

MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI Nº 164, 22 DE DEZEMBRO DE 2023.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bens patrimoniais imóveis próprios do Município, bem como efetuar a baixa patrimonial, e dá outras providências.

1º. Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos do art. 127, da Lei Orgânica Municipal, e da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a alienar os bens imóveis que compõem o patrimônio municipal, relacionados no Anexo Único desta Lei, que estão sem destinação pública específica e em mau estado de conservação, para os quais não haja recursos disponíveis no orçamento municipal para sua recuperação.

Parágrafo único. A alienação citada no *caput* será realizada mediante desafetação, avaliação prévia e licitação, na modalidade leilão, em consonância com a Lei Federal nº 14.133/2021, e desde que assegurado o direito de preferência aos atuais ocupantes dos referidos imóveis.

Art. 2º. Os valores de arrematação dos bens a serem alienados, não poderão ser inferiores aos valores de avaliação imobiliária realizados por empresas do ramo, especialmente designadas para este fim, pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 3º. As receitas derivadas da alienação dos bens de que trata esta Lei, serão aplicadas em observância ao que dispõe o artigo 44 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Art. 4º. Mediante a efetivação da alienação, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar a baixa dos referidos bens do Patrimônio Público Municipal.

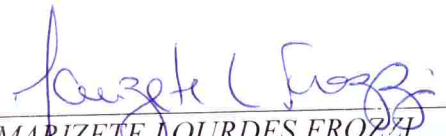
Art. 5º. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei serão atendidas por dotações orçamentárias vigente.

Art. 6º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Frederico Westphalen/RS, aos vinte e dois dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e três.



JOSÉ ALBERTO PANOSSO
Prefeito Municipal



MARIZETE LOURDES FROZZA
Sec. Mun. da Administração

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Ofício nº 617/2023 GAB

Frederico Westphalen/RS, 22 de novembro de 2023.

Ao Senhor

RAUL PAZUCH DA SILVA

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Frederico Westphalen/RS

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Com o presente, encaminhamos para que seja submetido à apreciação e aprovação dessa colenda Câmara Municipal, o presente Projeto de Lei, que autoriza o município a proceder a alienação de bens patrimoniais imóveis próprios do Município, bem como efetuar a baixa patrimonial, e dá outras providências.

A presente proposta tem por finalidade buscar autorização legislativa, conforme prevê o artigo 127 da Lei Orgânica Municipal, para que o Município possa promover a venda dos imóveis do domínio municipal que não se prestam às suas finalidades ou para os quais o município não dispõe de recursos para investimentos em manutenção.

A conservação desses imóveis, juntamente com a necessidade de protegê-los contra ocupações irregulares, impõe consideráveis ônus aos cofres públicos municipais. Com frequência, os recursos disponíveis não são suficientes para fazer frente a tais despesas, resultando na deterioração do ambiente e na redução do valor do patrimônio dos residentes locais.

Portanto, temos a intenção de fomentar o desenvolvimento das áreas afetadas, buscando direcionar sua utilização para atividades mais condizentes com a dinâmica urbana. Simultaneamente, é desejo da Administração Municipal investir os recursos na aquisição de uma área de terras para realização de um Núcleo Habitacional ou destinar recursos para melhorar a infraestrutura desta área, ou ainda, disponibilizar recursos para fomentar o desenvolvimento de empresas que desejam se instalar ou já estão instaladas no Município, e assim, alocar em ações que melhor atendam aos legítimos interesses dos contribuintes.

É importante salientar que as alienações propostas não prejudicarão, de forma alguma, a prestação de serviços públicos essenciais à população municipal, uma vez que se tratam de imóveis que, nas condições atuais, não preenchem os requisitos de segurança e estabilidade necessários, tampouco servem aos fins a que se destinavam.

Por outro lado, as vendas propostas têm o potencial de proporcionar um investimento de grande relevância na habitação e no fomento empresarial, trazendo muitos benefícios para toda a

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br




MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

nossa comunidade. Considerando que a manutenção desses bens acarretaria custos significativos para os cofres públicos municipais, sendo que a alienação deles está em conformidade com o artigo 44 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Certos da especial atenção dos nobres Edis, e considerando a importância deste Projeto para a preservação do Patrimônio Público Municipal, e na certeza da acolhida e aprovação em **regime de urgência**, reiteramos os nossos cumprimentos.

Atenciosamente,



JOSÉ ALBERTO PANOSSO
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ANEXO ÚNICO – BENS IMÓVEIS – LEILÃO

LOTE URBANO N° 11, da quadra "443", com área de 704,88 m² (Setecentos e quatro metros e oitenta e oito décimos quadrados), destinado para obras públicas, distante 54,44 metros da esquina com a Rua Fortaleza, localizado no lado ímpar da Rua José Ferrari, no quarteirão formado pelas Ruas José Casemiro Milani, Fortaleza, José Ferrari e André Rubin, Bairro Bela Vista, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN – RS, confrontando:
Ao NORTE, com o lote urbano n° 12, onde mede 24,00 metros;
Ao SUL, com a Rua José Ferrari, onde mede 24,00 metros;
Ao LESTE, com o lote urbano n° 10, onde mede 29,37 metros;
E, ao OESTE, com o lote urbano n° 12, onde mede 29,37 metros.

LOTE URBANO N°13 da quadra 410, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40 m² (trezentos e nove metros e quarenta décimos quadrados), medindo 11,90 metros na rua Jaboticaba, distante 74,89 metros da esquina com a rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas ruas Jaboticaba, Crisântemos, Pinheirinho e Ital, confrontando:
A NORDESTE, com a rua Jaboticaba, onde mede 11,90 metros;
A NOROESTE, com o lote urbano n° 11, onde mede 26,00 metros;
A SUDESTE, com o lote urbana n° 15, onde mede 26,00 metros;
E a SUDOESTE, com o lote urbano n°14, onde mede 11,90 metros.

LOTE URBANO N°15, da quadra 410, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40 m² (trezentos e nove metros e quarenta décimos quadrados), medindo 11,90 metros na rua Jaboticaba, distante 86,79 metros da esquina com a rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas ruas Jaboticaba, Crisântemos, Pinheirinho e Ital, confrontando:
A NORDESTE, com a rua Jaboticaba, onde mede 11,90 metros;
A NOROESTE, com o lote urbano n° 13 onde mede 26,00 metros;
A SUDESTE, com o lote urbano n° 17 onde mede 26,00 metros;
E a SUDOESTE, com o lote urbano n° 16 onde mede 11,90 metros.

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

1. Proponente:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

2. Proprietário:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

3. Objeto da Avaliação:

O imóvel que consta na matrícula 32.796 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen/RS, situado no lugar denominado Bairro Santo Inácio do município de Frederico Westphalen – RS.

4. Finalidade do Laudo Técnico de Avaliação:

Esse laudo tem a finalidade de informar o valor de avaliação para um terreno sem benfeitorias, localizado no Bairro Santo Inácio, no município de Frederico Westphalen – RS.

5. Objetivo da Avaliação:

Avaliação de um terreno sem benfeitorias pelo valor de mercado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na presente avaliação, considerou-se a documentação pertinente para avaliação do imóvel devidamente regularizado (Matrícula), indicando, assim, a possibilidade de comercialização do mesmo, no objeto de compra e venda ou leilão.

7. Data da vistoria: Identificação e Caracterização do bem avaliado:

Visita ao terreno em análise: 06/10/2023.

8. Diagnóstico do Mercado:

Terreno de 3.037,50 m², sem benfeitorias, para comercialização pelo valor de mercado, sendo considerado, assim, R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

9. Indicação do Método e Procedimento Utilizado:

Método Comparativo de Dados do Mercado e NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente

aos imóveis Urbanos. Utilizou-se destas metodologias pois, além de analisar as características de absorção do mercado, faz-se a utilização da norma para elencar a caracterização do imóvel por meio de suas características a qual se encontra atualmente, levando em consideração os elementos que reduzem ou aumentam o valor avaliado.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

De 06/10/2023 até 10/10/2023.

11. Resultado de Avaliação:

VT = R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais por um terreno sem edificações).



Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.

MEMORIAL DESCRITIVO DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

1. Proponente:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

2. Proprietário:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

3. Imóvel:

LOTE URBANO N° 01 da QUADRA "494", com a área de 3.037,50 m² (três mil, trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), sem edificações, de esquina com as Ruas Padre Afonso Corrêa e Pão de Açúcar, localizado no lado ímpar da Rua Itaparica, situado no quarteirão formado pelas Ruas Itaparica, Pe. Afonso Corrêa e Pão de Açúcar, no Bairro Santo Inácio - nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN - RS, confrontando:

Ao NORDESTE: por uma linha com a Rua Pão de Açúcar, onde mede 64,14 metros;

Ao SUL: por uma linha com a Rua Itaparica, onde mede 85,00 metros;

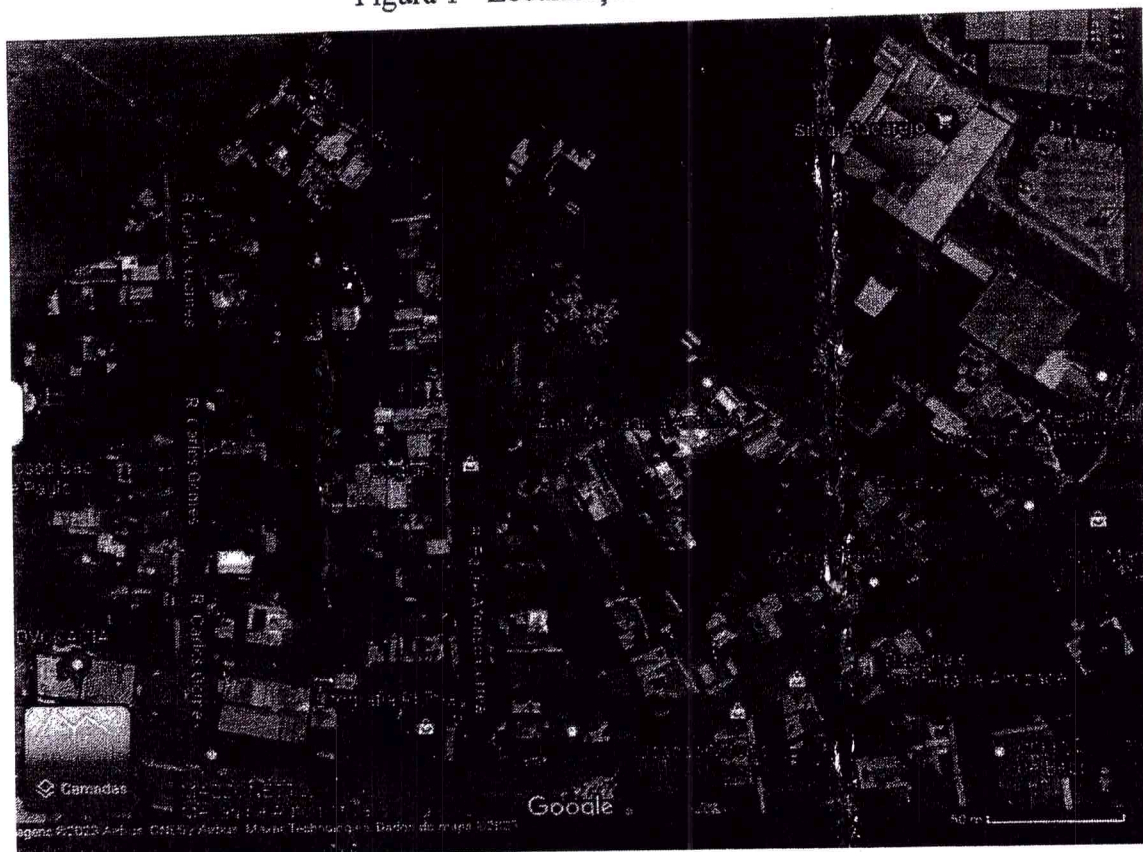
Ao OESTE, por uma linha com a Rua Pe. Afonso Corrêa, onde mede 41,85 metros;

E, ao NOROESTE, por duas linhas com o lote urbano n° 02, onde medem 14,67 metros e 28,46 metros.

4. Localização

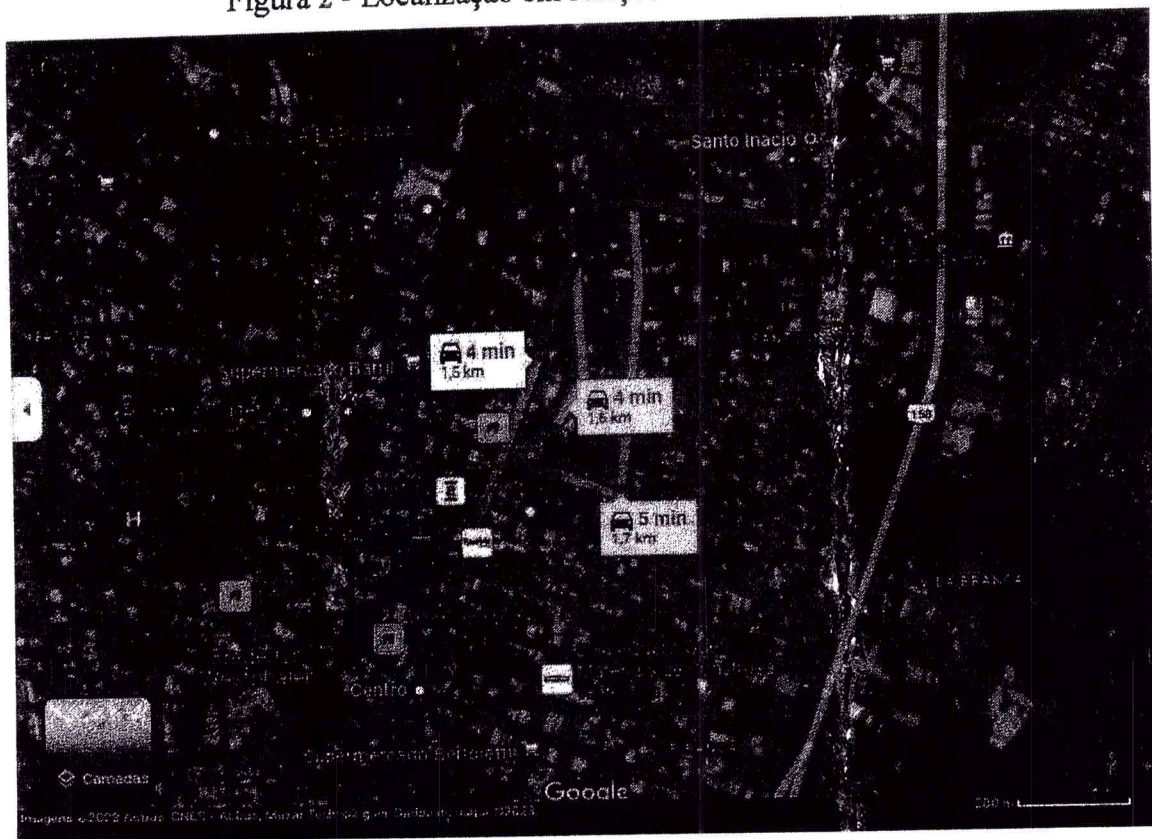
O imóvel fica localizado na esquina com as Ruas Padre Afonso Corrêa e Pão de Açúcar, s/nº, no Bairro Santo Inácio em Frederico Westphalen/RS.

Figura 1 - Localização do terreno.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

Figura 2 - Localização em relação ao centro da cidade.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

O imóvel avaliado está localizado no bairro Santo Inácio em Frederico Westphalen – RS. O acesso até o local é bom. Ruas pavimentadas do centro do município até o local. O terreno em questão, por ser tratar de esquina, possui um dos lados mais plano, o localizado a Sul, enquanto o localizado a Oeste encontra grande declividade em sua divisa frontal com a rua. A parte interna do terreno apresenta um talude de, aproximadamente, 6 m de altura, proporcionando uma grande irregularidade no terreno.

O lote em questão está localizado em uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), a qual tem indicação para uso e destinação para residências de programas habitacionais de interesse social como o Minha Casa Minha Vida. Há uma pequena edificação sendo utilizada para o depósito de lascas de lenha, sendo esta utilizada por um lindeiro, o qual se comprometeu verbalmente a retirar a edificação. O lote está sendo utilizado para depósito de entulhos de forma irregular e não autorizada. Há projeção da execução de uma das ruas do quarteirão, a qual ainda não é existente.

O terreno se encontra num local onde não há escolas, rede bancária e comércio em geral num raio de 200 m, existindo dentro dessa distância mercados, padarias e comércios específicos como implementos agrícolas, veículos e gráfica. Considera-se a localização numa área tranquila e com boa propensão de habitabilidade, ao lado de um dos acessos

4

ao município de Frederico Westphalen/RS. A área é predominantemente residencial.

