



JUSTIFICATIVA

Com base nas requisições de compras nºs 28574 e 28575 que solicita a aquisição de imóveis vimos justificar a referida aquisição nas formas estabelecidas por este documento.

1. DO INTERESSE PÚBLICO E DA AVALIAÇÃO

A Lei nº2.365, de 14 de junho de 2019 declarou de interesse público para fins de aquisição os bens mencionados e a Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria nº 106/2019 procedeu a avaliação comercial, mencionando os valores unitários/m² e total dos terrenos e das benfeitorias.

2. DA FINALIDADE DOS BENS

A finalidade dos imóveis, segundo análise que embasou a declaração de interesse público, é de instalação da sede da Secretaria Municipal da Educação, Cultura, Desporto e Turismo assim como outros órgãos da administração pública municipal, pois dadas as suas condições e localização atenderá as finalidades da administração pública no que se destina. A edificação principal, onde deverá ser instalada a SMECDT comportará perfeitamente as atividades da educação, suprimindo a necessidade de acomodação dos setores internos no prédio atualmente instalada, pois como todos sabem aquele prédio, quando construído, tinha finalidade residencial e depois foi adaptado para a instalação do órgão público. Com a mudança permitirá nova adaptação do prédio antigo para outro órgão ou Secretaria municipal.

Como no local existem três edificações, e uma delas será utilizada pela SMECDT e os seus órgãos, as demais edificações serão instalados outros órgãos da administração conforme novos estudos que devem ser realizados, levando em consideração os acessos e o tipo de estrutura existente.

Quanto aos terrenos, como trata-se de uma área enorme totalizando 7.875m², uma parte servirá para a guarda dos ônibus do transporte escolar e



também para embarque e desembarque dos alunos que frequentam a Escola Cristo Redentos, instalada ao lado.

Atualmente, os alunos que utilizam o transporte escolar embarcam e desembarcam na rua Dr. Álvaro Leitão e na rua Frederico Westphalen. O momento de embarque e desembarque geralmente tumultua o trânsito adjacente. Logo depois de adaptado o novo local para embarque e desembarque esse problema do trânsito será sanado. Provavelmente, no futuro, será construído abrigos para a proteção dos alunos nos dias de chuva ou de sol quente.

Os terrenos também apresentam grande percentual de área livre de edificações e sua localização privilegiada permitirá a construção, na área não vinculada à Educação, de novos prédios e a instalação de outros órgãos da administração. Em frente a testada principal dos terrenos funciona o Hospital da cidade, possibilitando a instalação de órgãos da saúde ou até mesmo da Assistência Social, futuramente.

Foi elaborado um mapa (anexo II) para fins de identificação das áreas de aplicação dos recursos respeitando os seus respectivos vínculos. Após a Consumação do negócio, o município estudará o desmembramento da área que pertencerá exclusivamente à Secretaria da Educação, Cultura, Desporto e Turismo.

3. DA CONCLUSÃO

Em conclusão, entendemos que a aquisição dos bens mencionados atenderão perfeitamente ao interesse da administração no atendimento das suas finalidades precípuas.

Alpestre/RS, 15 de julho de 2019.


GUNTER IANSSEN
Secretário Mun. da Educação,
Cultura, Desporto e Turismo


DÉCIO DANIELLI
Secretário Mun. da Administração

ANEXO I
Planilha demonstrativa de imóveis/beneficóreas e sua divisão entre Secretarias adquirentes

