descrito no artigo anterior servirá para atender as demandas da Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento e Ouvidoria, para atração empresas, gerando emprego e renda.

O valor a ser pago pela municipalidade não poderá superar o montante de R$ 712.500,00 (setecentos e doze mil e quinhentos reais), conforme avaliações realizadas pelas imobiliárias locais e corpo técnico do Executivo Municipal.

Em anexo, remetemos o laudo de avaliação do imóvel realizada pelo Engenheiro e Arquiteta servidores municipais, bem como material de apoio.

Diante disso, solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei seja votado nos termos propostos, **EM REGIME DE URGÊNCIA**.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 09 dias do mês de dezembro de 2019.

CLOVIS ALBERTO PIRES DUARTE,
Prefeito Municipal.

CÂMARA MUNICIPAL
04/14
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar uma compra de uma área de terras, sem benfeitorias, pertencente ao Sr. Pedro Fritzen, conforme descrição a seguir:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL À SER ADQUIRIDO:

IMÓVEL: Uma área de terras, com 50.000,00 m² de área, sendo 120,00 metros de testada para a Rua Waldomiro Freiberger e uma profundidade média de cerca de 420,00 metros, situada na localidade de Campestre de Santa Terezinha, bairro Angico. Esta área de terras está situada dentro de uma área maior, com uma metragem de cerca de 170.000,00 m², registrada sob o número 4.954, do Livro Nº 2 – Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis.

AVALIAÇÃO:

O imóvel acima descrito está situado em seus primeiros 100,00 metros de profundidade em zona urbana, sendo considerada, conforme Plano Diretor, como ZI (Zona Industrial) e o restante desta profundidade como Zona de Expansão Urbana. Está localizada no bairro Angico, o acesso é através da rua Waldomiro Freiberger, com pavimentação asfáltica do tipo CBUQ. Possui rede pública de energia elétrica, tanto de alta quanto de baixa tensão, rede de drenagem pluvial, rede de água potável da CORSAN e de telefonia. A topografia da área apresenta-se variável, com aclives e declives. A área não possui benfeitorias.

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.

Para uma garantia de maior fidelidade na obtenção do justo valor para a aquisição do imóvel, optamos por considerar todos os valores arbitrados pelas Imobiliárias e calcular sua média aritmética. Estes valores estão tratados em planilha anexada a este laudo, onde discriminamos os valores e homogeneizamos os valores.

Conforme avaliação da Imobiliária Carlos Meine, foi atribuído um valor de R$ 165.000,00/Ha para esta área de terras. Pela Imobiliária Terralar, foi atribuído um valor de R$ 160.000,00/Ha e pela Imobiliária Klein R$ 150.000,00/Ha. A média aritmética obtida então entre estas três avaliações foram de R$ 158.333,33/Ha. O valor médio obtido pelas três avaliações apresentadas a estes Peritos para a área em questão chegaria então à um valor total de R$ 791.666,67 para a área objeto da transação.

AVALIAÇÃO FINAL DOS VALORES ENVOLVIDOS:

Conforme mencionado anteriormente neste Laudo, o imóvel está situado parte em zona urbana, e parte em Zona de Expansão Urbana. Está localizada no Bairro Angico, distando a área cerca de 800,00 metros da Rodovia Estadual ERS-122, possuindo ligação com pavimentação asfáltica para ela. Possui ainda todas as redes de infraestrutura necessárias para a atividade a que se propõe, que segundo informações prestadas, destina-se a implantação de áreas industriais e comerciais. A topografia da área apresenta declives e aclives, mas em nosso entender, não geram depreciações significativas, pois não são fatores impeditivos de sua plena utilização. A área não possue benfeitorias.

Na planilha em anexo, os dados foram compilados, e calculada a média relativa por hectare a cada imóvel. Dada a peculiaridade da área a ser adquirida, sua localização e sua finalidade, são poucos os dados passíveis de utilização para o cálculo da avaliação da área, o que nos obrigou a trabalhar basicamente com as avaliações apresentadas pelas Imobiliárias, em anexo.