Para verificação *in-loco* deve-se seguir as coordenadas geográficas apresentadas:

27° 21' 00.7" S e 53° 23' 19.9" W

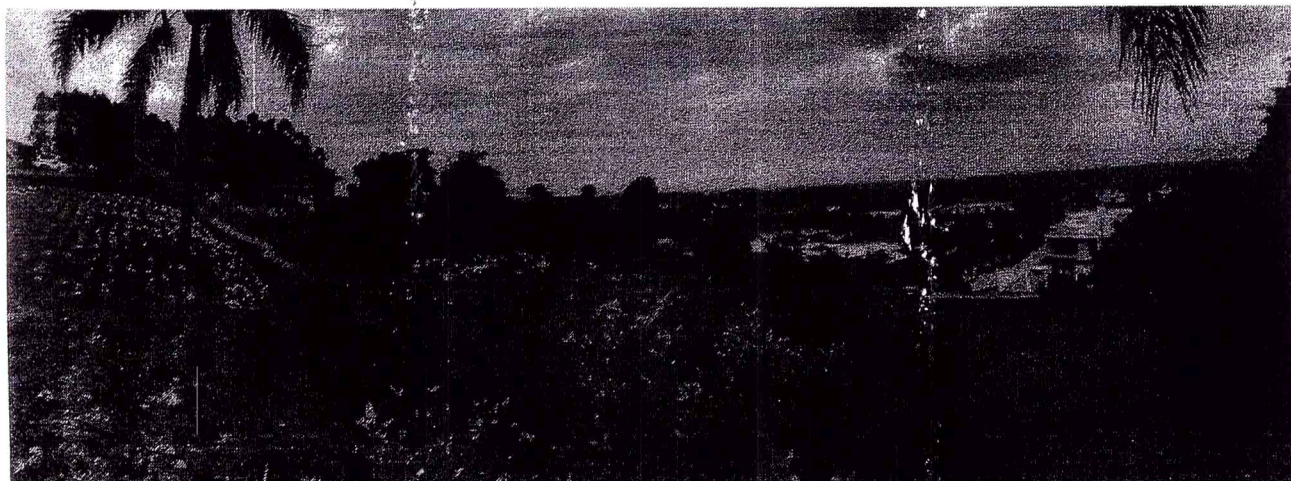
Para comprovação do descrito, seguem as imagens abaixo, tendo como fonte de levantamento fotográfico, o Autor (2023):

Figura 3 - Vista da divisa com o lindeiro NOROESTE



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 4 - Vista OESTE interna geral do lote.



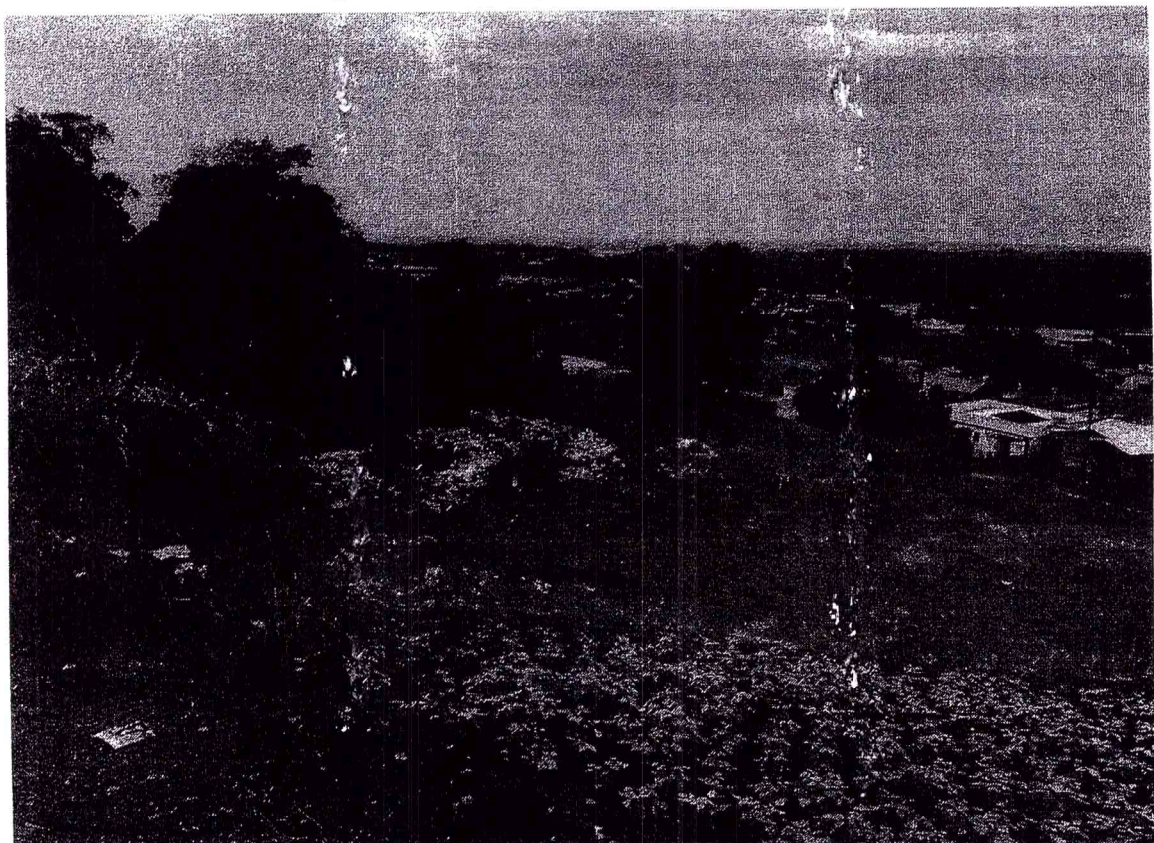
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 5 - Vista interna OESTE com acúmulo de entulhos no terreno.



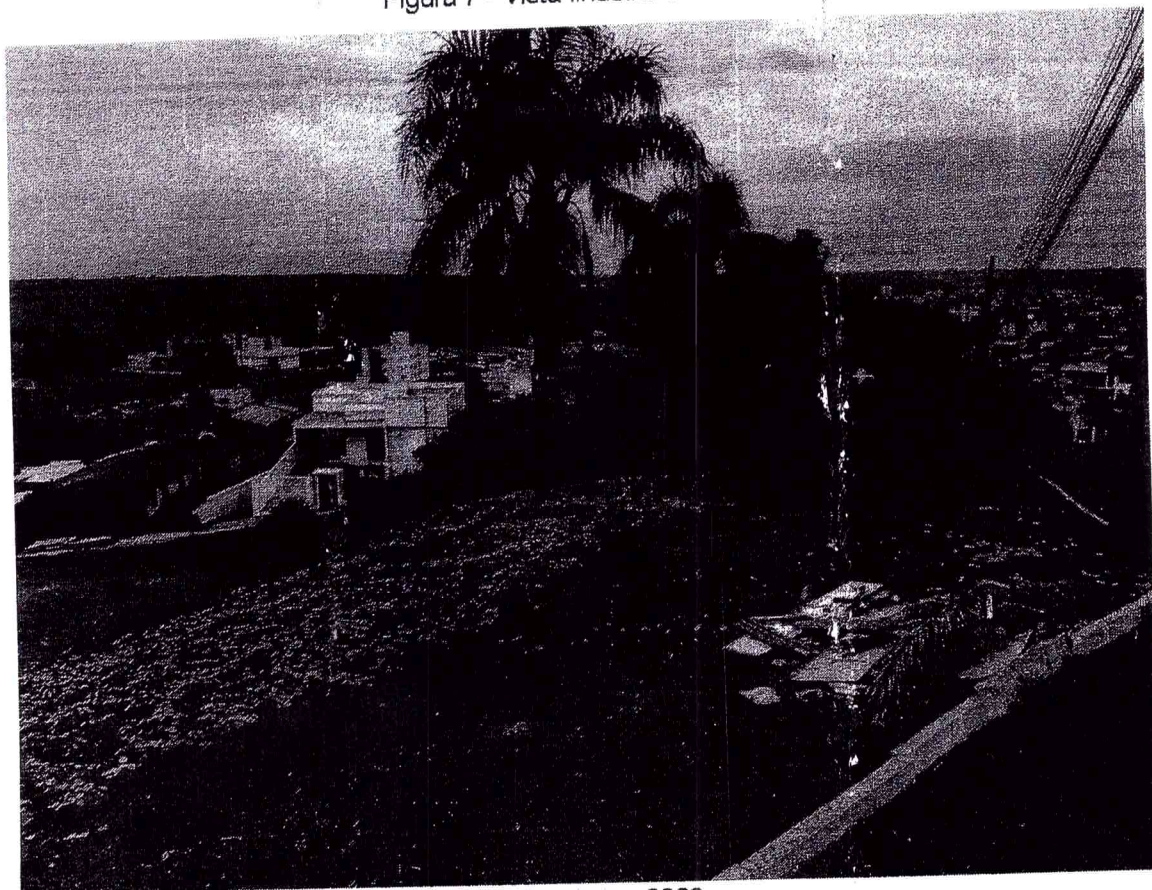
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 6 - Vista da parte superior do terreno.



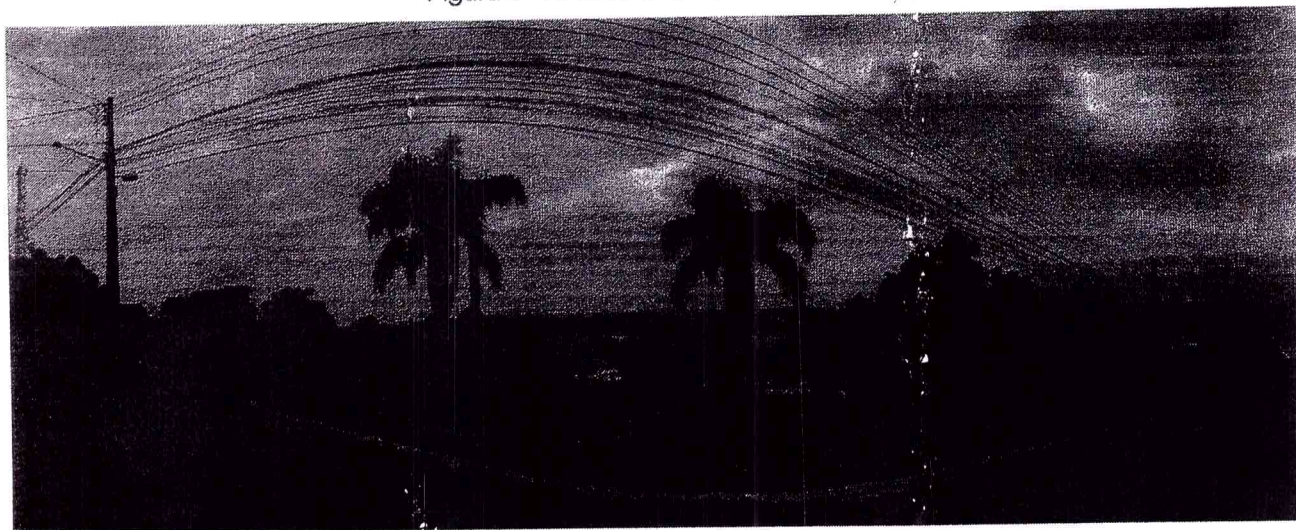
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 7 - Vista lindeira OESTE.



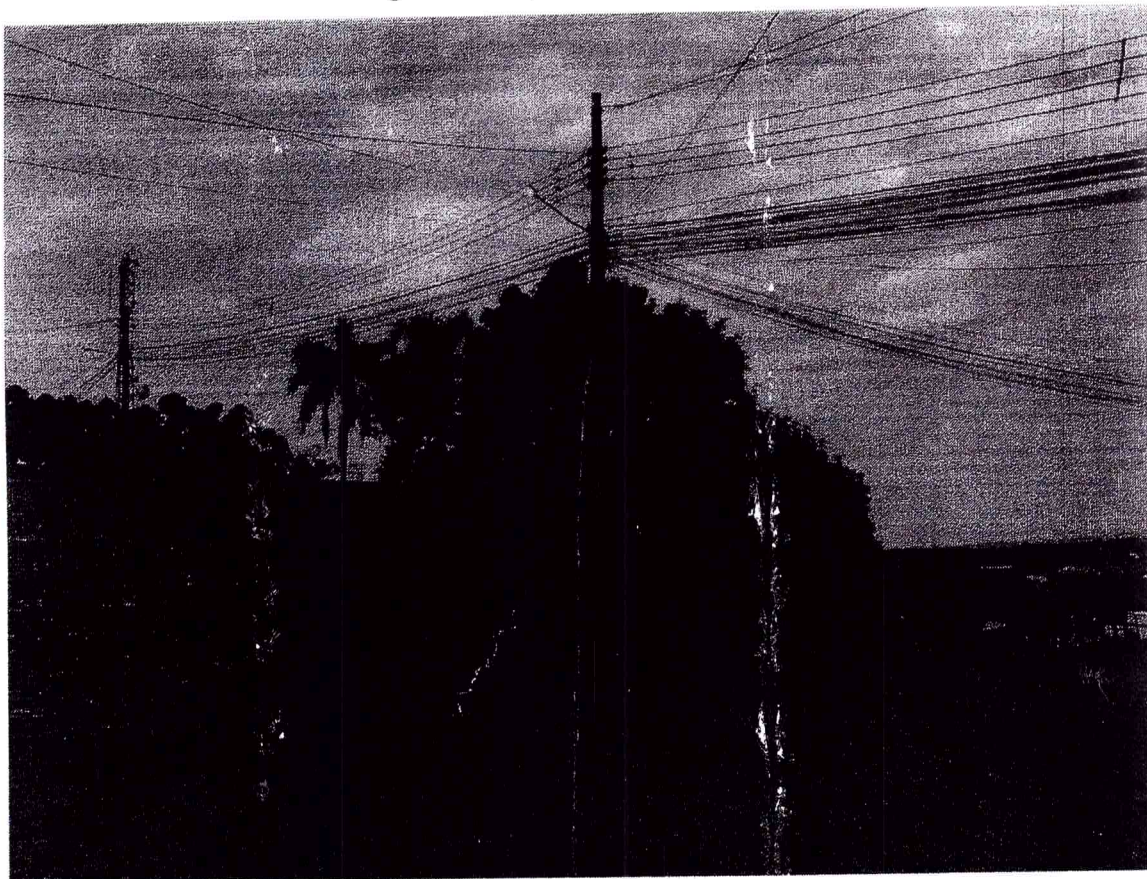
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 8 - Acesso OESTE do terreno.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 9 - Esquina do Lote.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 10 - Acesso Sul do terreno.



Fonte: O Autor, 2023.

16

Figura 11 - Vista da parte inferior de acesso ao terreno.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 12 - Acúmulo de entulho não autorizado no terreno.



Fonte: O Autor, 2023.

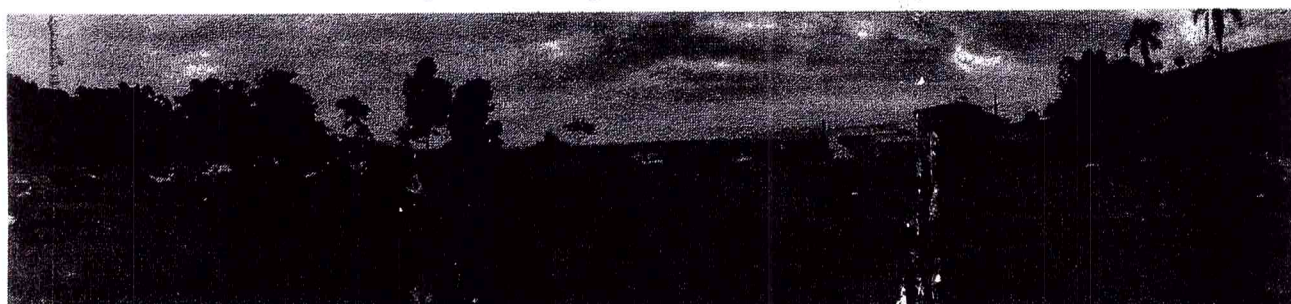
76

Figura 13 - Desnível do terreno.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 4 - Vista geral do centro do terreno.



Fonte: O Autor, 2023.

A avaliação do imóvel foi feita através de informações obtidas referentes a valorização da área analisada por pesquisa de mercado e levando em conta a NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente aos imóveis Urbanos. Para a pesquisa de mercado, foram levados em consideração imóveis que apresentam características semelhantes ao terreno analisado e por inferência estatística.

Poncio

Eng. Civil Tiago Onuczak Poncio – CREA – RS 229.969

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

1. Proponente:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

2. Proprietário:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

3. Objeto da Avaliação:

O imóvel que consta na matrícula 15.167 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen/RS, situado no lugar denominado Bairro Fátima do município de Frederico Westphalen – RS.