Bem	Descrição	Área/m ²	Valor Unitário/m ²	Área SMECDT	Valor SMECDT	Área ADM	Valor ADM	Vi. Total
IMÓVEL SEM BENEFÍCIO	Lote urbano nº11, da quadra "C-2" situado na rua Dr. Álvaro Leitão, com área de 2.000m ² , confrontando: AO NORTE, com a Rua Dr. Álvaro Leitão; AO SUL, com a rua Frederico Westphalen; ao LESTE, com a quadra "R" e a OESTE, com a quadra "C-1", sem beneficóreas.	2.000	105,74	2.000	211.480,00	0,00	0,00	211.480,00
	Lote Urbano nº01 da quadra "C-1", situado na rua Dr. Álvaro Leitão, com 75m de testada, em lado par do logradouro e com 10m de testada para a rua Frederico Westphalen. No quarteirão incompleto formado pelas vias públicas: rua Dr. Álvaro Leitão, rua 13 de Maio e rua Frederico Westphalen, com área de 5.875,00m ² , confrontando: AO NORTE, com a quadra "C-2", lote urbano nº11, com 100,00m; AO SUL, com os lotes nº02, 03, 04, 05, 06 e 11 da quadra "C-1", com 32,00; 13,00; 13,00; 4,00 e 25,00m respectivamente; A LESTE, com os lotes urbanos nº08, 09, 10 e 11 da quadra "C-1" e a rua Frederico Westphalen, com 15,00; 15,00; 15,00; 20,00 e 10,00m respectivamente; A OESTE: com a rua Dr. Álvaro Leitão, com 75,00m	5.875	105,74	1.002	105.951,48	4.873	515.271,02	621.222,50
IMÓVEL COM BENEFÍCIOS	Edificação em alvenaria, concluída no ano de 1980, com área de 326,40m ² , de um só pavimento, coberta com telhas de fibrocimento.	326,40	1.271,20	326,40	331.935,74	0,00	0,00	331.935,74
	Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 190,20m ² , coberta com telhas de fibrocimento 6mm.	190,20	908,00	0,00	0,00	190,20	104.601,60	104.601,60
	Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 127,73m ² , coberta com telha de fibrocimento de 6mm.	127,73	908,00	0,00	0,00	127,73	17.978,40	17.978,40
TOTAL GERAL					649.367,22		637.851,02	1.287.218,24

Alpestre/RS, 15 de julho de 2019.


GUNTER JANSSEN
Secretário da Educação, Cultura,
Desporto e Turismo


PEDRO DANIEL
Secretário da Administração

RUA DR. ALVARO LEITAO

43.00 20.00 20.00

ANEXO II

75.00

C1

LOTENº 01
AREA ADM
4873,00 m²

33.40

AREA PREDIO SMECDT
326,40 m²

AREA SMECDT
1002,00 m²

AREA ADM
127,73 m²

AREA ADM
190,20 m²

LOTENº 11
AREA SMECDT
2000,00 m²

100.00



PORTARIA Nº 106/19, DE 27 DE MAIO DE 2019.

Designa Comissão de Avaliação de Bens Imóveis para fins de aquisição ou desapropriação.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALPESTRE, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo artigo 51 da Lei Orgânica Municipal vigente, RESOLVE;

Art. 1º DESIGNAR os seguintes servidores efetivos para comporem a comissão de avaliação de bens imóveis para fins de aquisição ou desapropriação:

DANIEL IANSSEN	Cargo Engenheiro Civil - CREA/RS: 134510 - CPF: 976.783.250-53.
EDSON VARGAS DE MELLO	Cargo Engenheiro Agrônomo - CREA: 0770227 - CPF: 378.019.020-68
LEOCIR JOSÉ SILVEIRA	Cargo Fiscal - CPF: 647.520.700-49

Art. 2º Esta Comissão deverá proceder à avaliação, para fins de aquisição ou desapropriação, os seguintes imóveis e benfeitorias urbanas:

I - Lote urbano nº11, da quadra "C-2" situado na rua Dr. Álvaro Leitão, com área de 2.000m², confrontando: AO NORTE, com a Rua Dr. Álvaro Leitão; AO SUL, com a rua Frederico Westphaçen; ao LESTE, com a quadra "R" e a OESTE, com a quadra "C-1", sem benfeitorias.

II - Lote Urbano nº01 da quadra "C-1", situado na rua Dr. Álvaro Leitão, com 75m de testada, em lado par do logradouro e com 10m de testada para a rua Frederico Westphalen. No quarteirão incompleto formado pelas vias públicas: rua Dr. Álvaro Leitão, rua 13 de Maio e rua Frederico Westphalen, com área de 5.875,00m², confrontando: AO NORTE, com a quadra "C-2", lote urbano nº11, com 100,00m; AO SUL, com os lotes nº02, 03, 04, 05, 06 e 11 da quadra "C-1", com 32,00; 13,00; 13,00; 13,00; 4,00 e 25,00m respectivamente; A LESTE, com os lotes urbanos nº08, 09, 10 e 11 da quadra "C-1" e a rua Frederico Westphalen, com 15,00; 15,00; 15,00; 20,00 e 10,00m respectivamente; A OESTE: com a rua Dr. Álvaro Leitão, com 75,00m, contendo as benfeitorias descritas a seguir:

a) Edificação em alvenaria, concluída no ano de 1980, com área de 326,40m², de um só pavimento, coberta com telhas de fibrocimento.

b) Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 190,20m², coberta com telhas de fibrocimento 6mm.

c) Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 127,73m², coberta com telhas de fibrocimento de 6mm.

