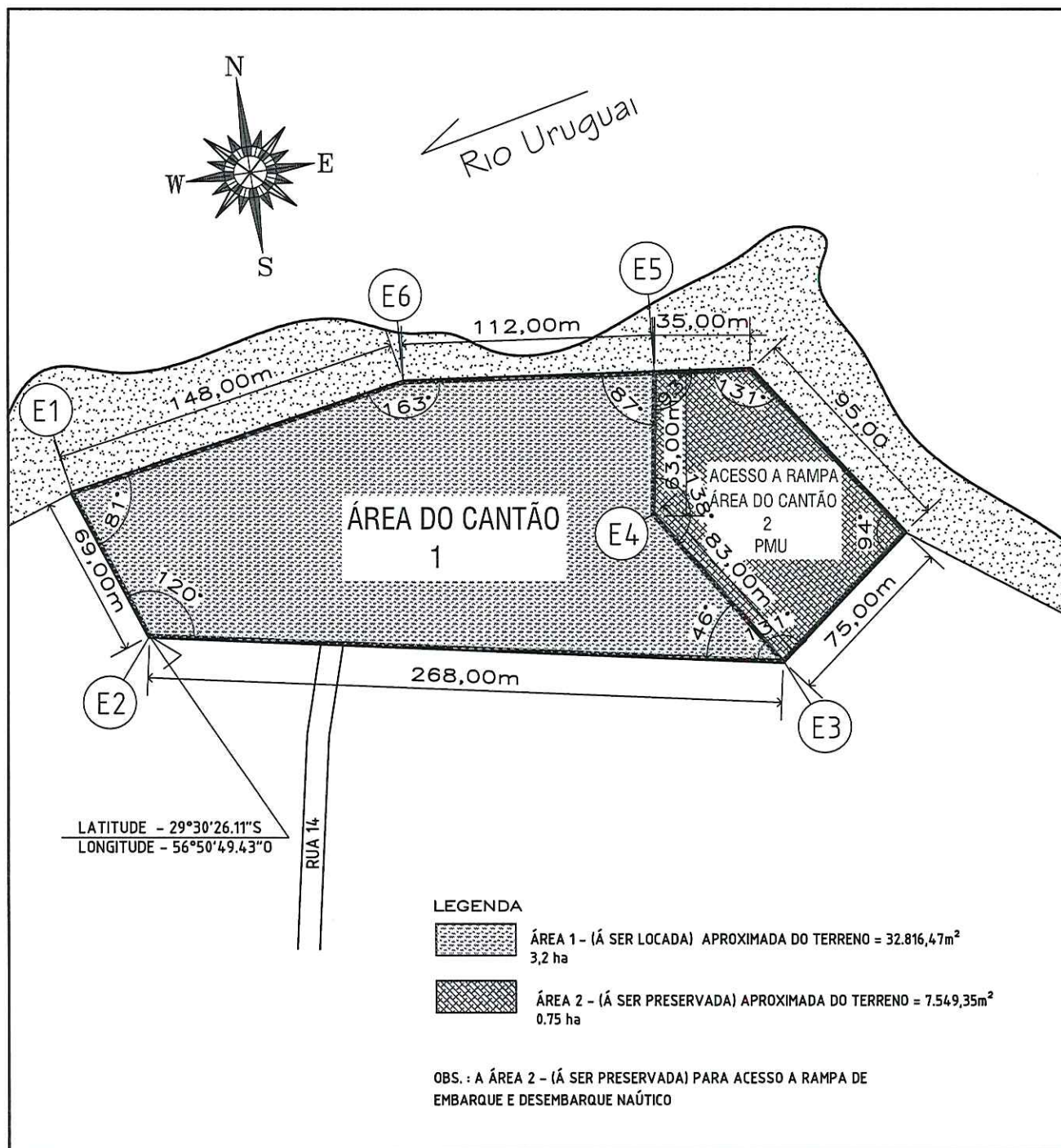




PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E RURAL



ASSUNTO: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DE CEDENCIA DE ÁREA DE RECREAÇÃO - LOCAL DENOMINADO CANTÃO

ENDEREÇO: Vila São Marcos 5º Distrito de Uruguaiana - RS

ASSUNTO PRANCHA: Planta de Localização das Áreas

SETOR DE TOPOGRAFIA SEMIUR:

Lairton
Lairton da Silva Fortuna
Setor de Engenharia e Topografia
SEMIUR

FOLHA:

01

ESCALA:
INDICADAS

DESENHO:
LAIRTON

DATA:
SETEMBRO/2021



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ref. Processo nº 19189/2021-SECAD

1. **INTERESSADO**

Prefeitura Municipal de Uruguaiana.

2. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Formação de preço de referência para concessão onerosa de imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Uruguaiana

3. **OBJETO:**

Uma área de terras situada no 5º distrito deste Município, São Marcos, dentro da matrícula nº 42.337 L2-RG;

Imóvel: Um terreno situado na orla do Rio Uruguai, local denominado **Cantão** "local de recreação e acampamento" da Vila São Marcos, 5º Distrito do interior deste Município, com área de **25.267,12m²**, ou seja, **2,52 ha**, tendo as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se na **Estação 1** que está localizada na orla do Rio Uruguai, com as coordenadas Lat 29°30'26"S, Long 56°50'43"O; deste ponto, percorrendo uma cerca de divisa existente, no rumo Norte-Sul, mede sessenta e nove metros (69,00m) até a **Estação 2**; deste ponto, com ângulo interno de 120°, no rumo Oeste-Leste mede duzentos e sessenta e oito metros (268,00m) até atingir a **Estação 3**; deste ponto, com ângulo interno de 46°, no rumo Sudeste-Noroeste mede oitenta e três (83,00m) até atingir a **Estação 4**; deste ponto, com ângulo interno de 138°, no rumo Sul-Norte, mede sessenta e três metros (63,00m) até atingir a **Estação 5**; deste ponto, com ângulo interno de 87°, no rumo Leste-Oeste percorrendo a orla do Rio Uruguai, mede cento e doze metros (112,00m) até a **Estação 6**; deste ponto, com ângulo interno de 163°, no rumo Leste-Oeste mede cento e quarenta e oito metros (148,00m) até encontrar a **Estação 1**, ponto de partida desta descrição, fechando o perímetro desta área.

O imóvel acima descrito é reconhecido como Zona de Revitalização -ZRE, conforme definição dada pela Lei Complementar nº 3/2014, Art. 100, III –Praia do Cantão e Praia da Formosa.

4. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Método Comparativo: * *Aquele em que o valor do imóvel é obtido por comparação direta de dados de mercado relativo a outros imóveis de características semelhantes* "

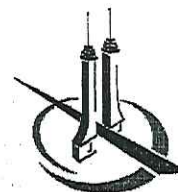
Os terrenos podem ter o valor locativo calculado com base no método da renda, sendo o fator determinante para cálculo da taxa a sua localização, segundo o seguinte critério:

Localização	Taxas de renda anual
Zona central	2% a 4%
Zona de média densidade	4% a 6%
Zona de baixa densidade	6% a 8%

* Fonte: Francisco Maia Neto - Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais
5ª Edição – pg 156 e 157



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA



5. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

Pesquisa de Mercado				
Endereço	Área (m²)	Valor (R\$)	Fator de Oferta	Valor Unitário
1 Rua Quatro, nº 894	402,00	R\$ 13.024,94	1	R\$ 32,40
2 Rua Rico Soares, nº 592	568,00	R\$ 22.262,32	1	R\$ 39,19
3 Rua José Patrocínio, nº 1901	1140,00	R\$ 18.408,13	1	R\$ 16,15
4 Rua Treze, nº 1952	1077,30	R\$ 30.334,32	1	R\$ 28,16
5 Rua Vinte e oito, nº 1145	900,00	R\$ 45.000,00	1	R\$ 50,00
6 Rua José Patrocínio, nº 1536	1300,00	R\$ 32.433,17	1	R\$ 24,95
		R\$ 161.462,88		R\$ 190,85

1ª Média: R\$/m² 31,80	30% +	R\$ 41,34	Saem os elementos 3 e 5, pois estão fora do intervalo.
	30% -	R\$ 22,26	

2ª Média: R\$/m² 31,17	30% +	R\$ 40,52	Todos os elementos estão dentro do intervalo (-30%, +30%). Logo o valor unitário médio é q: R\$/m² 31,17
	30% -	R\$ 21,82	

5.1. **Valor Unitário:**

Através de análise do mercado imobiliário, na região do imóvel avaliando, fica atribuído o valor médio do m² de terreno em **R\$/m² 31,17**.

5.2. – **Cálculo do valor do terreno:**

Utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado, isto é, o valor do terreno é alcançado por intermédio da comparação com dados de mercado.

Fatores considerados nesta avaliação:

1-Fator quanto a consistência do terreno devido à presença ou ação da água:

Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente por inundação:
Depreciação: 30%. **Fator 1,43**

2-Fator de Localização:

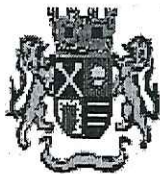
O imóvel acima descrito é reconhecido como Zona de Revitalização -ZRE, conforme definição dada pela Lei Complementar nº 3/2014, Art. 100, III –Praia do Cantão e Praia da Formosa.