4. Finalidade do Laudo Técnico de Avaliação:

Esse laudo tem a finalidade de informar o valor de avaliação para um terreno sem benfeitorias, localizado no Bairro Fátima, no município de Frederico Westphalen – RS.

5. Objetivo da Avaliação:

Avaliação de um terreno sem benfeitorias pelo valor de mercado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na presente avaliação, considerou-se a documentação pertinente para avaliação do imóvel devidamente regularizado (Matrícula), indicando, assim, a possibilidade de comercialização do mesmo, no objeto de compra e venda ou leilão.

7. Data da vistoria: Identificação e Caracterização do bem avaliado:

Visita ao terreno em análise: 06/10/2023.

8. Diagnóstico do Mercado:

Terreno de 309,40 m², sem benfeitorias, para comercialização pelo valor de mercado, sendo considerado, assim, R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

9. Indicação do Método e Procedimento Utilizado:

Método Comparativo de Dados do Mercado e NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente

aos imóveis Urbanos. Utilizou-se destas metodologias pois, além de analisar as características de absorção do mercado, faz-se a utilização da norma para elencar a caracterização do imóvel por meio de suas características a qual se encontra atualmente, levando em consideração os elementos que reduzem ou aumentam o valor avaliado.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

De 06/10/2023 até 10/10/2023.

11. Resultado de Avaliação:

VT = R\$ 90.000,00 (noventa mil reais por um terreno sem edificações).

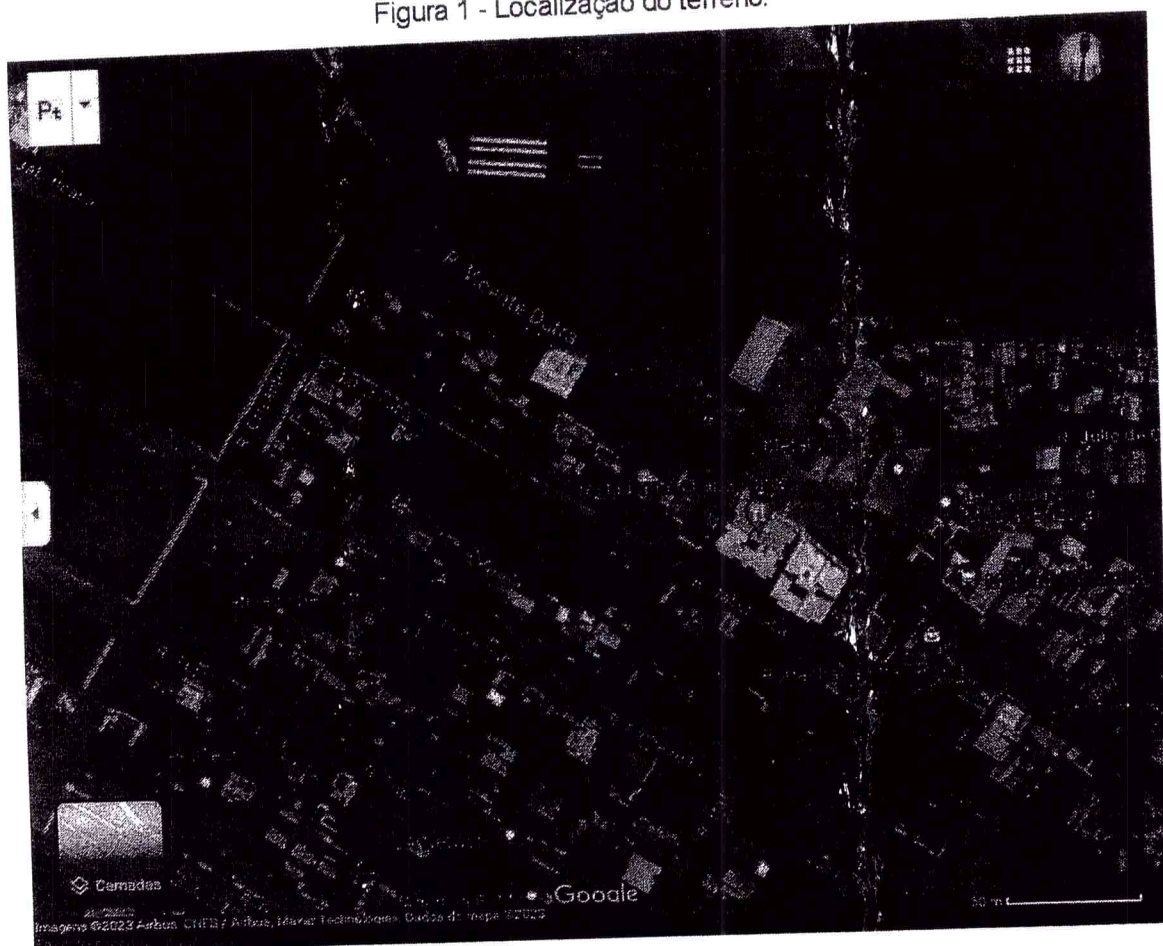
Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.



4. Localização

O imóvel fica localizado na Rua Jaboticaba, s/ nº, no Bairro Fátima em Frederico Westphalen/RS.

Figura 1 - Localização do terreno.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

10

Figura 2 - Localização em relação ao centro da cidade.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

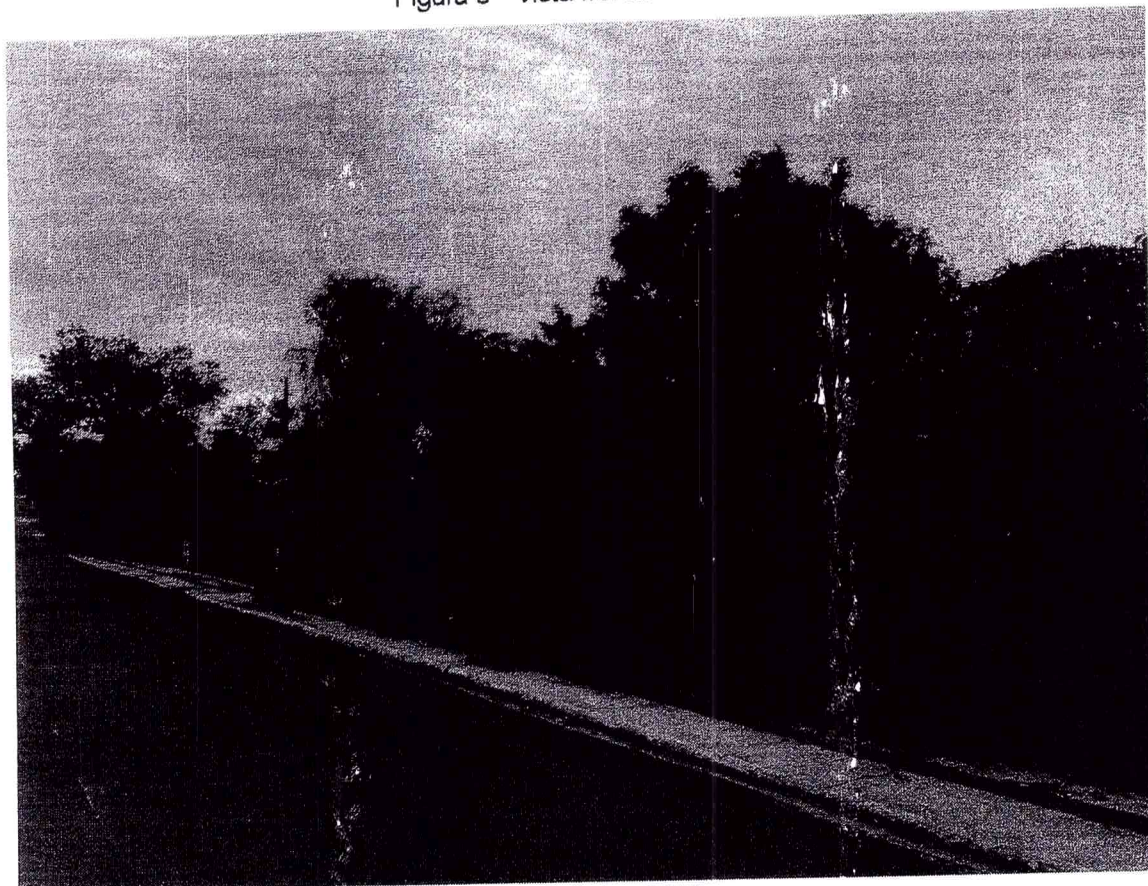
O imóvel avaliado está localizado no bairro Fátima em Frederico Westphalen – RS. O acesso até o local é bom. Ruas pavimentadas do centro do município até o local. O terreno possui um declive de aproximadamente 5 m, sendo necessária a execução de muros de contenção e construção de edificação com subsolo.

O terreno se encontra num local onde não há escolas e rede bancária num raio de 200 m, existindo dentro dessa distância mercados, comércios em geral empresas de serviços pesados, como mecânicas. Considera-se a localização numa área tranquila e com boa propensão de habitabilidade, próximo de um dos acessos ao município de Frederico Westphalen/RS, sendo este, próximo ao aeroporto. A área é predominantemente residencial.

Para verificação *in-loco* deve-se seguir as coordenadas geográficas apresentadas:
27° 20' 54.3" S e 53° 24' 26.5" W

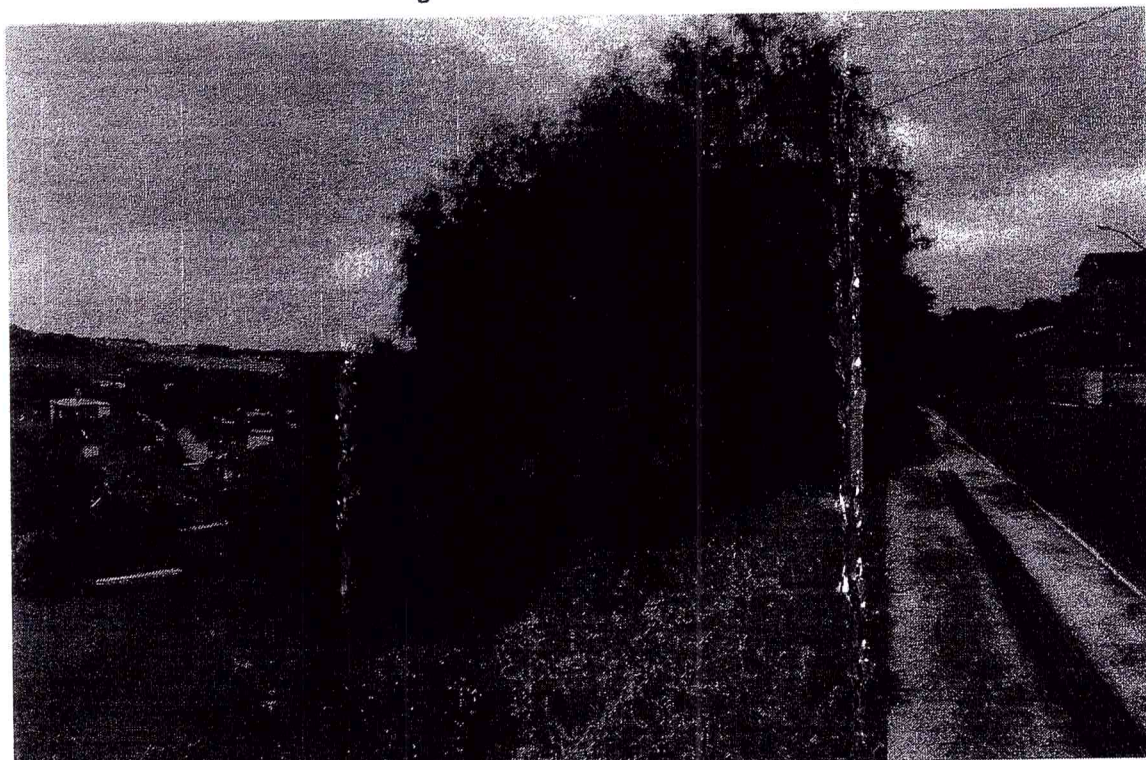
Para comprovação do descrito, seguem as imagens abaixo, tendo como fonte de levantamento fotográfico, o Autor (2023):

Figura 3 - Vista frontal do lote.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 4 - Vista lateral do lote.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 5 - Vista do início do declive.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 6 - Vista do interior do lote.



Fonte: O Autor, 2023.

70

A avaliação do imóvel foi feita através de informações obtidas referentes a valorização da área analisada por pesquisa de mercado e levando em conta a NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente aos imóveis Urbanos. Para a pesquisa de mercado, foram levados em consideração imóveis que apresentam características semelhantes ao terreno analisado e por inferência estatística.

Poncio

Eng. Civil Tiago Onuczak Poncio – CREA – RS 229.969
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

1. Proponente:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

2. Proprietário:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

3. Objeto da Avaliação:

O imóvel que consta na matrícula 15.081 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen/RS, situado no lugar denominado Bairro Fátima do município de Frederico Westphalen – RS.

4. Finalidade do Laudo Técnico de Avaliação:

Esse laudo tem a finalidade de informar o valor de avaliação para um terreno sem benfeitorias, localizado no Bairro Fátima, no município de Frederico Westphalen – RS.

5. Objetivo da Avaliação:

Avaliação de um terreno sem benfeitorias pelo valor de mercado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na presente avaliação, considerou-se a documentação pertinente para avaliação do imóvel devidamente regularizado (Matrícula), indicando, assim, a possibilidade de comercialização do mesmo, no objeto de compra e venda ou leilão.

7. Data da vistoria: Identificação e Caracterização do bem avaliado:

Visita ao terreno em análise: 06/10/2023.

8. Diagnóstico do Mercado:

Terreno de 309,40 m², sem benfeitorias, para comercialização pelo valor de mercado, sendo considerado, assim, R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

9. Indicação do Método e Procedimento Utilizado:

Método Comparativo de Dados do Mercado e NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente


aos imóveis Urbanos. Utilizou-se destas metodologias pois, além de analisar as características de absorção do mercado, faz-se a utilização da norma para elencar a caracterização do imóvel por meio de suas características a qual se encontra atualmente, levando em consideração os elementos que reduzem ou aumentam o valor avaliado.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

De 06/10/2023 até 10/10/2023.

11. Resultado de Avaliação:

VT = R\$ 90.000,00 (noventa mil reais por um terreno sem edificações).



Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.

MEMORIAL DESCRITIVO DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

1. Proponente:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

2. Proprietário:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

3. Imóvel:

LOTE URBANO Nº15, da quadra 410, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40 m² (trezentos e nove metros e quarenta décimos quadrados), medindo 11,90 metros na rua Jabuticaba, distante 86,79 metros da esquina com a rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas ruas Jabuticaba, Crisântemos, Pinheirinho e Ital, confrontando:

A NORDESTE, com a rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros;

A NOROESTE, com o lote urbano nº 13 onde mede 26,00 metros;

A SUDESTE, com o lote urbano nº 17 onde mede 26,00 metros;

E a SUDOESTE, com o lote urbano nº 16 onde mede 11,90 metros.



4. Localização

O imóvel fica localizado na Rua Jabuticaba, s/ nº, no Bairro Fátima em Frederico Westphalen/RS.