Parágrafo Único - A avaliação deverá determinar o valor por bem, considerando o preço por metro quadrado e o preço total e, ao final, a soma total dos imóveis e benfeitorias.

Art. 3º A Comissão de avaliação designada terá o prazo de 15 (quinze) dias para elaboração do respectivo laudo de avaliação, encaminhando-o à Secretaria Municipal da Administração.

Gabinete do Prefeito Municipal de Alpestre, aos 27 dias do mês de maio de 2019.

VALDIR JOSÉ ZASSO
Prefeito Municipal

Comunique-se e Publique-se

DECIO DANIELI
Secretário da Administração

ESTE DOCUMENTO ESTEVE
NO MURAL PÚBLICO NO PERÍODO
DE 27/05/19 A 30/06/19

Ass. Paula Trissiani
Oficial de Gabinete
Port. 173 de 04 junho 2018



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALPESTRE

LEI Nº 2.376, DE 12 DE JULHO DE 2019.

Altera alínea "b" e "c" do inciso II do artigo 1º da Lei nº 2.365, de 14 de junho de 2019 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALPESTRE, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, delegadas pela Lei Orgânica Municipal, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores **APROVOU e eu PROMULGO e SANCIONO** a seguinte **LEI**:

Art. 1º Ficam alteradas as alíneas "b" e "c" do inciso II do artigo 1º da Lei nº 2.365, de 14 de junho de 2019, que passam a ter a seguinte redação:

II - ...

a) ...

b) Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 190,20m², coberta com telhas de fibrocimento 6mm.

c) Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 127,73m², coberta com telha de fibrocimento de 6mm.

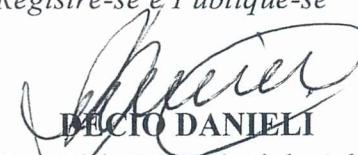
Art. 2º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Alpestre, aos 12 dias do mês de julho de 2019.


RUDIMAR ARGENTON

Prefeito Municipal em exercício

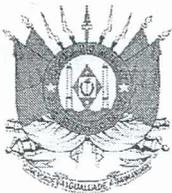
Registre-se e Publique-se


DECIO DANIELI

Secretário Municipal da Administração

ESTE DOCUMENTO ESTEVE
NO MURAL PÚBLICO NO PERÍODO
DE 12/07/19 A 1/1/19

Assinatura / Carimbo



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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE ALPESTRE — COMARCA DE PLANALTO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Alpestre-RS, 05 de dezembro de 1995

Matrícula Nº 2179

2179

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS URBANAS, composta da quadra C-1, nesta cidade de Alpestre-RS, comarca de Planalto-RS, com a área de (10.000,00m²) dez mil metros quadrados, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com a rua Dr. Frederico Westphalen e uma rua sem denominação; ao SUL, com uma rua sem denominação e a rua Dr. Alvaro Leitão; a LESTE, com a rua dr. Alvaro Leitão e uma rua sem denominação; a OESTE, com a rua dr. Frederico Westphalen e uma rua sem denominação.-

PROPRIETÁRIA: ASSOCIAÇÃO FAMÍLIA DE MARIA, também chamada CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS DA SAGRADA FAMÍLIA, entidade civil com sede na cidade de Erechin, neste estado, CGC 76.578.244/001

PROCEDÊNCIA: Registro nº 12.682, Lv. 3-0, fls.23, do Ofício do Registro de Imóveis da cidade de Iraí-RS, conforme certidões arquivadas neste ofício.

PROTOCOLO: nº 5184, Lv.1-A, fls.088, de 05-12-95.- Dou fé. Alpestre-RS, 05 de dezembro de 1995.- E:R\$3,80- recibo 16568 Sílvia Regina de Assumpção, oficiala.

AV.1-2179.- CONSTRUÇÃO:- Foi edificada sobre o imóvel objeto da presente matrícula uma construção em alvenaria concluída no ano de 1980, com a área de 326,40 m², de um só pavimento, coberta com telhas de fibrocimento, para fins de estabelecimento educacional, avaliada em R\$16.702,00. Tudo em conformidade com requerimento da parte interessada, certidão da Prefeitura Municipal de Alpestre-RS, e CND-INSS, nº 087861, série F, de 15-08-1995, que ficam arquivadas neste ofício.- Dou fé.