CÂMARA MUNICIPAL
05/14
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Porém, acreditamos ser justo aplicar um fator redutor do valor encontrado, chamado de Correção da Elasticidade da Informação pelo Fator da Fonte, conforme o livro "Avaliação de terrenos e Imóveis Urbanos, do Engº José Fiker, 3ª edição revisada, Editora Pini, página 43". Pelas condições apresentadas no decorrer deste Laudo, e dadas as peculiaridades da área objeto deste Laudo, julgamos não adequado a aplicação de outros fatores de correção e homogeneização presentes na bibliografia acima referida, tais como: redução do preço à vista; cálculo de profundidade equivalente; fator de frente e de transposição. Estes peritos procuraram balancear todos os fatores envolvidos e calcular o valor mais justo para a área a ser adquirida, pelos princípios da Legalidade, Moralidade e Economicidade que devem nortear a atividade pública. Conforme 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 aquisição do lote.

Foi considerado então, o valor de R$ 791.666,67(Setecentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para o imóvel objeto desta avaliação. Aplicando-se o fator de correção mencionado anteriormente de 0,90, obtém-se então o valor final de R$ 791.666,67 x 0,90 = R$ 712.500,00

Finalizando, estes peritos então indicam como valor máximo possível para a aquisição da área anteriormente descrita, o valor de R$ 712.500,00(Setecentos e doze mil e quinhentos reais), que, em nosso entender, seria o valor justo e adequado, para estes peritos, visando garantir a compra da área em igualdade de condições entre os entes envolvidos. Indicamos, ainda, que este seria o maior valor possível a ser pago pelo Município, mas recomendamos e julgamos adequado que o Município buscasse alguma redução no valor e talvez algum parcelamento nas condições de pagamento.

São Sebastião do Caí, 02 de dezembro de 2019.

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 02 de Dezembro de 2019.

CLÓVIS ALBERTO PIRES DUARTE
PREFEITO MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de

São Sebastião do Caí

CÂMARA MUNICIPAL
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
06/11/19

PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE VALORES PARA COMPRA DE ÁREA DE TERRAS

PLANILHA DE VALORES			
AVALIAÇÃO DAS IMOBILIÁRIAS	ÁREA IMÓVEL (m²)	VALOR IMÓVEL (Há)	VALOR ÁREA IMÓVEL
VETOR IMÓVEIS	50.000,00	R$165.000,00	R$825.000,00
IMOBILIÁRIA TERRALAR	50.000,00	R$160.000,00	R$800.000,00
IMOBILIÁRIA KLEIN	50.000,00	R$150.000,00	R$750.000,00
MÉDIA DO VALOR DAS AVALIAÇÕES		R$158.333,33	R$791.666,67

VALORES DO IMÓVEL INDIVIDUALIZADO:	
AVALIADORES	VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL
CARLOS MEINE	R$825.000,00
IMOBILIÁRIA TERRALAR	R$800.000,00
IMOBILIÁRIA KLEIN	R$750.000,00
VALOR MÉDIO	R$791.666,67

Marcos Peiter
Engenheiro Civil
CREA RS 57.511
Matrícula 1063

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Matrícula Nº 24954

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. matrícula

São Sebastião do Caí, 23 de abril de 2.007 | 1 | 24.954

IMÓVEL: Uma área de terras com 170.000,00m², sem benfeitorias, situado no lugar denominado Campestre-Santa Teresinha, neste município, com as seguintes confrontações:frente, ao norte, com a Estrada Municipal Campestre-Santa Teresinha; a leste, com terras de Jorge Nunes; ao sul, com terras de João Inácio Pinheiro e outros e herdeiros de Clarimundo Pinheiro e outros; a oeste, de sul para norte, com terras de Antonio Eugenio Flores e outros e Variani e Cia Ltda; ainda ao norte, de oeste para leste, daí na direção norte-sul, no lado oeste; daí na direção oeste-leste, no lado sul; daí na direção sul-norte, no lado leste; daí na direção oeste-leste, no lado sul; e na direção sul-norte, no lado leste; todos os lados confrontando com terras de João Juarez da Silva.

PROPRIETÁRIOS: **PEDRO PAULO FRITZEN**, brasileiro, motorista, inscrito no CPF sob nº069.365.120-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA ILSE FRITZEN**, residente e domiciliado na rua Olavo Flores, 180, em Vila Rica, nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 5.602 e 24.952 do Lº 2RG deste Ofício.

INCRA nº :852 112 029 165-2;Área total:5,0;FMP:3,0;Mód.Fiscal:18,0;Nº de mód.fiscais:0,27 e nº852 112 033 502.Á.total:15,0.Mód.:26,8;Nºmód.:0,56;FMP:15,0.