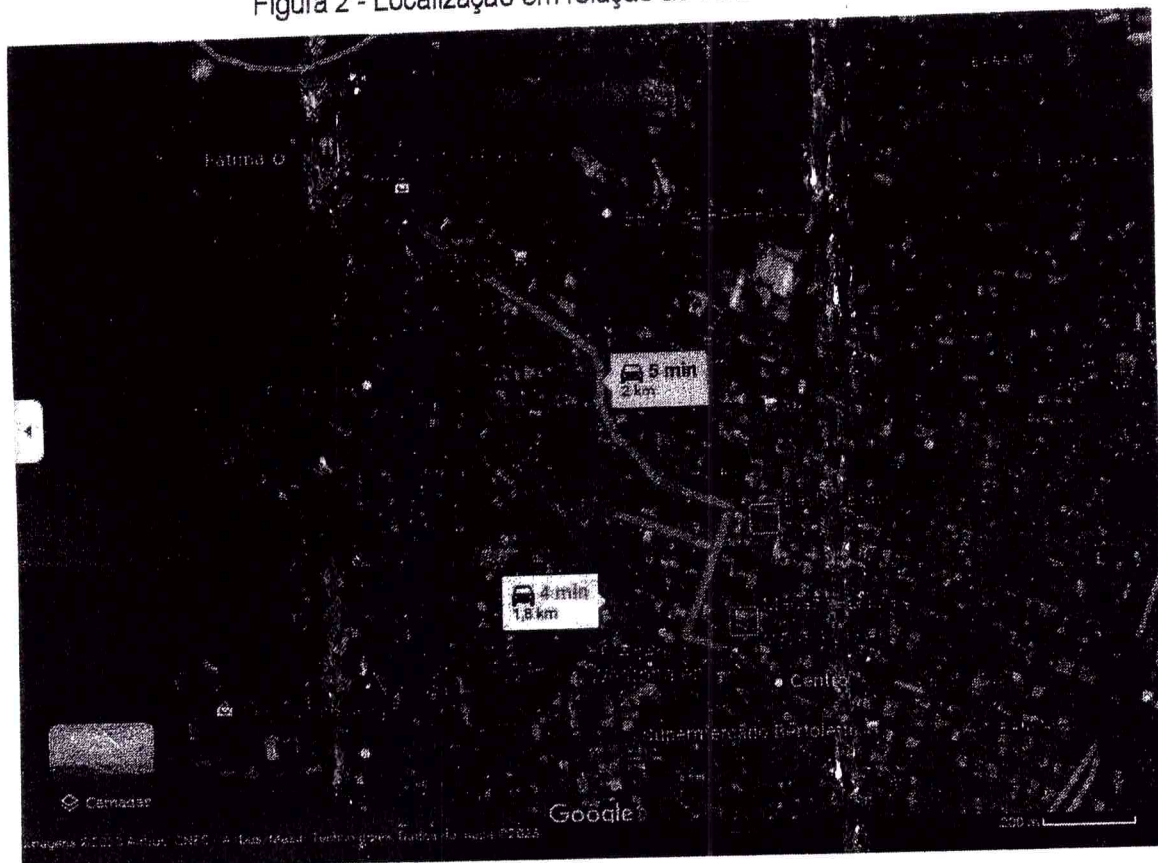
Figura 1 - Localização do terreno.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

70

Figura 2 - Localização em relação ao centro da cidade.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

O imóvel avaliado está localizado no bairro Fátima em Frederico Westphalen – RS. O acesso até o local é bom. Ruas pavimentadas do centro do município até o local. O terreno possui um declive de aproximadamente 5 m, sendo necessária a execução de muros de contenção e construção de edificação com subsolo.

O terreno se encontra num local onde não há escolas e rede bancária num raio de 200 m, existindo dentro dessa distância mercados, comércios em geral empresas de serviços pesados, como mecânicas. Considera-se a localização numa área tranquila e com boa propensão de habitabilidade, próximo de um dos acessos ao município de Frederico Westphalen/RS, sendo este, próximo ao aeroporto. A área é predominantemente residencial.

Para verificação *in-loco* deve-se seguir as coordenadas geográficas apresentadas:

27° 20' 54.0" S e 53° 24' 27.1" W

Para comprovação do descrito, seguem as imagens abaixo, tendo como fonte de levantamento fotográfico, o Autor (2023):

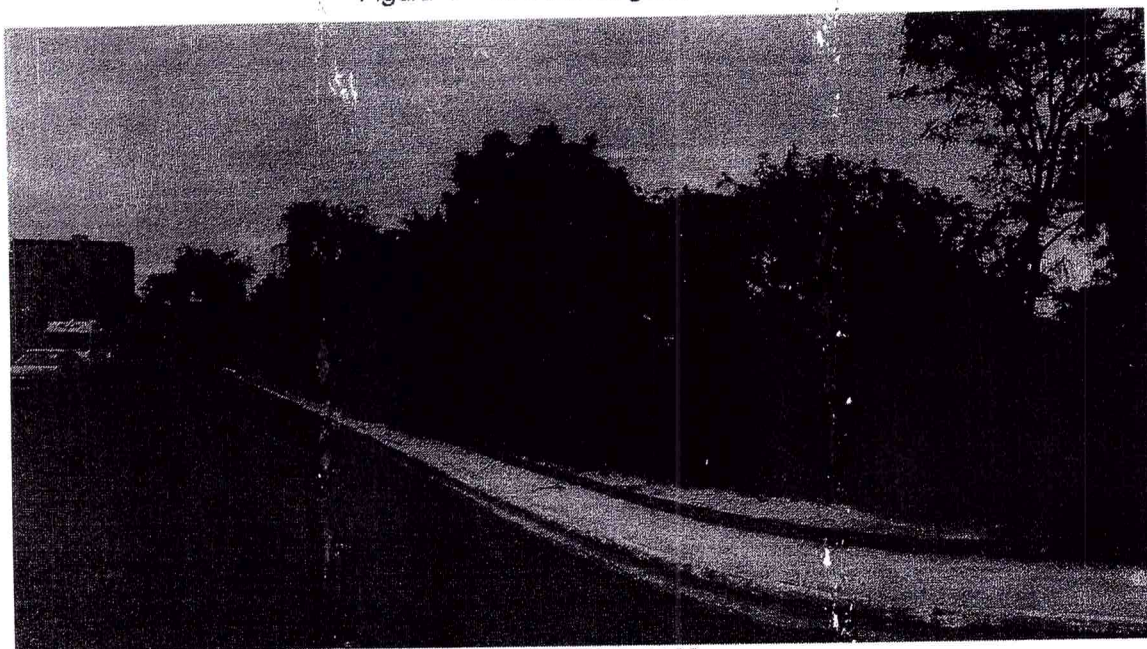
46

Figura 3 - Vista do interior do lote.



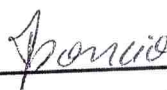
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 4 - Vista frontal geral do lote.



Fonte: O Autor, 2023.

A avaliação do imóvel foi feita através de informações obtidas referentes a valorização da área analisada por pesquisa de mercado e levando em conta a NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente aos imóveis Urbanos. Para a pesquisa de mercado, foram levados em consideração imóveis que apresentam características semelhantes ao terreno analisado e por inferência estatística.



Eng. Civil Tiago Onuczak Poncio – CREA – RS 229.969
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

1. Proponente:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

2. Proprietário:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

3. Objeto da Avaliação:

O imóvel que consta na matrícula 17.458 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen/RS, situado no lugar denominado Bairro Bela Vista do município de Frederico Westphalen – RS.

4. Finalidade do Laudo Técnico de Avaliação:

Esse laudo tem a finalidade de informar o valor de avaliação para um terreno sem benfeitorias, localizado no Bairro Bela Vista, no município de Frederico Westphalen – RS.

5. Objetivo da Avaliação:

Avaliação de um terreno sem benfeitorias pelo valor de mercado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na presente avaliação, considerou-se a documentação pertinente para avaliação do imóvel devidamente regularizado (Matrícula), indicando, assim, a possibilidade de comercialização do mesmo, no objeto de compra e venda ou leilão.

7. Data da vistoria: Identificação e Caracterização do bem avaliado:

Visita ao terreno em análise: 06/10/2023.

8. Diagnóstico do Mercado:

Terreno de 704,88 m², sem benfeitorias, para comercialização pelo valor de mercado, sendo considerado, assim, R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

9. Indicação do Método e Procedimento Utilizado:

Método Comparativo de Dados do Mercado e NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente

1

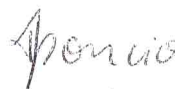
aos imóveis Urbanos. Utilizou-se destas metodologias pois, além de analisar as características de absorção do mercado, faz-se a utilização da norma para elencar a caracterização do imóvel por meio de suas características a qual se encontra atualmente, levando em consideração os elementos que reduzem ou aumentam o valor avaliado.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

De 06/10/2023 até 10/10/2023.

11. Resultado de Avaliação:

VT = R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais por um terreno sem edificações).



Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.

MEMORIAL DESCRITIVO DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

1. Proponente:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

2. Proprietário:

Município de Frederico Westphalen

CNPJ: 87.612.917/0001-25

3. Imóvel:

LOTE URBANO Nº 11, da quadra "443", com área de 704,88 m² (Setecentos e quatro metros e oitenta e oito decímetros quadrados), destinado para obras públicas, distante 54,44 metros da esquina com a Rua Fortaleza, localizado no lado ímpar da Rua José Ferrari, no quarteirão formado pelas Ruas José Casemiro Milani, Fortaleza, José Ferrari e André Rubin, Bairro Bela Vista, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN – RS, confrontando:

Ao NORTE, com o lote urbano nº 12, onde mede 24,00 metros;

Ao SUL, com a Rua José Ferrari, onde mede 24,00 metros;

Ao LESTE, com o lote urbano nº 10, onde mede 29,37 metros;

E, ao OESTE, com o lote urbano nº 12, onde mede 29,37 metros.

4. Localização

O imóvel fica localizado na Rua José Ferrari, s/ nº, no Bairro Bela Vista em Frederico Westphalen/RS.

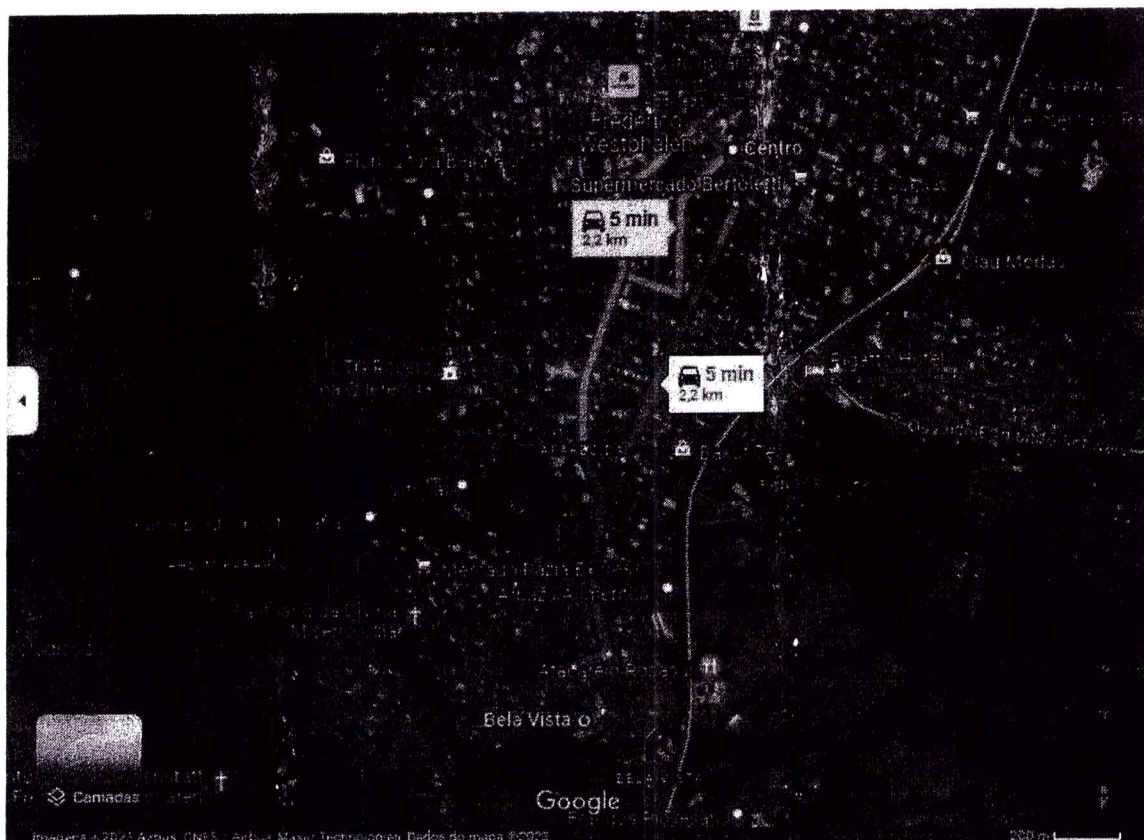
Figura 1 - Localização do terreno.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

4

Figura 2 - Localização em relação ao centro da cidade.



Fonte: Google Earth – 09/10/2023

O imóvel avaliado está localizado no bairro Bela Vista em Frederico Westphalen – RS. O acesso até o local é bom. Ruas pavimentadas do centro do município até a esquina próxima ao terreno, sendo que a rua José Ferrari, a qual se localiza o terreno, não é pavimentada. O terreno em questão é plano, necessitando pouca movimentação do solo para construir. Atualmente, se encontra com vegetação alta, necessitando manutenção.

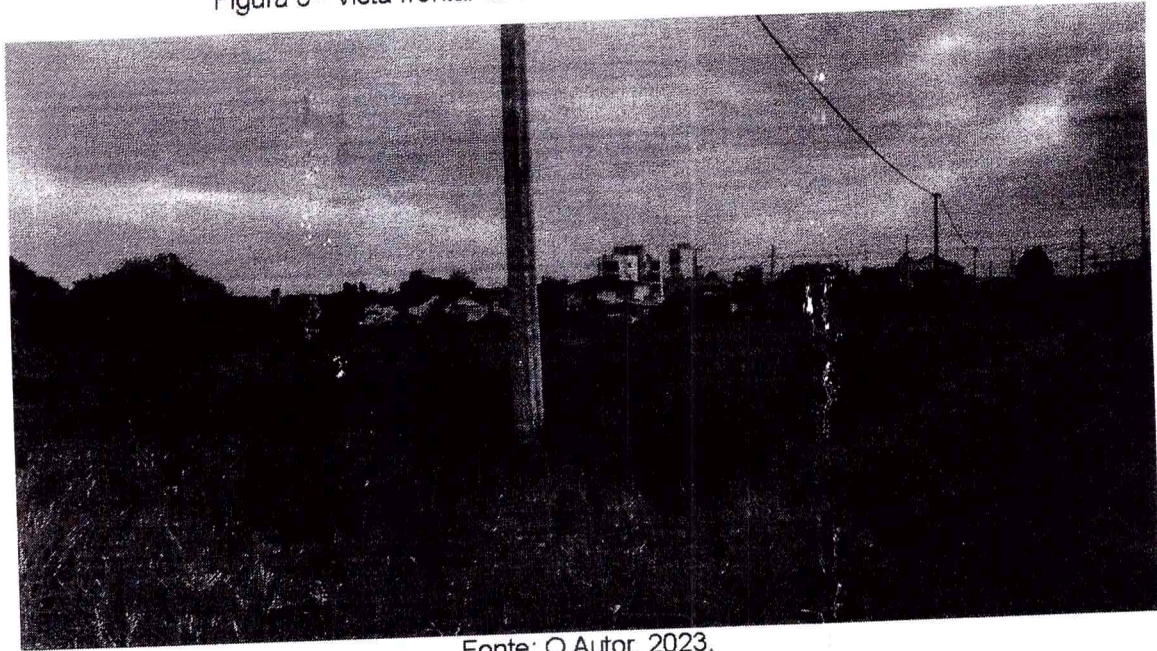
O lote está localizado num lugar afastado de escolas mercados, rede bancária e comércio em geral, ficando num raio de 100 m de um posto de combustível, padaria e em frente a esta subestação de rede de energia elétrica da concessionária RGE. O lote não apresenta toda a infraestrutura de um loteamento finalizado.

Considera-se a localização numa área tranquila e com boa propensão de habitabilidade, ao lado de um dos acessos ao município de Frederico Westphalen/RS. A área é predominantemente residencial.

Para verificação *in-loco* deve-se seguir as coordenadas geográficas apresentadas:
27° 21' 00.7" S e 53° 23' 19.9" W

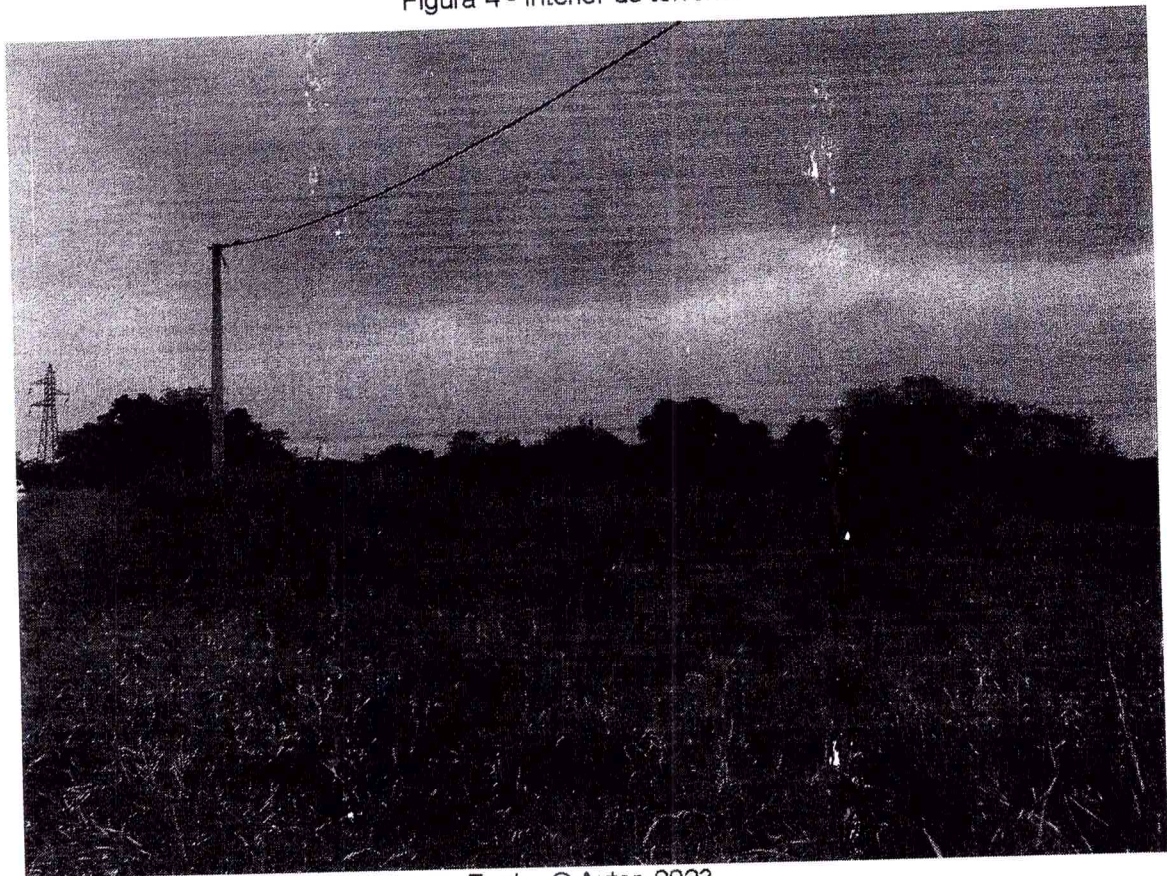
Para comprovação do descrito, seguem as imagens abaixo, tendo como fonte de levantamento fotográfico, o Autor (2023):

Figura 3 - Vista frontal do lote e do acesso não pavimentado.