PROTOCOLO: nº 5185, Lv.1-A, fls.088, de 05-12-95.- E:R\$39,80 Alpestre-RS, 05 de dezembro de 1995.- rec. 16568.- Sílvia Regina de Assumpção, oficiala.

AV.2-2179- INSERÇÃO DE MEDIDAS LINEARES E RETIFICAÇÃO DE CONFRONTAÇÃO: Certifico, em conformidade com requerimento de parte interessada, memorial descritivo, croqui com anuência dos confrontantes e ART do Engenheiro Civil Daniel Ianssen, CREA RS134510-D, que o imóvel objeto da presente matrícula, com área de 10.000,00m², possui as seguintes medidas, características e confrontações: Uma área de terras urbana, denominada de **QUADRA "C-1", com 10.000,00m²**, com testada para a Rua Dr. Alvaro Leitão, em lado par do logradouro, no quarteirão incompleto formado pelas Ruas Dr. Alvaro Leitão, Rua 13 de Maio e Rua Frederico Westphalen, confrontando **ao Norte:** Com a quadra C-2, com 100,00 metros de extensão; **Ao Sul:** Com a Rua 13 de Maio, com 100,00 metros

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PLANALTO
CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

FICHA MATRÍCULA

VERSO

de extensão; **AO LESTE:** Com a Rua Frederico Westphalen, com 100,00 metros de extensão e **AO OESTE:** Com a Rua Dr. Álvaro Leitão, com 100,00 metros de extensão. - Protocolo: 10.095, lv.1-C, fls.07v, de 25/07/2007, Alpestre(RS), 27 de julho de 2007.

Emol:55,50. Selo: 0441.04.0700012.00009.

Neda Fernandes, Oficial de Registros designada

Av.3-2179- FRACIONAMENTO DE IMÓVEL URBANO: Conforme documentação arquivada nesta Serventia composta de: 1) requerimento da proprietária de 01/06/07, representada pela sua procuradora Catharina Bubniak, brasileira, solteira, maior, religiosa, residente e domiciliada nesta cidade, portadora da CI RG 263.109-1-SSP/PR e CPF: 215.080.709-20, conforme procuração com poderes específicos; 2) Croqui e memorial descritivo do Engenheiro Civil Daniel Ianssen-CREA RS134510-D, aprovados pelo poder público municipal em 31/05/2007; 3) cópia de certidão arquivada nesta Serventia, que comprova que as ruas que circundam a quadra objeto do imóvel constante nesta matrícula encontram-se abertas antes de 19 de dezembro de 1979, edição da lei 6.766, foi efetuado o **FRACIONAMENTO** de parte do imóvel objeto da presente matrícula em 10 lotes individualizados que passaram a ter confrontações próprias assim descritos:

- LOTE URBANO nº 2 da quadra "C-1", com área de (800,00m²), descrito na matrícula 3208.
- LOTE URBANO nº 3 da quadra "C-1", com área de (325,00m²), descrito na matrícula 3209.
- LOTE URBANO nº 4 da quadra "C-1", com área de (325,00m²), descrito na matrícula 3210.
- LOTE URBANO nº 5 da quadra "C-1", com área de (325,00m²), descrito na matrícula 3211.
- LOTE URBANO nº 6 da quadra "C-1", com área de (325,00m²), descrito na matrícula 3212.
- LOTE URBANO nº 7 da quadra "C-1", com área de (400,00m²), descrito na matrícula 3213.
- LOTE URBANO nº 8 da quadra "C-1", com área de (375,00m²), descrito na matrícula 3214.
- LOTE URBANO nº 9 da quadra "C-1", com área de (375,00m²), descrito na matrícula 3215.
- LOTE URBANO nº 10 da quadra "C-1", com área de (375,00m²), descrito na matrícula 3216.
- LOTE URBANO nº 11 da quadra "C-1", com área de (500,00m²), descrito na matrícula 3217.

Todos sem benfeitorias.....