PROTOCOLO: Nº 46.258 de 23 de abril de 2007. Custas: R$ 9,40

DOU FÉ OFICIAL REG.:

R-1-24.954: Em 26 de Junho de 2008 **HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**

O imóvel descrito nesta matrícula, fica hipotecado, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 20/96033-6, emitida em São Sebastião do Caí/RS, aos 25 de junho de 2008, sendo: **Devedor: PEDRO PAULO FRITZEN**, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob nº 069.365.120-20, casado com **MARIA ILSE FRITZEN**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob n.º do lar, residentes e domiciliados na Rua Olavo Flores, n.º 180, Vila Rica, São Sebastião do Caí/RS; **JULIO CESAR FRITZEN**, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF sob n.º 907.808.500-25, residente e domiciliado na Rua Olavo Flores, n.º 180, Vila Rica, São Sebastião do Caí/RS; e **CICERO AUGUSTO FRITZEN**, brasileiro, solteiro, motorista, inscrito no CPF sob n.º 919.672.280-00, residente e domiciliado na Rua Olavo Flores, n.º 180, São Sebastião do Caí/RS. **Credor: BANCO DO BRASIL SA**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência em São Sebastião do Caí-RS, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0807-99, ou a sua ordem. **Vencimento:** 15 de junho de 2016. **Valor:** R$ 300.000,00 (trezentos mil reais). **Juros:** Sofrerá à taxa efetiva de 6,250% a.a. calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias). Referidos juros serão calculados e debitados no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida e serão exigidos

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

juntamente com as amortizações ou remições de capital, proporcionalmente aos seus valores nominais de principal, no vencimento e na liquidação da dívida. **Forma de Pagamento:** Em 08 (oito) parcelas, vencíveis em 15/06/2009, em 15/06/2010 , em 15/06/2011, em 15/06/2012, em 15/06/2013, em 15/06/2014, em 15/06/2015, em 15/06/2016 de valor correspondente ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de parcelas a pagar. **Praça de Pagamento:** Os pagamentos serão efetuados na praça de emissão deste título. **Imóvel em garantia:** Em Hipoteca Cedular de 1º Grau e sem concorrência de terceiros, o constante na presente matricula, com benfeitorias existentes ou que vierem a existir. **Condições:** As constantes na Cédula que fica arquivada neste Ofício, a qual foi registrada também no Livro 3/RA sob nº 4.410, folhas 1, deste Ofício.

PROTOCOLO: n.º 048605 de 26/06/2008. Emol.: R$ 38,80

Selo Digital: n.º 0295.04.0700005.00934 (R$ 0,50)

Valor PED: R$ 2,30; Selo PED: n.º 0295.01.0800001.19907 (R$ 0,20)

DOU FÉ, REG.DESIG.: _____

ESPAÇO EM BRANCO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

São Sebastião do Caí-RS, quinta-feira, 4 de julho de 2019, às 11:19:50.

Certidão Matrícula 24.954 - 2 páginas: R$ 15,40 (0295.06.1900002.02392 = R$ 2,70)

Busca em livros e arquivos: R$ 9,20 (0295.02.1900002.02390 = R$ 1,80)

Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90 (0295.01.1700005.55271 = R$ 1,40)

Total: R$ 33,50

Bel. Graziele Motta Cerveira - Escrevente Autorizada

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
https://pe.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
899523 53 20190003166S 64

Carlos Meine
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 55904

CÂMARA MUNICIPAL
09/19
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Á pedido da **Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí** , descrevo o presente laudo de avaliação de imóvel com as seguintes características e localização:

IMÓVEL : *Uma área de terras com 50.000 m², dentro de uma área de 170.000 m², (Conforme mapa em anexo), sem benfeitorias , situado no lugar denominado Campestre- Santa Teresinha, neste município, com as seguintes confrontações : frente ao norte, com a Estrada Municipal Campestre- Santa Teresinha; a leste com terras de Jorge Nunes; ao sul com terras de João Inácio Pinheiro e outros e herdeiros Clarimundo Pinheiro e outros;a oeste, de sul para norte, com terras de Antônio Eugenio Flores e outros e Variani e Cia Ltda.; ainda ao norte, de oeste para leste, daí na direção norte-sul, no lado oeste; daí na direção oeste, no lado sul ; daí na direção sul- norte , no lado leste: daí na direção oeste- leste, no lado sul ; e na direção sul – norte , no lado leste ;todos os lados confrontando com térreas de João Juarez da Silva.*

- Este imóvel encontra-se registrado na **matrícula sob nº 24.954 – fls 01 no Registro de Imóvel de São Sebastião do Cai.**

-Foram utilizados para fazer a avaliação; localização, e aproveitamento da área, em modo comparativo.