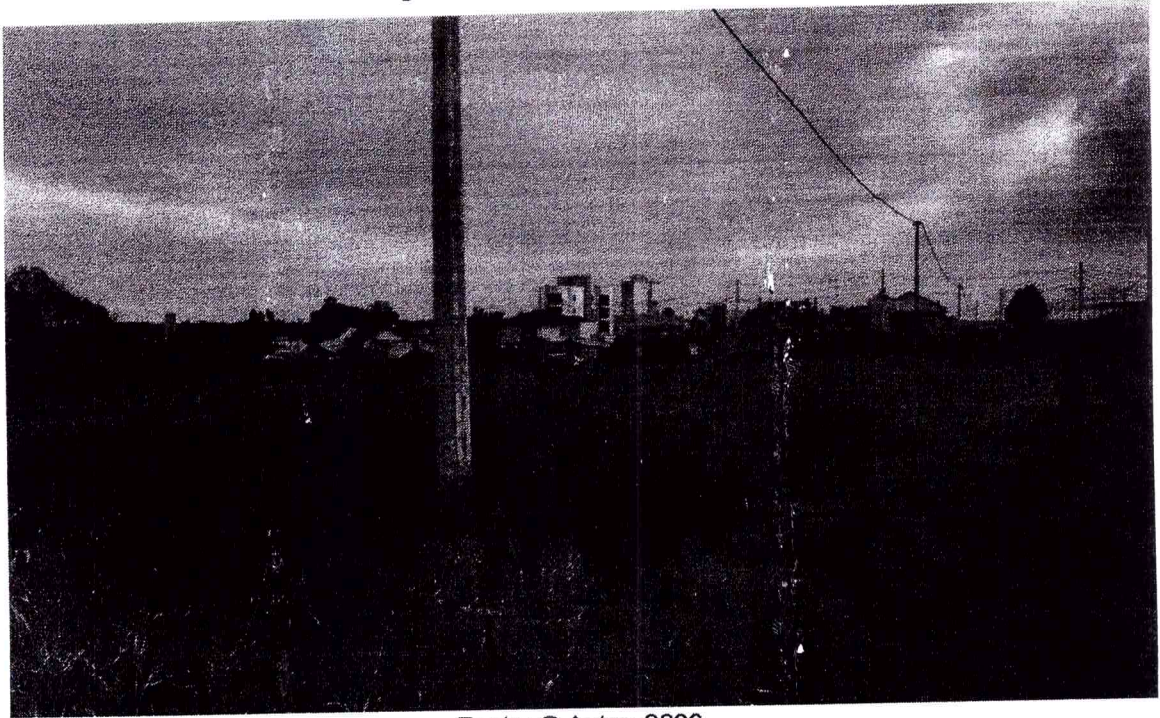
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 4 - Interior do terreno.



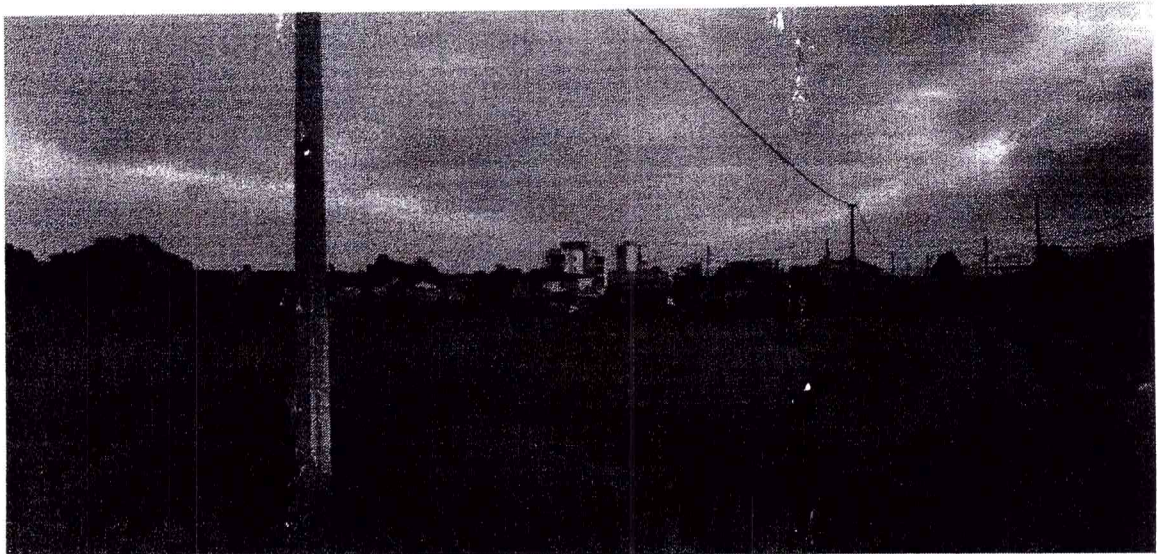
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 5 - Vista Sudoeste do lote



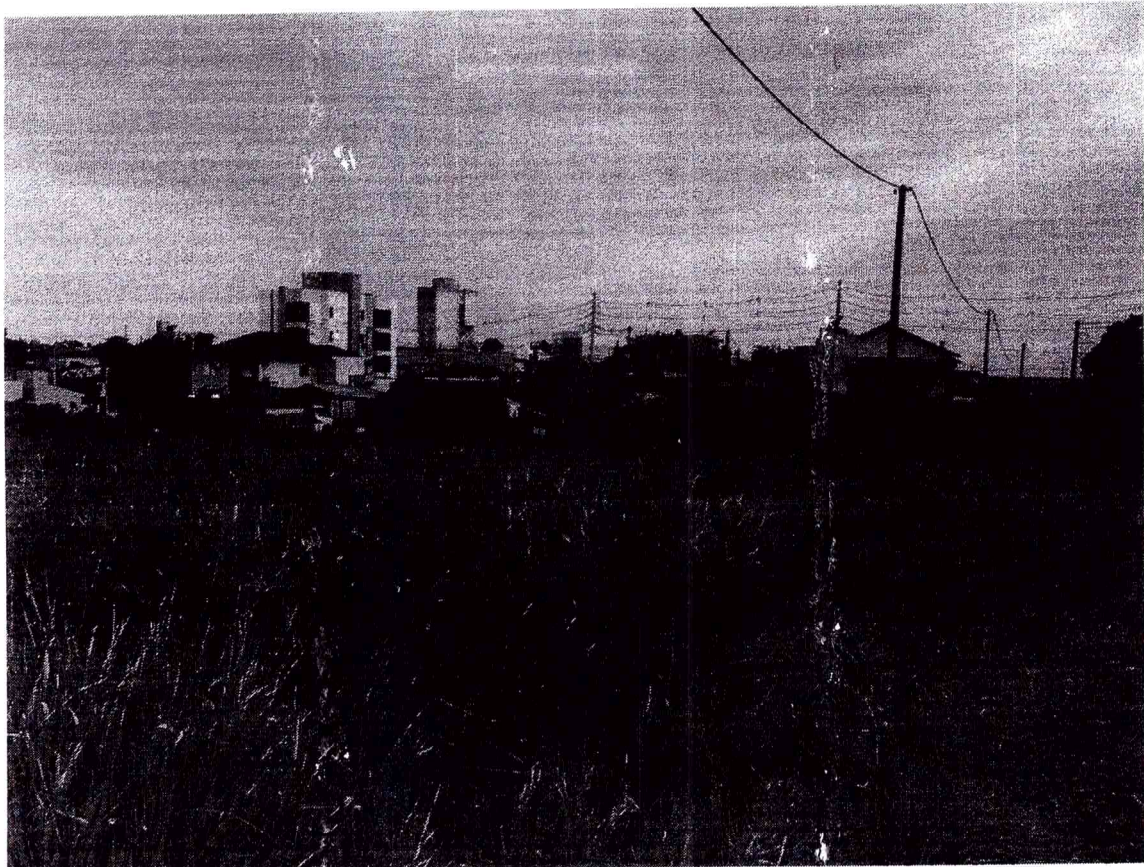
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 6 - Acesso não pavimentado e terreno sem manutenção.



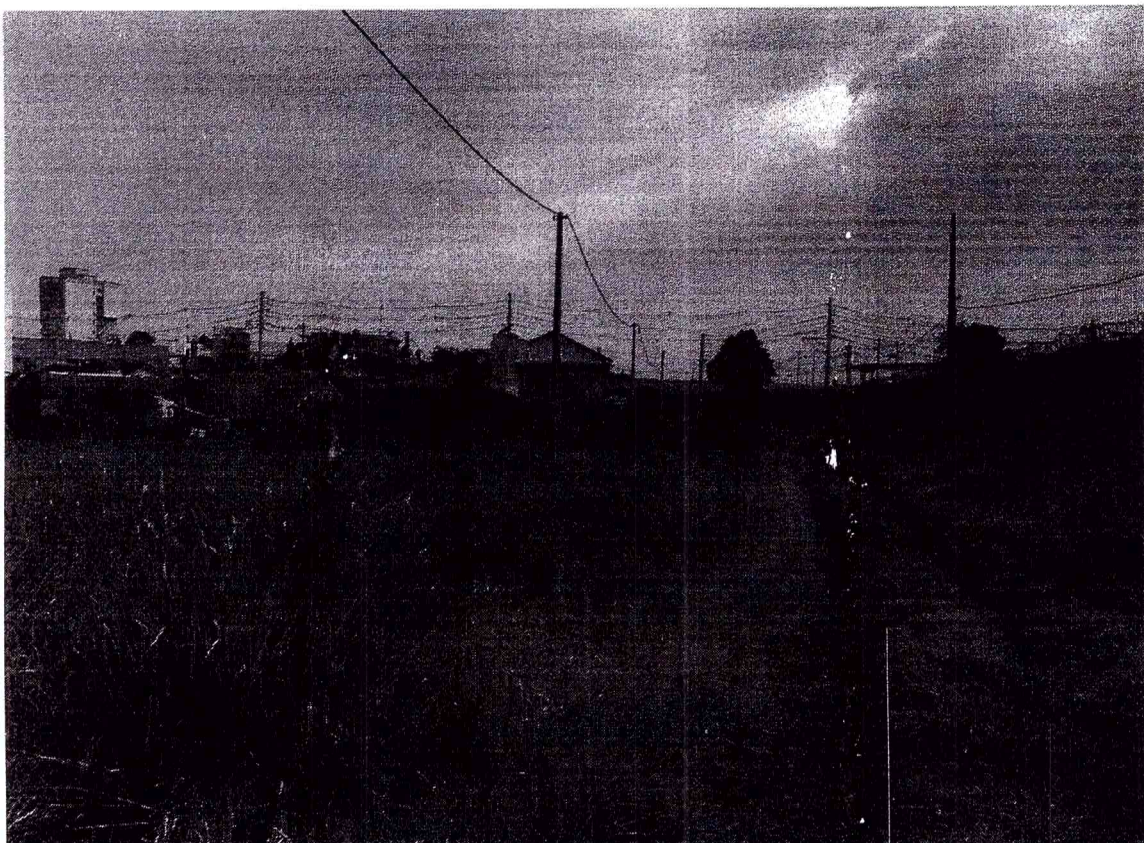
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 7 - Interior do terreno.



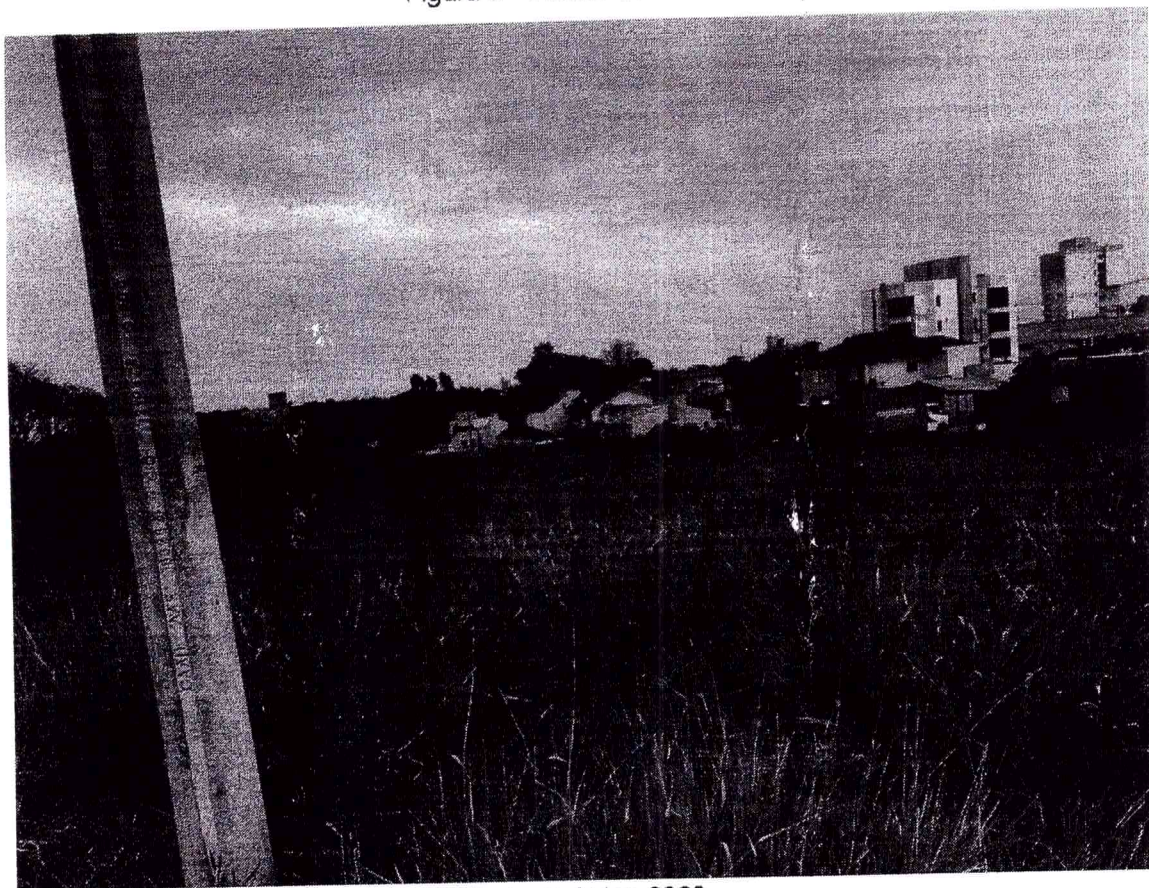
Fonte: O Autor, 2023.

Figura 8 - Acesso ao terreno e divisa com a subestação de energia.



Fonte: O Autor, 2023.

Figura 9 - Interior do terreno.



Fonte: O Autor, 2023.

A avaliação do imóvel foi feita através de informações obtidas referentes a valorização da área analisada por pesquisa de mercado e levando em conta a NBR 14.653, em especial a Parte 2, referente aos imóveis Urbanos. Para a pesquisa de mercado, foram levados em consideração imóveis que apresentam características semelhantes ao terreno analisado e por inferência estatística.