O Imóvel **REMANESCENTE** desta matrícula passou a ser assim descrito e caracterizado: **LOTE URBANO Nº 1 DA QUADRA "C-1"**, neste município de Alpestre, comarca de Planalto-RS, situado na Rua Dr. Álvaro Leitão, com 75,00m de testada, em lado par do logradouro e com 10,00m de testada para a Rua Frederico Westphalen. No quarteirão incompleto formado pelas vias públicas: Rua Dr. Álvaro Leitão, Rua 13 de Maio e Rua Frederico Westphalen, com área de **(5.875,00m²)**, com uma construção em alvenaria, concluída no ano de 1980, com área de (326,40m²), de um só pavimento, coberta com telhas de fibrocimento, conforme constante no AV-1-2179 da presente matrícula. Confrontando ao **NORTE:** Com a quadra C-2, lote urbano nº11, com 100,00m; **SUL:** Com os lotes urbanos nº 02, 03, 04, 05, 06 e 11 da quadra C-1, com 32,00; 13,00; 13,00; 13,00; 4,00 e 25,00 metros respectivamente; a **LESTE:** Com os lotes urbanos nº08; 09; 10; 11, da quadra C-1 e a Rua Frederico Westphalen, com 15,00; 15,00; 15,00; 20,00 e 10,00 metros respectivamente; a **OESTE:** com a Rua Dr. Álvaro Leitão, com 75,00m. - Protocolo: 10.095, lv.1-C, fls.07v, de 27/07/2007, Alpestre(RS), 25 de julho de 2007. Emol: R\$26,40. Selo: 0441.03.0700008.00120.

Neda Fernandes, Oficial de Registros designada



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
099481 53 2019 00003429 62

Alpestre-RS, 24 de junho de 2019, às 14:37:19.

Total: R\$33,45

Certidão 2 páginas: R\$13,35 (0441.03.1400012.07825 = R\$2,70)

Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0441.02.1400012.04100 = R\$1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0441.01.1800002.09022 = R\$1,40)

Neda Fernandes - Registradora



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Planalto
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALPESTRE
Neda Fernandes - Registradora

Página 1 de 1

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

2488	MATRÍCULA		OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS MUNICÍPIO DE ALPESTRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
				01	2488
<p>Imóvel: LOTE URBANO n.11 , da QUADRA "C-2", situado na rua Álvaro Leitão , neste município de Alpestre(RS), comarca de Planalto(RS), com a área de (2.000,00m2) dois mil metros quadrados, confrontando: ao NORTE, com a rua Dr. Alvaro Leitão; ao SUL, com a rua Dr. Frederico Westphalen; ao LESTE, com a quadra R; a OESTE, com a quadra C-1.-sem benfeitorias-----</p> <p>Proprietário: ASSOCIAÇÃO FAMÍLIA DE MARIA-----</p> <p>Procedência: Registro 15.501, Iv. 3-Q, fis.112, livro 02 RG do Registro de Imóveis de Irai(RS).</p> <p>Protocolo: n.7131, iv.1-B, fis.19, de 19-01-2000.Alpestre(RS), 19 de janeiro de 2000. E: R\$470 . Sílvia Regina de Assumpção Carbonari, Oficial de Registros.</p>					
CONTINUA NO VERSO					

Alpestre-RS, 24 de junho de 2019, às 14:37:44.

Total: RS28,20

Certidão 1 página: RS8,90 (0441.02.1400012.04102 = RS1,90)

Busca em livros e arquivos: RS9,20 (0441.02.1400012.04101 = RS1,90)

Processamento eletrônico de dados: RS4,90 (0441.01.1800002.09023 = RS1,40)

Neda Fernandes - Registradora



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
099481 53 2019 00003430 12

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – Portaria Nº 106/19 de 27 de Maio de 2019

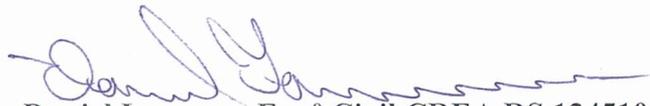
Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510

Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702

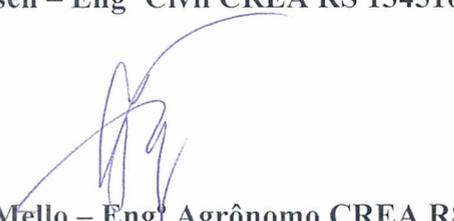
Leocir José Silveira – Fiscal

Valor Total da Avaliação

R\$1.287.218,24



Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510



Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702



Leocir José Silveira – Fiscal

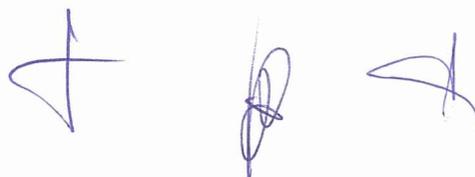
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – Portaria Nº 106/19 de 27 de Maio de 2019

Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510

Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702

Leocir José Silveira – Fiscal

LAUDO AVALIAÇÃO

Three handwritten signatures in blue ink, positioned at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be in blue ink.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL I

Proprietário : Associação Família de Maria

Matrícula : 2.488

Endereço : Rua Dr. Álvaro Leitão , 530

Área do Terreno : 2.000,00 m²

Área Construída : 0,00 m²

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

- Situação : Localiza-se na metade da quadra com frente para Rua; Zona Mista Central
- Topografia : Terreno plano
- Serviços Públicos : o imóvel é servido por rede de água , iluminação pública, Transporte Coletivo, Energia Elétrica, Rede Telefônica, Pavimentação Asfáltica, Comércio e Serviços , Posto de Saúde, Coleta de Lixo .

IMÓVEL II

Proprietário : Associação Família de Maria

Matrícula : 2.179

Endereço : Rua Dr. Álvaro Leitão , 530

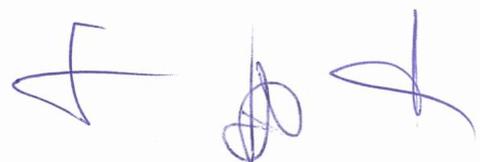
Área do Terreno : 5.875 m²

Área Construída : 644,33 m²

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

- Situação: Localiza-se na metade da quadra com frente para Rua; Zona Mista Central
- Topografia: Terreno plano



Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – Portaria Nº 106/19 de 27 de Maio de 2019

Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510

Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702

Leocir José Silveira – Fiscal

- Serviços Públicos: o imóvel é servido por rede de água, iluminação pública, Transporte Coletivo, Energia Elétrica, Rede Telefônica, Pavimentação Asfáltica, Comércio e Serviços, Posto de Saúde, Coleta de Lixo.

Para avaliação dos Terrenos foram utilizados como base imóveis próximos ao imóvel avaliando e comparação de valores transacionados no momento da avaliação; para a avaliação das benfeitorias foram utilizados o estado de conservação das mesmas e a funcionalidade.

METODOLOGIA.

A metodologia de avaliação utilizada foi fundamentada no que estabelecem as Normas Técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653.

Para a determinação do valor é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. No tratamento de dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, o tratamento por fatores ou tratamento científico.

É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Para a determinação do valor por metro quadrado, foram utilizados os valores dos imóveis em anexo, dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura Municipal de Alpestre.

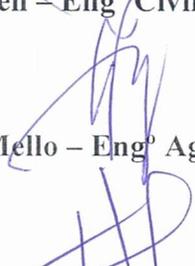
Ao final, esta Comissão nomeada pela Portaria nº106/2019, chegou a seguinte avaliação final dos bens:

TIPO	DESCRIÇÃO	R\$/M ²	RS TOTAL
IMÓVEL	Lote urbano nº11, da quadra “C-2” situado na rua Dr. Álvaro Leitão, com área de 2.000m ² , confrontando: AO NORTE, com a Rua Dr. Álvaro Leitão; AO SUL, com a rua Frederico Westphaçen; ao LESTE, com a quadra “R” e a OESTE, com a quadra “C-1”, sem benfeitorias	105,74	211.480,00
	Lote Urbano nº01 da quadra “C-1”, situado na rua Dr. Álvaro Leitão, com 75m de testada, em lado par do logradouro e com 10m de testada para a rua Frederico Westphalen. No	105,74	621.222,50

	quarteirão incompleto formado pelas vias públicas: rua Dr. Álvaro Leitão, rua 13 de Maio e rua Frederico Westphalen, com área de 5.875,00m ² , confrontando: AO NORTE, com a quadra “C-2”, lote urbano nº11, com 100,00m; AO SUL, com os lotes nº02, 03, 04, 05, 06 e 11 da quadra “C-1”, com 32,00; 13,00; 13,00; 13,00; 4,00 e 25,00m respectivamente; A LESTE, com os lotes urbanos nº08, 09, 10 e 11 da quadra “C-1” e a rua Frederico Westphalen, com 15,00; 15,00; 15,00; 20,00 e 10,00m respectivamente; A OESTE: com a rua Dr. Álvaro Leitão, com 75,00m		
TOTAL DE IMÓVEIS			832.702,50
BENFEITORIA	Edificação em alvenaria, concluída no ano de 1980, com área de 326,40m ² , de um só pavimento, coberta com telhas de fibrocimento	1.271,20	331.935,74
	Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 190,20m ² , coberta com telhas de fibrocimento 6mm.	549,96	104.601,60
	Edificação mista em madeira e alvenaria, com área de 127,73m ² , coberta com telha de fibrocimento de 6mm.	140,75	17.978,40
TOTAL DE BENFEITORIAS			454.515,74
TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO			1.287.218,24