VALOR DA AVALIAÇÃO POR HECTARE R$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais).

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DE R$ 825.000,00 (novecentos e noventa mil reais)

São Sebastião do Cai, 07 de novembro de 2019.

Carlos Alberto Meine

Carlos Alberto Meine

Creci 55904

Carlos Meine – Negócios Imobiliários Ltda CRECI 55904
Rua Pinheiro Machado, 581 – Centro – São Sebastião do Caí – RS
CNPJ: 32.604.849/0001-60
Tel: 51 99898-1912/99898-5005

CÂMARA MUNICIPAL
10/14
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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).**

Descrição do imóvel:

Uma área de terras com 50.000,00 m2 com testada de 120 m com a Rua Waldomiro Freiberger – Campestre Santa Teresinha – SSCAI.

Avaliação.....R$ 750.000,00
(Setecentos e cinquenta mil reais).

JUSTIFICATIVA:

Boa localização. Amostras de mercado apontaram venda de lotes de 360,00 m2 na região por R$ 50.000,00 e áreas vendidas com amostras semelhantes por R$ 150.000,00 o hectare.

Para determinarmos a metodologia adotada na avaliação do imóvel, após verificarmos a existência de outros imóveis cincunvizinhos, 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.

CÂMARA MUNICIPAL
11/19
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Para determinarmos o valor do imóvel foram usadas cinco amostras: três de imóveis transacionados e duas amostras de imóveis em oferta de venda.

As amostras foram homogeneizadas 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, consequentemente há uma ligeira oscilação nos preços.

São Sebastião do Caí, 11 de novembro de 2019.

SILVIA MARIA FRITZEN
Gestora em Negócios Imobiliários
CRECI 5913
985850569
CNA 24.211

CÂMARA MUNICIPAL
121 19
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

IMOBILIARIA TERRALAR LTDA
Av. Egídio Michaelsen, 652 – centro
São Sebastião do Caí, RS
Creci 22.355
Fone: (51) 3635-1866
Email: atendimento@imobiliariaterralar.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedecendo aos Critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

Imóvel: Área de terras com 50.000,00m2
Campestre – Santa Teresinha
São Sebastião do Caí, RS

Corretor Avaliador: *Carlos Alberto Flores*
Creci: 13.113
Cnai nº 29.135

CÂMARA MUNICIPAL
13/14
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

*1 - **Solicitante:** Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí, RS.*

*2 - **Identificação e caracterização do Imóvel**:*

*Uma área de terras sem benfeitorias, com **50.000,00m2**, situada no lugar denominado Campestre – Santa Teresinha, neste município, com 120,00m de frente para a Rua Waldomiro Freiberger por aproximadamente 500,00m de frente à fundos, conforme mapa anexo, localizada dentro da área maior com 170.000,00m2 com as seguintes confrontações: frente, ao **Norte**, com a Rua Waldomiro Freiberger; a **Leste**, com terras de Jorge Nunes; ao **Sul**, com terras de João Inácio Pinheiro e Outros e herdeiros de Clarimundo Pinheiro e Outros; ao **Oeste**, de Sul para Norte, com terras de Airton Eugênio Flores e Outros, e Variane e Cia Ltda; ainda ao Norte, de Oeste para Leste, daí na direção Norte/Sul, no lado Oeste; daí na direção Oeste/Leste, no lado Sul; daí na direção Sul/Norte, no lado Leste; daí na direção Oeste/Leste, no lado Sul; e na direção Sul/Norte no lado Leste; todos os lados confrontando com terras de João Juarez da Silva. Este imóvel encontra-se matriculado no Registro de Imóveis desta cidade sob n **4.954 – fls. 1 – Livro n 2.***

*3 - **Condições de Infrestrutura Urbana:***

O Imóvel é dotado dos seguintes serviços urbanos:

- Via urbana asfaltada;
- Rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Coleta de lixo;

*4 - **Perspectiva de Mercado:***
As condições atuais do mercado imobiliário da cidade, são de instabilidade, não havendo equilíbrio entre oferta e procura.

*5 - **Metodologia**: O valor do imóvel, objeto deste laudo, foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Foi para tanto efetuado pesquisa de*

CÂMARA MUNICIPAL

14/14

Mapa sem título

Escreva uma descrição para seu mapa.