Poncio

Eng. Civil Tiago Onuczak Poncio – CREA – RS 229.969
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

Frederico Westphalen, 10 de outubro de 2023.



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
 Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
 Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Itaparica, bairro Santo Inácio, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°01, da quadra "494", com área de 3.037,50m², sem edificação, de esquina com as Ruas Padre Afonso Correa e Pão de Açúcar, localizado no lado ímpar da Rua Itaparica, situado no quarteirão formado pelas Ruas Itaparica, Padre Afonso Correa e Pão de Açúcar, no Bairro Santo Inácio nesta cidade de Frederico Westphalen-RS confrontando; ao Nordeste, por uma linha com a Rua Pão de Açúcar, onde mede 64,14 metros; ao Sul, por uma linha com a Rua Itaparica, onde mede 85,00 metros; ao Oeste, por uma linha com a Rua Padre Afonso Correa, onde mede 41,85 metros; e ao Noroeste, por duas linhas com o lote Urbano n° 02, onde medem, 14,67 metros e 28,46 metros. e demais características descritas na Matrícula n° 32.796 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, de esquina, com superfície irregular, dimensões e proporções irregulares "contendo quinas e proporções de medidas diferentes", acesso direto para rede elétrica e hidráulica, principal acesso por estrada de calçamento. OBS.: Rua Pão de Açúcar as margens do lote não concluída.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez mil reais).**

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
 CRECI/RS 38.034-F



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Itaparica, bairro Santo Inácio, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°01, da quadra "494", com área de 3.037,50m², sem edificação, de esquina com as Ruas Padre Afonso Correa e Pão de Açúcar, localizado no lado ímpar da Rua Itaparica, situado no quarteirão formado pelas Ruas Itaparica, Padre Afonso Correa e Pão de Açúcar, no Bairro Santo Inácio nesta cidade de Frederico Westphalen-RS confrontando; ao Nordeste, por uma linha com a Rua Pão de Açúcar, onde mede 64,14 metros; ao Sul, por uma linha com a Rua Itaparica, onde mede 85,00 metros; ao Oeste, por uma linha com a Rua Padre Afonso Correa, onde mede 41,85 metros; e ao Noroeste, por duas linhas com o lote Urbano n° 02, onde medem, 14,67 metros e 28,46 metros. e demais características descritas na Matricula n° 32.796 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, de esquina, com superfície irregular, dimensões e proporções irregulares "contendo quinas e proporções de medidas diferentes", acesso direto para rede elétrica e hidráulica, principal acesso por estrada de calçamento. OBS.: Rua Pão de Açúcar as margens do lote não concluída.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez mil reais).**

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jabuticaba, bairro Fátima, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°15, da quadra "410", situado nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40m², medindo 11,90 metros na Rua Jabuticaba, distante 86,79 metros da esquina com a Rua Crisantemos, localizado ao lado par da Rua, no quarteirão formado pelas Ruas Jabuticaba, Crisantemos, Pinheirinho e Itai, confrontando; a Nordeste com a Rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; a Noroeste, com o Lote Urbano n° 13, onde mede 26,00 metros; a Sudeste, com o Lote Urbano n° 17, onde mede 26,00 metros; e a Sudoeste, com o Lote Urbano n° 16, onde mede 11,90 metros e demais características descritas na Matricula n° 15.081 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

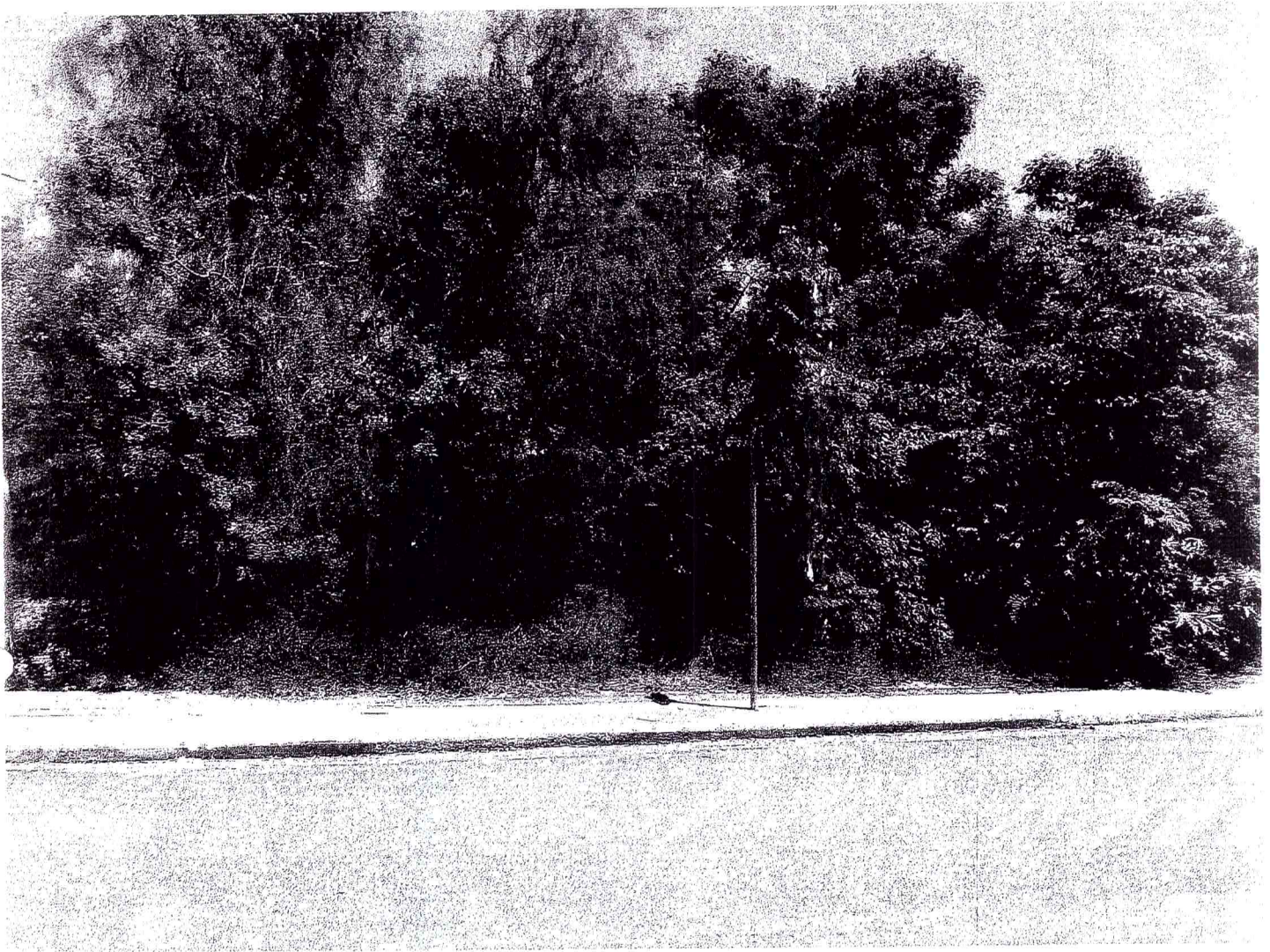
QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície altamente irregular "declive", dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo de alto custo, acesso direto para rede elétrica, e rede hidráulica, principal acesso por estrada de asfalto.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epigrafe o equivalente comercial de **R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)**.

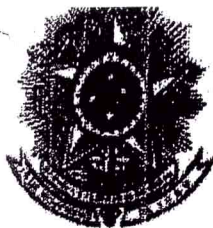
Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.



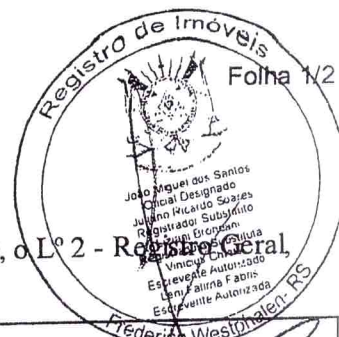
Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F







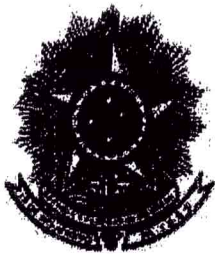
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS



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

Ofício de Registro de Imóveis		FLS.	MATRÍCULA
MATRÍCULA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	01	15:081
15:081	Fred. Westphalen, 20 de agosto de 19 96		
IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 15, da quadra 410, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN-RS, sem benfeitorias, com a área de 309,40m ² (trezentos e nove metros e quarenta decímetros quadrados), medindo 11,90 metros na rua Jabuticaba, distante 86,79 metros da esquina com a rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas ruas Jabuticaba, Crisântemos, Pinheirinho e Itai, confrontando: a NORDESTE, com a rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; a NOROESTE, com o lote urbano nº 13 onde mede 26,00 metros; a SUDESTE, com o lote urbano nº 17 onde mede 26,00 metros; e a SUDOESTE, com o lote urbano nº 16 onde mede 11,90 metros.-			
PROPRIETÁRIA: MARCOS A. LIMA & CIA LTDA, firma inscrita no CGC/MF sob o nº 93.365.765/0001-06, com sede nesta cidade.-			
REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matrícula 252, livro 2 deste Ofício.-			
Eu, Bel. <u>Zita Maria Sisti</u> , Oficial, procedi a abertura desta Matrícula. C.R.\$ 4,40			
Av.1 - 15.081 - Em 04.Fevereiro.2010 - ALTERAÇÃO: Procedeu-se esta averbação para constar que, conforme alteração contratual, datada de 25 de Novembro de 1996, arquivada na Junta Comercial deste Estado, a firma Marcos A. Lima & Cia Ltda, passou a denominar-se MARCOS LIMA IMÓVEIS LTDA.-P.61.171 de 15 de Janeiro de 2010. Eu, Vinicius Chiele a datilografei. DOU FÉ e assino. A Oficial. <u>Zita Maria Sisti</u> . (Bel. Zita Maria Sisti).C.R\$43,70.- Selo TJRS nº 0226.04.0900010.00180.-			
R.2 - 15.081 - Em 04.Fevereiro.2010 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: Procedeu-se este registro para constar que, conforme Escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 09 de Agosto de 2002, sob o nº 20.418/290/02, flas. 75 a 76-V, livro nº 132, pelo Tabelião desta cidade, Bel. Ademir dos Santos, a empresa devedora MARCOS LIMA IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 93.365.765/0001-06, com sede na Rua Miguel Couto, nº 236, Bairro Centro, nesta cidade; neste ato representada por seu sócio Marcos Antonio Lima, inscrito no CPF sob o nº 370.346.429-15, pela presente escritura e nos termos de direito, dão, como dação em pagamento, para compensação e quitação de débitos inscritos em dívida ativa, no valor de R\$8.284,00, ao outorgado credor, MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 87.612.917/0001-25, com sede na Rua José Cañellas, nº 258, nesta cidade; neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal, o Sr. Orlando Girardi, inscrito no CPF sob o nº 105.942.300-63, amparado na Lei Municipal nº 2.626 de 26/06/2002,			

Continua na Próxima Página -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 2

Continuação da Página Anterior - - - - -



Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

15.081

todo domínio direto, ação e posse que tinha e exercia sobre o imóvel objeto desta matrícula, avaliado para fins fiscais em R\$4.501,77, por força desta escritura, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta escritura de dação em pagamento para sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo ainda, pela evicção de direito, e que, em face da presente dação em pagamento, o outorgado credor, pela presente, dá à outorgante devedora plena, rasa, geral e irrevogável quitação da mencionada dívida, amparado na Lei Municipal nº 2.626 de 26 de Junho de 2002, para nada mais da mesma reclamar, com fundamento nesta transação, se obrigando a fazer esta quitação sempre boa, firme e valiosa, a todo tempo, por se achar completamente pago e satisfeito do valor de R\$8.284,00, que lhes era devido pela outorgante devedora.-P.61.171 de 15 de Janeiro de 2010. Eu, Vinicius Chiele o datilografei. DOU FÉ e assino. A Oficial. Wish. (Bel. Zita Maria Sisti).C.R\$94,00.- Selo TJRS nº 0226.06.0900008.00267.-



ESPAÇO EM BRANCO

- CONTINUA A FOLHAS -

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

Frederico Westphalen-RS, 25 de setembro de 2023.

Validade : 25/10/2023

Total: R\$ 44,10 - BRU

Certidão Matrícula 15.081 - 2 páginas: R\$ 17,70 (0226.03.2000003.01178 = R\$ 3,60)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0226.02.2200001.25045 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0226.01.2200001.18732 = R\$ 1,80)

Bel. Juliano Ricardo Santos - Registrador Substituto



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/cons>
Chave de autenticidade para consulta
099408 53 2023 00016850 47



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jabuticaba, bairro Fátima, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°15, da quadra "410", situado nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40m², medindo 11,90 metros na Rua Jabuticaba, distante 86,79 metros da esquina com a Rua Crisantemos, localizado ao lado par da Rua, no quarteirão formado pelas Ruas Jabuticaba, Crisantemos, Pinheirinho e Itai, confrontando; a Nordeste com a Rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; a Noroeste, com o Lote Urbano n° 13, onde mede 26,00 metros; a Sudeste, com o Lote Urbano n° 17, onde mede 26,00 metros; e a Sudoeste, com o Lote Urbano n° 16, onde mede 11,90 metros e demais características descritas na Matricula n° 15.081 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície altamente irregular "declive", dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo de alto custo, acesso direto para rede elétrica, e rede hidráulica, principal acesso por estrada de asfalto.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)**.

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jabuticaba, bairro Fátima, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°15, da quadra "410", situado nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40m², medindo 11,90 metros na Rua Jabuticaba, distante 86,79 metros da esquina com a Rua Crisantemos, localizado ao lado par da Rua, no quarteirão formado pelas Ruas Jabuticaba, Crisantemos, Pinheirinho e Itai, confrontando; a Nordeste com a Rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; a Noroeste, com o Lote Urbano n° 13, onde mede 26,00 metros; a Sudeste, com o Lote Urbano n° 17, onde mede 26,00 metros; e a Sudoeste, com o Lote Urbano n° 16, onde mede 11,90 metros e demais características descritas na Matricula n° 15.081 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície altamente irregular "declive", dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo de alto custo, acesso direto para rede elétrica, e rede hidráulica, principal acesso por estrada de asfalto.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)**.

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jabuticaba, bairro Fátima, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°13, da quadra "410", situado nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40m², medindo 11,90 metros na Rua Jabuticaba, distante 74,85 metros da esquina com a Rua Crisantemos, localizado no lado par da Rua, no quarteirão formado pelas Ruas Jabuticaba, Crisantemos, Pinheirinho e Itai, confrontando; a Nordeste com a Rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; a Noroeste, com o Lote Urbano n° 11, onde mede 26,00 metros; a Sudeste, com o Lote Urbano n° 15, onde mede 26,00 metros; e a Sudoeste, com o Lote Urbano n° 14, onde mede 11,90 metros e demais características descritas na Matrícula n° 15.167 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

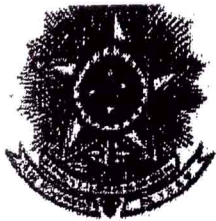
QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície altamente irregular "declive", dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo de alto custo, acesso direto para rede elétrica, e rede hidráulica, principal acesso por estrada de asfalto.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epigrafe o equivalente comercial de **R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)**.

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.