Alpestre, 31 de maio de 2019.


Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510


Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702


Leocir José Silveira – Fiscal

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – Portaria Nº 106/19 de 27 de Maio de 2019
Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510
Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702
Leocir José Silveira – Fiscal

ANEXOS



MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Construções e Instalações

Tabela 1

Estado de Conservação	Funcionalidade			
	Ótima	Média	Regular	Residual
Ótima (100%)	1	0,75	0,5	0,2
Bom (75%)	0,8	0,6	0,4	0,16
Regular (50%)	0,6	0,45	0,3	0,12
Precário (20%)	0,4	0,3	0,2	0,08
Mau (20%)	0,2	0,15	0,1	0,04
Péssimo (10%)	0	0	0	0

$$Va = Vu \times s \times d$$

Va = Valor atual

Vu = Valor básico do custo de construção

s = Área construída

d = Depreciação física e funcional Valor CUB :

R\$1.816,00

Edificações	Área m²	Valor Custo Construção/m²	Depreciação Fis. E funcional	Valor Custo/m²	Valor Atual
Casa das Irmãs	326,4	R\$1.271,20	0,8	R\$1.016,96	R\$331.935,74
Escola Antiga	190,2	R\$916,59	0,6	R\$ 549,96	R\$104.601,60
Área de Serviço	127,73	R\$312,78	0,45	R\$ 140,75	R\$17.978,40
Total					R\$454.515,74

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – Portaria Nº 106/19 de 27 de Maio de 2019

Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510

Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702

Leocir José Silveira – Fiscal

Avaliação Lote Urbano

Memoria Cálculos Saneamento Amostragem												
AMOSTRAS												
Nº Elemento	Endereço	R\$/m²										
1	LU Nº 07 Quadra M-1	266,66	147,68	21809,38	0	1	1	1	0	0	1	0
2	Lote Nº 04 Quadra L-1	96	-22,98	528,0804	0	0	0	0	0	0	0	96
3	LU Nº 04-B Quadra X	73,82	-45,16	2039,426	1	0	1	0	0	0	0	73,82
4	LU Nº 10 Quadra S-2	111,11	-7,87	61,9369	0	0	0	0	0	0	0	111,11
5	LU 10-C Quadra M-1	112,5	-6,48	41,9904	0	0	0	0	0	0	0	112,5
6	LU Nº 09 Quadra R-2	98,95	-20,03	401,2009	0	0	0	0	0	0	0	98,95
7	LU Nº 04-B Quadra X	73,82	-45,16	2039,426	1	0	1	0	0	0	0	73,82
	Média	118,98					3					1

Intervalo	
Limite Inferior	83,286
Limite Superior	154,674
Nº Elementos fora do Intervalo	3
Nº Elementos dentro do Intervalo	4
Desvio Padrão	
Cálculo 01	26921,4422
Cálculo 02	8973,814067
Desvio Padrão	94,73021728
Limite Inferior	24,24978272

"t" de Student	
Níveis de Confiança	80%
Percentis (v = n-1)	t0,90
1	3,08
2	1,89
3	1,64
4	1,53
5	1,48
6	1,44
7	1,42
8	1,4
9	1,38

Níveis de Confiança	
Percentis (v = n-1)	80%
24	t0,90
25	1,32
26	1,32
27	1,32
28	1,31
29	1,31
30	1,31
40	1,3
60	1,3

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – Portaria Nº 106/19 de 27 de Maio de 2019
 Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510
 Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702