Conforme recomendação normativa, deve ser consultada, dentre outras, a legislação municipal, a fim de verificar a existência de restrições que possam influenciar no valor do imóvel. Item 7.2 ABNT NBR 14653-2

Diferentemente dos dados de mercado dos terrenos utilizados na formação do valor unitário do metro quadrado, o imóvel em tela tem uma faixa considerada de APP (Área de Preservação Ambiental)

Considerando as restrições acima mencionadas, adotaremos a depreciação de 15% sobre o valor do imóvel

Depreciação: 15% Fator 1,18



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA



3-Fator área: De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman;

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando})^{0,125} =$ quando a diferença for superior a 30%

$$Fa = (300,00/25.267,12)^{0,125}$$

$$Fa = 0,574539 \quad \text{fator: } 2,3507$$

Aplicação dos Fatores:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) +]\} \times At$$

$$Vt = R\$/m^2 \ 31,17 / \{1 + [(1,43-1) + (1,18-1) + (2,35-1)]\}$$

$$Vt = R\$/m^2 \ 31,17 / (1 + 0,43 + 0,18 + 1,35)$$

$$Vt = R\$/m^2 \ 31,17 / 2,96 = R\$/m^2 \ 10,53$$

O valor do terreno (vt) será obtido multiplicando-se o valor unitário do m², após a aplicação dos fatores, pela a área do terreno (At), ou seja:

$$Vt = R\$/m \ 10,53 \times 25.267,12 \ m^2 = R\$266.062,77$$

$$Vt = R\$ 266.062,00 \ (\text{valor arredondado})$$

Considerando que o imóvel situa-se em zona de baixa densidade, adotou-se a taxa de renda anual igual 7% do valor venal, logo a renda anual será de $R\$266.062,77 \times 7\% = R\$18.624,39$ resultando numa remuneração mensal de R\$1.552,03;

Valor arredondado: R\$1.552,00 (valor arredondado)

6. **AVALIAÇÃO**

O ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL ACIMA DESCRITO, FICA AVALIADO, NESTA DATA, EM R\$ 1.552,00 (HUM MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS).

Uruguaiana, 07 de outubro de 2021.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS – COMABI INSTITUÍDA PELA PORTARIA Nº 1167/2018.

Cláudio Alberto Pereira Gonçalves
membro

Edson Luis Finkler
membro

Luiz Henrique Barcellos Fanti
membro

Valdir Cancio da Silva
membro

César Silveira
Presidente



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 1/1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS

URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
12 de agosto de 2021
Uruguaiana-RS,

FLS
01

MATRÍCULA
42.337

Imóvel: Um terreno situado na orla do Rio Uruguai, local denominado Cantão "local de recreação e acampamento" da Vila São Marcos 5º distrito do interior deste município, com área de $32.816,47m^2 = 3,2ha$, tendo as seguintes medidas e confrontações: inicia-se na Estação 1 que está localizada na orla do Rio Uruguai, com as coordenadas Latitude $29^{\circ}30'26,11''S$ Longitude $56^{\circ}50'49,43''O$, deste ponto percorrendo uma cerca de divisa existente, no rumo Norte-Sul mede sessenta e nove metros (69,00m), até a Estação 2, desse ponto no ângulo interno de (120°) , no rumo Oeste-Leste mede duzentos e sessenta e oito metros (268,00m), até a Estação 3, deste ponto no ângulo de (131°) e no rumo Sudoeste-Nordeste mede setenta e cinco metros (75,00m), até a Estação 4, que está na orla do Rio Uruguai, deste ponto percorrendo a orla do Rio Uruguai, rumo Sudeste-Noroeste, mede noventa e cinco metros (95,00m), até a Estação 5, deste ponto no ângulo interno de (131°) , no rumo Leste-Oeste mede cento e quarenta e sete metros (147,00m) até a Estação 6, deste ponto no ângulo interno de (163°) , no rumo Leste-Oeste mede cento e quarenta e oito metros (148,00m) até encontrar o nosso ponto de partida a Estação 1, fechando o perímetro desta área denominada Cantão.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 88.131.164/0001-07, com sede na Rua Quinze de Novembro, nº 1882, nesta cidade de Uruguaiana-RS.

Registro Anterior: Transcrição nº 16.170, Lº 3-R, deste Ofício.

Condições: Foram apresentados e ficam arquivados neste Ofício: requerimento, Planta de Localização, Memorial Descritivo e ART/CREA nº 11263833, firmados pelo engenheiro civil - Jorge Alberto Basso Fagundes, CREA 69579.

Protocolo: Apontado sob nº 212827, do Livro I-AJ, em 06/08/2021.

Emol: R\$31,30- Abertura de matrícula: R\$21,90 (0714.00.2000001.44254 = R\$2,70), Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0714.00.2000001.44254 = R\$1,40).
O Oficial: _____

 **OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
José Carlos O. Medeiros - Registrador
Rua Bento Martins, nº 2497 4º Andar, Sala 402
Telefone: (55) 3412-6050
E-mail: atendimento@crimoveisuruguaiana.com.br
Uruguaiana-RS - CEP: 97.501-546
CNPJ: 071 275 980-74

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

Uruguaiana-RS, 23 de agosto de 2021.

Total: R\$30,20

Certidão Matrícula 42.337 - 1 página: R\$9,70 (0714.00.2000001.45027 = R\$1,90)

Busca em livros e arquivos: R\$10,00 (0714.00.2000001.45027 = R\$1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0714.00.2000001.45027 = R\$1,40)

Maria Izabel Gomes Herrera - Oficial Substituta



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097709 53 2021 00021168 12