Leocir José Silveira – Fiscal

Limite Superior	213,7102173
Nº Elementos fora do Intervalo	1
Nº Elementos dentro do Intervalo	6
Média Saneada	
Valor Total	566,2
Média	94,36666667
Desvio Padrão	
Cálculo 01	1477,162733
Cálculo 02	295,4325467
Desvio Padrão	17,18815135
Coefficiente Variação	18,21421902
Amostra	0
Intervalo de Confiança	
V=N-1	5
"t" de student	1,48
Valor 01 IC	2,236067977
Valor 02 IC	7,686774963
Valor 03 IC	11,37642695
Valor Mínimo	82,99023972
Valor Máximo	105,7430936

10	1,37	120	1,29
11	1,36	inf.	1,28
12	1,36		
13	1,35		
14	1,34		
15	1,34		
16	1,34		
17	1,33		
18	1,33		
19	1,33		
20	1,32		
21	1,32		
22	1,32		
23	1,32		

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – Portaria Nº 106/19 de 27 de Maio de 2019
Daniel Ianssen – Engº Civil CREA RS 134510
Edson Vargas de Mello – Engº Agrônomo CREA RS 07702
Leocir José Silveira – Fiscal

MEMORIAL FOTOGRÁFICO





31/05/2019

Nikon D5300, 1/80s, f/4.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.077' (27°15'4.6"), Longitude: W 53°2.228' (53°2'13.7"), Altitude: —



31/05/2019

Nikon D5300, 1/100s, f/5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.082' (27°15'4.9"), Longitude: W 53°2.232' (53°2'13.9"), Altitude: —

✕ ✕ ✕



Nikon D5300, 1/60s, f/3.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.080' (27°15'4.8"), Longitude: W 53°2.247' (53°2'14.8"), Altitude: —



Nikon D5300, 1/60s, f/3.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.063' (27°15'3.8"), Longitude: W 53°2.265' (53°2'15.9"), Altitude: —

X



Nikon D5300, 1/60s, f/3.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —



Nikon D5300, 1/80s, f/4.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —

Handwritten marks: a vertical line, a scribble, and an 'X'.



Nikon D5300, 1/30s, f/3.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —



Nikon D5300, 1/60s, f/3.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —

[Handwritten signature]



31/05/2019

Nikon D5300, 1/30s, f/3.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —



31/05/2019

Nikon D5300, 1/80s, f/4.5, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —

Handwritten blue ink marks, including a cross-like symbol and a stylized signature or scribble.



Nikon D5300, 1/125s, f/5.6, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —



Nikon D5300, 1/160s, f/8, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Landscape
Latitude: —, Longitude: —, Altitude: —

Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.



Nikon D5300, 1/200s, f/10, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Landscape
Latitude: S 27°15.095' (27°15'5.7"), Longitude: W 53°2.195' (53°2'11.7"), Altitude: —



Nikon D5300, 1/200s, f/7.1, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.105' (27°15'6.3"), Longitude: W 53°2.197' (53°2'11.8"), Altitude: —

Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.



Nikon D5300, 1/125s, f/5.6, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.118' (27°15'7.1"), Longitude: W 53°2.191' (53°2'11.4"), Altitude: 96.00m



Nikon D5300, 1/125s, f/5.6, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.114' (27°15'6.8"), Longitude: W 53°2.191' (53°2'11.4"), Altitude: 155.00m

Handwritten signature or initials in blue ink.

P. 111.0



31/05/2019

Nikon D5300, 1/250s, f/10, 2992 x 2000
 White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Landscape
 Latitude: S 27°15.115' (27°15'6.9"), Longitude: W 53°2.187' (53°2'11.2"), Altitude: 171.00m



31/05/2019

Nikon D5300, 1/250s, f/10, 2992 x 2000
 White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Landscape
 Latitude: S 27°15.144' (27°15'8.6"), Longitude: W 53°2.174' (53°2'10.5"), Altitude: 296.00m

[Handwritten signatures]



31/05/2019

Nikon D5300, 1/160s, f/6.3, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Auto
Latitude: S 27°15.167' (27°15'10.0"), Longitude: W 53°2.167' (53°2'10.0"), Altitude: 305.00m



31/05/2019

Nikon D5300, 1/250s, f/10, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Landscape
Latitude: S 27°15.147' (27°15'8.8"), Longitude: W 53°2.170' (53°2'10.2"), Altitude: 338.00m



Nikon D5300, 1/250s, f/10, 2992 x 2000
White Balance: Auto, 0, 0, Scene Auto Selector: Landscape
Latitude: S 27°15.135' (27°15'8.1"), Longitude: W 53°2.161' (53°2'9.6"), Altitude: 351.00m

[Handwritten signature]