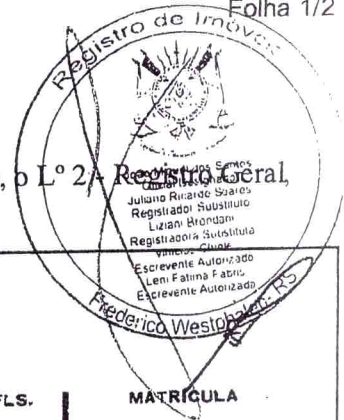
Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 1/2

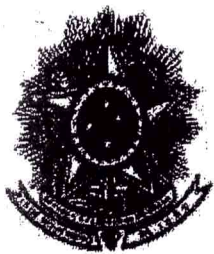
CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L^o 2^o do Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:



15.167		MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis	
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
		Fred. Westphalen, 20 de agosto de 19 96		01	15.167
IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 13 da quadra 410, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN-RS, sem benfeitorias, com a área de 309,40m ² (trezentos e nove metros e quarenta decímetros quadrados), medindo 11,90 metros na rua Jaboticaba, distante 74,89 metros da esquina com a rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas ruas Jaboticaba, Crisântemos, Pinheirinho e Itai, confrontando: a NORDESTE , com a rua Jaboticaba, onde mede 11,90 metros; a NOROESTE , com o lote urbano nº 11, onde mede 26,00 metros; a SUDESTE , com o lote urbano nº 15, onde mede 26,00 metros; e a SUDOESTE , com o lote urbano nº 14, onde mede 11,90 metros.-					
PROPRIETÁRIA: MARCOS A. LIMA & CIA LTDA, firma inscrita no CGC/MF sob o nº 93.365.765/0001-06, com sede nesta cidade.-					
REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matrícula 252, livro 2 deste Ofício.-					
Eu, Bel. <u>[assinatura]</u> Oficial, procedi a abertura desta Matrícula. C.R.\$ 4,40					
Av.1 - 15.167 - Em 04.Fevereiro.2010 - ALTERAÇÃO: Procedê-se esta averbação para constar que, conforme alteração contratual, datada de 25 de Novembro de 1996, arquivada na Junta Comercial deste Estado, a firma Marcos A. Lima & Cia Ltda, passou a denominar-se MARCOS LIMA IMÓVEIS LTDA.-P.61.171 de 15 de Janeiro de 2010. Eu, Vinicius Chiele a datilografei. DOU FÉ e assino. A Oficial. <u>[assinatura]</u> (Bel. Zita Maria Sisti).C.R.\$43,70.- Selo TJRS nº 0226.04.0900010.00181.-					
R.2 - 15.167 - Em 04.Fevereiro.2010 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: Procedê-se este registro para constar que, conforme Escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 09 de Agosto de 2002, sob o nº 20.418/290/02, flas. 75 a 76-V, livro nº 132, pelo Tabelião desta cidade, Bel. Ademir dos Santos, a empresa devedora MARCOS LIMA IMÓVEIS LTDA , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 93.365.765/0001-06, com sede na Rua Miguel Couto, nº 236, Bairro Centro, nesta cidade; neste ato representada por seu sócio Marcos Antonio Lima, inscrito no CPF sob o nº 370.346.429-15, pela presente escritura e nos termos de direito, dão, como dação em pagamento, para compensação e quitação de débitos inscritos em dívida ativa, no valor de R\$8.284,00, ao outorgado credor, MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 87.612.917/0001-25, com sede na Rua José Cañellas, nº 258, nesta cidade; neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal, o Sr. Orlando Girardi, inscrito no CPF sob o nº 105.942.300-63, amparado na Lei Municipal nº 2.626 de 26/06/2002,					

- CONTINUA NO VERSO -

Continua na Próxima Página -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 2/2

Continuação da Página Anterior



Ofício de Registro de Imóveis


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

15.167

todo domínio direto, ação e posse que tinha e exercia sobre o imóvel objeto desta matrícula, avaliado para fins fiscais em R\$4.501,77, por força desta escritura, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta escritura de dação em pagamento para sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo ainda, pela evicção de direito, e que, em face da presente dação em pagamento, o outorgado credor, pela presente, dá à outorgante devedora plena, rasa, geral e irrebogável quitação da mencionada dívida, amparado na Lei Municipal nº 2.626 de 26 de Junho de 2002, para nada mais da mesma reclamar, com fundamento nesta transação, se obrigando a fazer esta quitação sempre boa, firme e valiosa, a todo tempo, por se achar completamente pago e satisfeito do valor de R\$8.284,00, que lhe era devido pela outorgante devedora.--P.61.171 de 15 de Janeiro de 2010. Eu, Vinicius Chiele o datilografei. DOU FÉ e assino. A Oficial. Bel. Zita Maria Sisti. (Bel. Zita Maria Sisti).C.R\$94,00.- Selo TJRS nº 0226.06.0900008.00266.--


REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Miguel Couto,
nº 502, centro
(55) 3744-1369
98 400-000 - FREDERICO WESTPHALEN - RS
João Miguel dos Santos - Oficial Designado
Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto
Liziani Brandini - Registradora Substituta
Vinicius Chiele - Datilógrafo Autorizado
Lara Cabrita Pereira - Escrivã Autorizada

ESPAÇO EM BRANCO

CONTINUA A FOLHAS

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

Frederico Westphalen-RS, 25 de setembro de 2023.

Validade : 25/10/2023

Total: R\$ 44,10 - BRU

Certidão Matrícula 15/167 - 2 páginas: R\$ 17,70 (0226.03.2000003.01177 = R\$ 3,60)

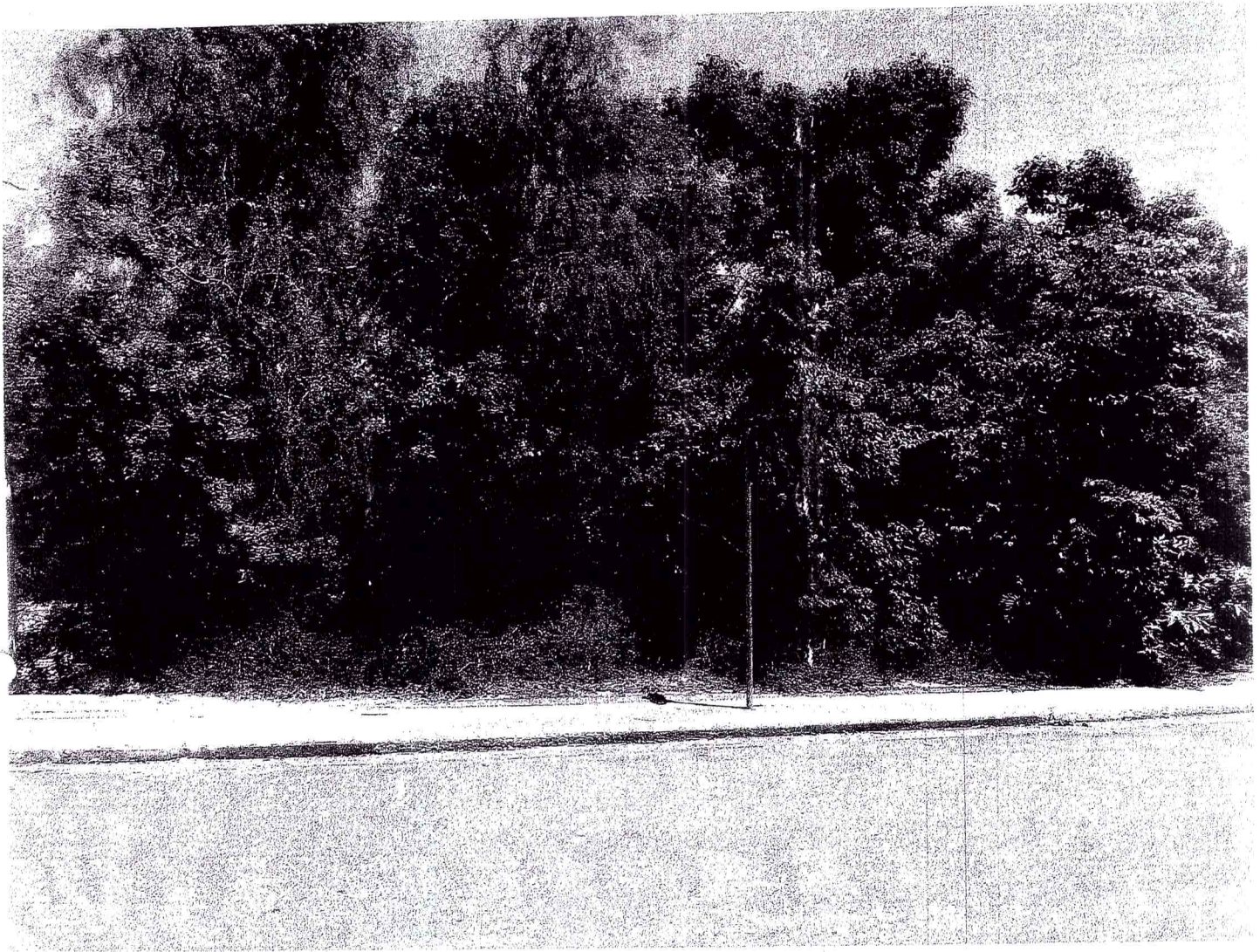
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0226.02.2200001.29044 = R\$ 2,50)

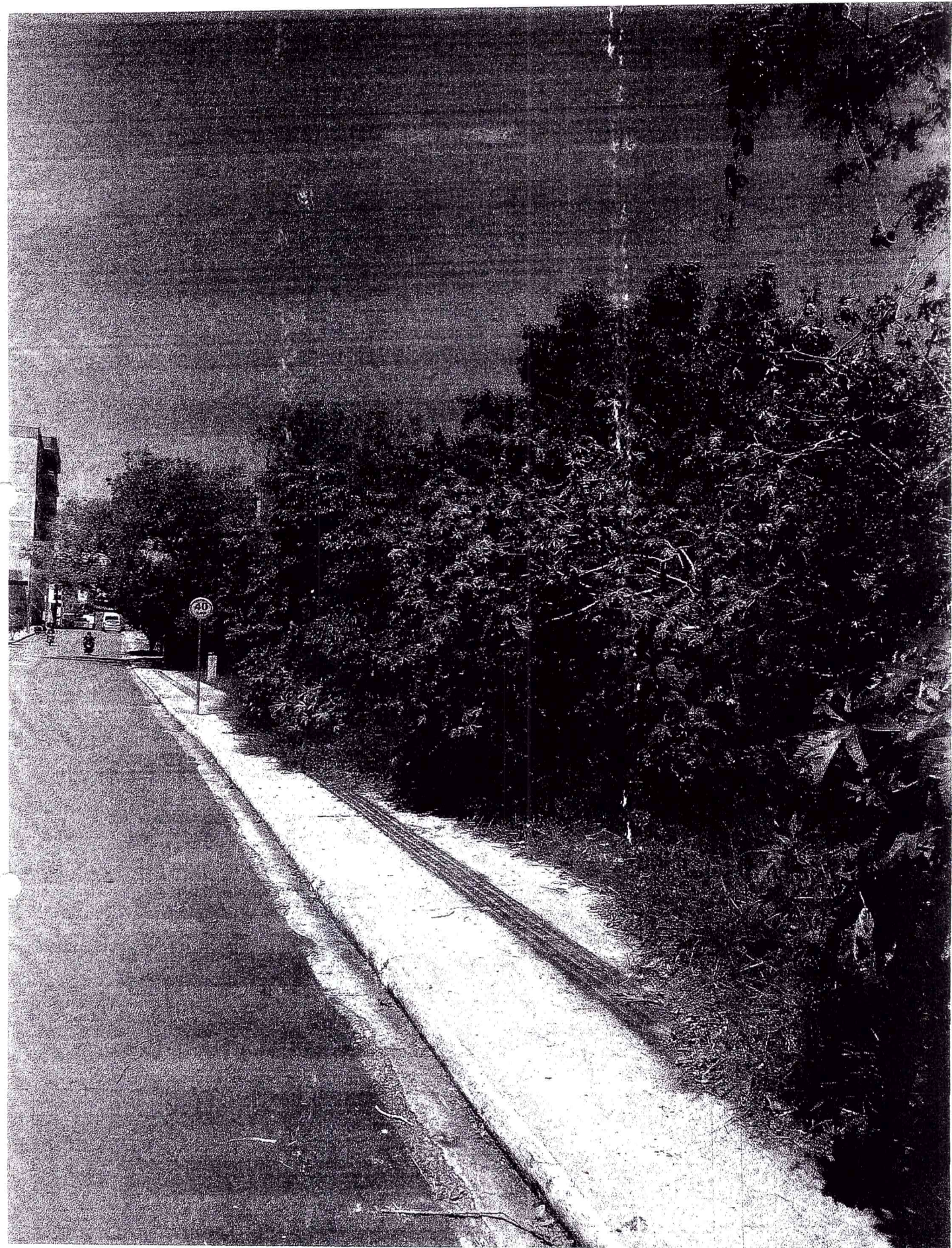
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0226.01.2200001.18731 = R\$ 1,80)

Bel. Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto



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
099408 53 2023 00016859 03









Marcelo Binotto Negócios Imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jabuticaba, bairro Fátima, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°13, da quadra "410", situado nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40m², medindo 11,90 metros na Rua Jabuticaba, distante 74,89 metros da esquina com a Rua Crisantemos, localizado no lado par da Rua, no quarteirão formado pelas Ruas Jabuticaba, Crisantemos, Pinheirinho e Itai, confrontando; a Nordeste com a Rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; a Noroeste, com o Lote Urbano n° 11, onde mede 26,00 metros; a Sudeste, com o Lote Urbano n° 15, onde mede 26,00 metros; e a Sudoeste, com o Lote Urbano n° 14, onde mede 11,90 metros e demais características descritas na Matricula n° 15.167 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície altamente irregular "declive", dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo de alto custo, acesso direto para rede elétrica, e rede hidráulica, principal acesso por estrada de asfalto.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epigrafe o equivalente comercial de **R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)**.

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jabuticaba, bairro Fátima, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°13, da quadra "410", situado nesta cidade de Frederico Westphalen-RS, sem benfeitorias, com área de 309,40m², medindo 11,90 metros na Rua Jabuticaba, distante 74,89 metros da esquina com a Rua Crisantemos, localizado no lado par da Rua, no quarteirão formado pelas Ruas Jabuticaba, Crisantemos, Pinheirinho e Itai, confrontando; a Nordeste com a Rua Jabuticaba, onde mede 11,90 metros; a Noroeste, com o Lote Urbano n° 11, onde mede 26,00 metros; a Sudeste, com o Lote Urbano n° 15, onde mede 26,00 metros; e a Sudoeste, com o Lote Urbano n° 14, onde mede 11,90 metros e demais características descritas na Matrícula n° 15.167 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície altamente irregular "declive", dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo de alto custo, acesso direto para rede elétrica, e rede hidráulica, principal acesso por estrada de asfalto.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)**.

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Ferrari, bairro Bela Vista, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°11, da quadra "443", com área de 704,88m², distante 54,44 metros da esquina com a Rua Fortaleza, localizado ao lado ímpar da Rua José Ferrari, no quarteirão formado pelas Ruas José Casemiro Milani, Fortaleza, José Ferrari e André Rubin, Bairro Bela Vista, Frederico Westphalen-RS, confrontando; ao Norte com o Lote n° 12, onde mede 24,00 metros; ao Sul, com a Rua José Ferrari, onde mede 24,00 metros; ao Leste, com o Lote Urbano n° 10, onde mede 29,37 metros e ao Oeste, com o Lote Urbano n° 12, onde mede 29,37 metros e demais características descritas na Matrícula n° 17.458 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície plana, dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo elevado, acesso direto para rede elétrica, rede hidráulica nas proximidades "fácil instalação", principal acesso por estrada de cascalho.

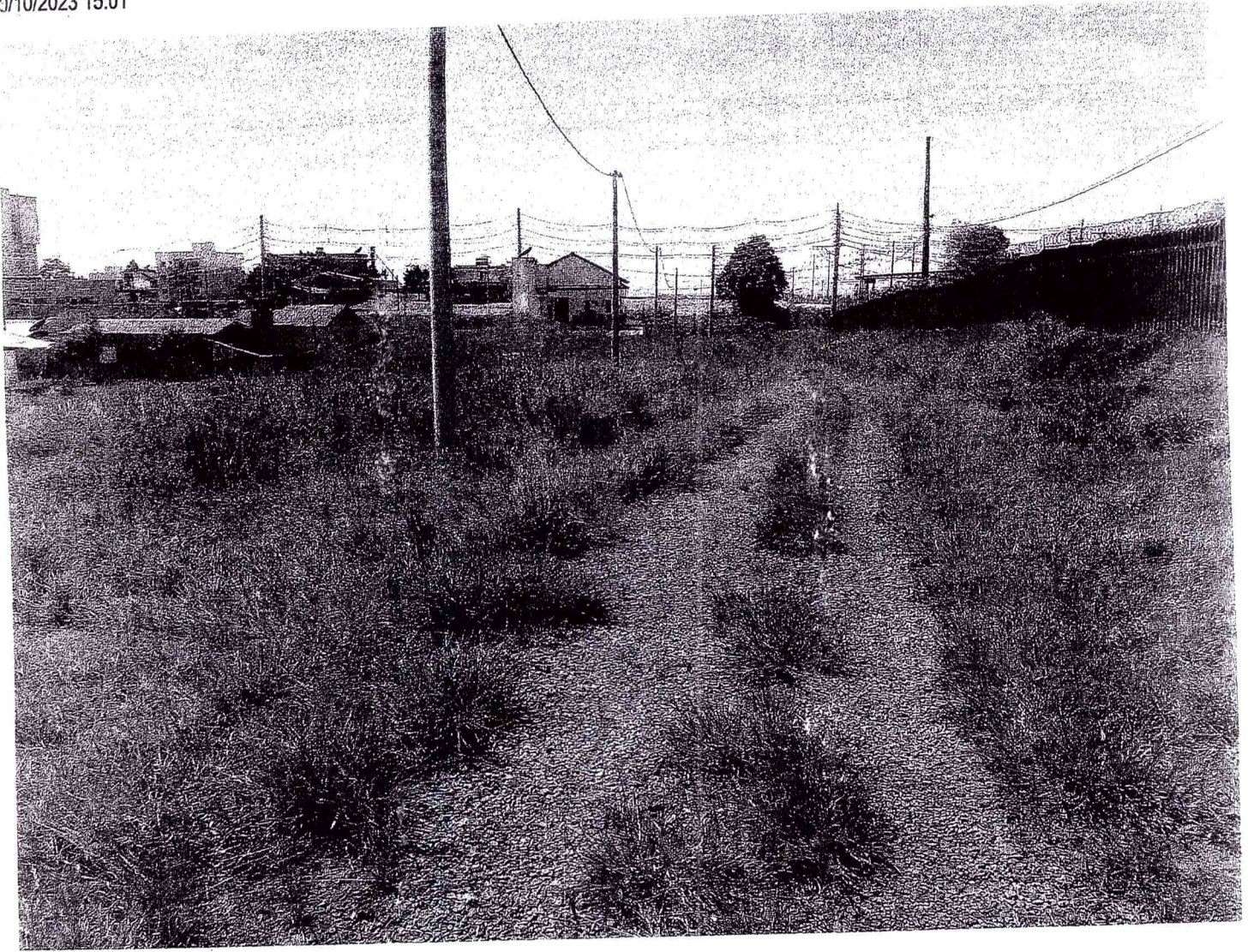
CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 225.560,00 (Duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos e sessenta reais)**.


Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F

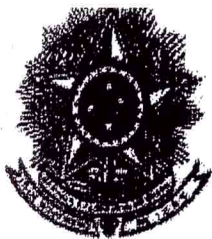
13/10/2023 15:01

Email – MARCELO RUARO BINOTTO – Outlook









REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS



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

17.458	MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA

IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 11, da quadra "443", com a área de 704,88m² (Setecentos e quatro metros e oitenta e oito decímetros quadrados), destinado para obras públicas, distante 54,44 metros da esquina com a Rua Fortaleza, localizado no lado ímpar da Rua José Ferrari, no quarteirão formado pelas Ruas José Casemiro Milani, Fortaleza, José Ferrari e André Rubin, Bairro Bela Vista, situado nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN - RS., confrontando: ao NORTE, com o lote urbano nº 12, onde mede 24,00 metros; ao SUL, com a Rua José Ferrari, onde mede 24,00 metros; ao LESTE, com o lote urbano nº 10, onde mede 29,37 metros e, ao OESTE, com o lote urbano nº 12, onde mede 29,37 metros.-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Rua José Cañellas, 258, nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob o nº 87.612.917/0001-25.-

REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matrícula nº 14.127, livro 2 deste Ofício.-

Eu, Jean Carlo Sisti a digitei.- DOU FÉ e assino. A Oficial.Bel... *Bel...*
C.R\$5,50.-



ESPAÇO EM BRANCO

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Frederico Westphalen-RS, 25 de setembro de 2023.

Validade : 25/10/2023

Total: R\$ 37,10 - BRU

Certidão Matrícula 17.458 - 1 página: R\$ 11,80 (0226.02.2200001.29049 = R\$ 2,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0226.02.2200001.29048 = R\$ 1,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0226.01.2200001.18734 = R\$ 1,80)

Bel, Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/sci-digital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
055408 53 2023 00016862 09



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
 Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
 Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Ferrari, bairro Bela Vista, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°11, da quadra "443", com área de 704,88m², distante 54,44 metros da esquina com a Rua Fortaleza, localizado ao lado ímpar da Rua José Ferrari, no quarteirão formado pelas Ruas José Casemiro Milani, Fortaleza, José Ferrari e André Rubin, Bairro Bela Vista, Frederico Westphalen-RS, confrontando; ao Norte com o Lote n° 12, onde mede 24,00 metros; ao Sul, com a Rua José Ferrari, onde mede 24,00 metros; ao Leste, com o Lote Urbano n° 10, onde mede 29,37 metros e ao Oeste, com o Lote Urbano n° 12, onde mede 29,37 metros e demais características descritas na Matricula n° 17.458 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície plana, dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo elevado, acesso direto para rede elétrica, rede hidráulica nas proximidades "fácil instalação", principal acesso por estrada de cascalho.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 225.560,00 (Duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos e sessenta reais)**.

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
 CRECI/RS 38.034-F



Marcelo Binotto Negócios imobiliários CRECI/RS 38.034-F
Rua Aparício Borges, n.º 244, sala 05, Centro, Frederico Westphalen-RS
Cel.: (55) 99955-1101

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Frederico Westphalen-RS.

MÉTODO: Método Comparativo/Informativo.

OBJETO: Avaliação para fins de Comercialização.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Ferrari, bairro Bela Vista, Frederico Westphalen-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano N°11, da quadra "443", com área de 704,88m², distante 54,44 metros da esquina com a Rua Fortaleza, localizado ao lado ímpar da Rua José Ferrari, no quarteirão formado pelas Ruas José Casemiro Milani, Fortaleza, José Ferrari e André Rubin, Bairro Bela Vista, Frederico Westphalen-RS, confrontando; ao Norte com o Lote n° 12, onde mede 24,00 metros; ao Sul, com a Rua José Ferrari, onde mede 24,00 metros; ao Leste, com o Lote Urbano n° 10, onde mede 29,37 metros e ao Oeste, com o Lote Urbano n° 12, onde mede 29,37 metros e demais características descritas na Matricula n° 17.458 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Frederico Westphalen-RS.

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote Urbano sem edificação, com superfície plana, dimensões e proporções regulares "testada, fundo e profundidade", aproveitamento construtivo elevado, acesso direto para rede elétrica, rede hidráulica nas proximidades "fácil instalação", principal acesso por estrada de cascalho.

CONCLUSÃO: De acordo com minha vistoria e meus conhecimentos técnicos específicos comerciais, levando em consideração o método comparativo, ainda localização, topografia e demais dados mencionados na qualificação acima, determino como valor de avaliação para o imóvel em epígrafe o equivalente comercial de **R\$ 225.560,00 (Duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos e sessenta reais)**.

Frederico Westphalen-RS, 10 de Outubro de 2023.

Marcelo Ruaro Binotto
CRECI/RS 38.034-F

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóveis Avaliandos: LOTES URBANOS SEM BENFEITORIAS.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico para fins de conhecimento da solicitante e atualização de valores patrimoniais.

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE FREDERICO WESTPHALEN-RS

Sérgio A.M.da Luz
Corretor de Imóveis/Avaliador
Creci nº42939 F Cnai 10344- 3ª Região RS (Brasil)
Avenida Luiz Milani, 1063 Centro Frederico Westphalen/RS
Fone: 55 9 9996 8643 -email: sergioamluz@hotmail.com



Frederico Westphalen, 06 de outubro de 2023.

À Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen-RS

SÉRGIO ANTONIO MACHADO DA LUZ, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 3ª Região RS (Brasil) sob o nº 42939 F, domiciliado à Rua sete de setembro, 531, Bairro Itapagé em Frederico Westphalen/RS, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado dos imóveis avaliandos para conhecimento da solicitante e atualização de valores patrimoniais. **Impende salientar que os valores atribuídos neste Laudo Avaliatório, serve como parâmetro e balizador do valor de Mercado, muito embora que para uma eventual negociação, prevalece a chamada Lei de Oferta e Procura.**

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEIS AVALIANDOS

Os imóveis avaliandos estão localizados no perímetro urbano do Município de Frederico Westphalen/RS, e encontram-se registrados sob as matrículas de **nºs 15.167, 15.081, 32.796 e 17.458** - (Livro nº 02, fls.01 do Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Frederico Westphalen), nos seguintes termos:

IMÓVEL 01:

LOTE URBANO Nº 13 da Quadra 410, situado na cidade de Frederico Westphalen-RS, SEM BENFEITORIAS, com área de 309,40 m²(trezentos e nove metros e quarenta decímetros quadrados), medindo 11,90 metros na rua Jaboticaba, distante 74,89 metros da esquina com a rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas ruas Jaboticaba, Pinheirinho e Itaí, confrontando: a **NORDESTE, com a rua Jaboticaba, onde mede 11,90 metros; a **NOROESTE**, com o lote urbano nº 11, onde mede 26,00 metros; a **SUDESTE**, com o lote urbano nº 15, onde mede 26,00 metros; e a **SUDOESTE**, com o lote urbano nº 14, onde mede 11,90 metros. Imóvel registrado sob Matrícula Nº 15.167 no CRI de Frederico Westphalen-RS. Este lote tem sua superfície com acentuado declive em relação ao nível da rua, remetendo a custos mais elevados em futura edificação.**

IMÓVEL 02:

LOTE URBANO Nº 15, da Quadra 410, situado na cidade de Frederico Westphalen-RS, SEM BENFEITORIAS, com área de 309,40 m²(trezentos e nove metros e quarenta decímetros quadrados), medindo 11,90 metros na rua Jaboticaba, distante 86,79 metros com a rua Crisântemos, localizado no lado par da rua, no quarteirão formado pelas ruas Jaboticaba, Crisântemos, Pinheirinho e Itaí, confrontando: a **NORDESTE, com a rua Jaboticaba, onde mede 11,90 metros; a **NOROESTE**, com o lote urbano nº 13 onde mede 26,00 metros; a **SUDESTE**, com o lote nº 16 onde mede 11,90 metros. Imóvel registrado sob Matrícula Nº 15.081 no CRI de Frederico Westphalen-RS. Este lote tem sua superfície com acentuado declive em relação ao nível da rua, oque por certo terá custos mais elevados em futura edificação.**

Os imóveis acima, estão localizados no Bairro Fátima, e são lindeiros estando em frente à casa nº 135.

IMÓVEL 03:

LOTE URBANO Nº 01 da Quadra 494, com área de 3.037,50 m² (três mil, trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), SEM BENFEITORIAS, de esquina com as ruas Padre Afonso Corrêa e Pão de Açúcar, localizado no lado ímpar da rua Itaparica, situado no quarteirão formado pelas ruas Itaparica, Pe. Afonso Corrêa e Pão de Açúcar, no Bairro Santo Inácio, na cidade de Frederico Westphalen-RS, confrontando: ao **NORDESTE, por uma linha com a rua Pão de Açúcar, onde mede 64,14 metros; ao **SUL**, por uma linha**

com a rua Itaparica, onde mede 85,00 metros; ao **OESTE**, por uma linha com a rua Pe. Afonso Corrêa, onde mede 41,85 metros; e, ao **NOROESTE**, por duas linhas com o lote urbano nº 02, onde medem 14,67 metros e 28,46 metros. **O imóvel pertence a Zona Especial de Interesse Social- ZEIS, para fins de uso e destinação a execução de Programa Habitacional de Interesse Social Minha Casa Minha Vida, Condomínio Residencial Vista da Colina.** Imóvel registrado sob **Matrícula 32.796** no CRI de Frederico Westphalen-RS. Lote com ótima testada(85 metros, de frente para rua Itaparica), de esquina, porém, a superfície não é totalmente plana de frente a fundos. **Entende-se que este lote remete a futura edificação comercial/industrial, visto que devido a sua metragem, torna-se inviável o fracionamento/desmembramento para lotes menores de acordo com o Plano diretor, com perdas de áreas devido as vias futuras de acesso público.** Imóvel localizado em local alto com ótima vista panorâmica da cidade, no Bairro Santo Inácio.

IMÓVEL 04:

LOTE URBANO Nº 11, da Quadra 443, com área de 704,88 m² (setecentos e quatro metros e oitenta e oito decímetros quadrados), destinado para obras Públicas, SEM BENFEITORIAS, distante 54,44 metros da esquina com a rua Fortaleza, localizado no lado ímpar da rua José Ferrari, no quarteirão formado pelas ruas José Casemiro Milani, Fortaleza, José Ferrari e André Rubin, Bairro Bela Vista ,na cidade de Frederico Westphalen-RS, confrontando: ao **NORTE**, com o lote urbano nº 12, onde mede 24,00 metros; ao **SUL**, com a rua José Ferrari, onde mede 24,00 metros; ao **LESTE**, com o lote urbano nº 10, onde mede 29,37 metros e, ao **OESTE**, com o lote urbano nº 12, onde mede 29,37 metros. Imóvel registrado sob **Matrícula 17.458** no CRI de Frederico Westphalen-RS. **O lote avaliando está localizado em via ainda não concluída, no que tange ao fator infraestrutura, sem pavimentação, passeios, ligação de água potável, bem como sem condições de trafegabilidade (na rua José Ferrari). Tem a sua frente a Subestação da RGE no Bairro Aparecida, lindeiro a área verde.**

Os imóveis avaliandos encontram-se livres e desembaraçados de gravames, hipoteca e quaisquer ônus e ações, reais pessoais e reipersecutórios de acordo com as Matrículas atualizadas de 25/09/2023, para elaboração deste Laudo Técnico.

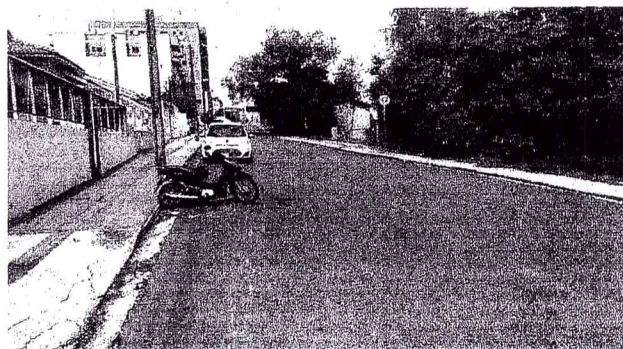
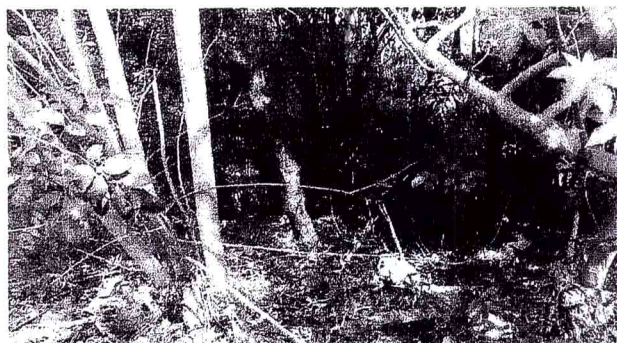
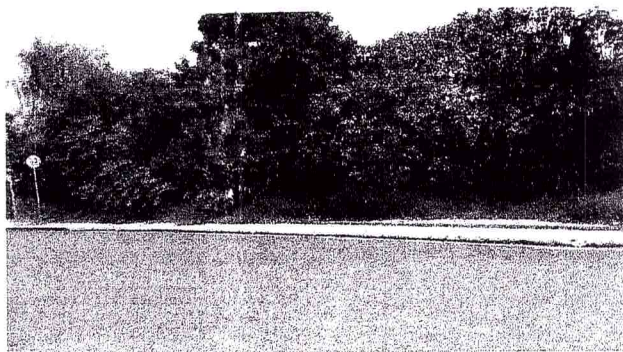
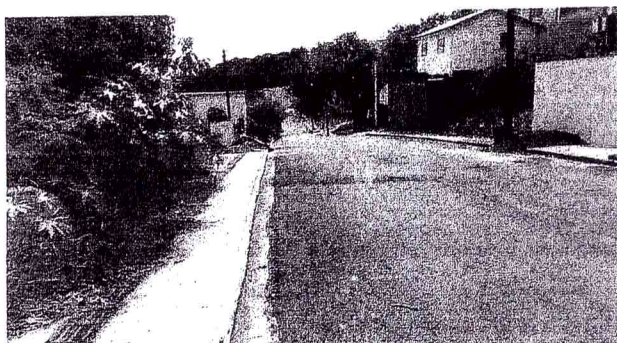
VISTORIA

A vistoria dos imóveis avaliandos foi realizada *in loco* nos dias **04 e 05** de outubro de 2023, pela parte da tarde.

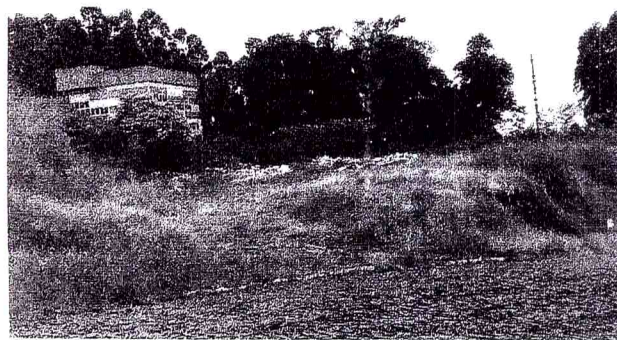
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Em anexo, algumas imagens fotográficas que espelham a qualidade e localização, o que por certo, definem e agregam subsídios na determinação do valor aos imóveis avaliandos:

Imóveis 1 e 2



Imóvel 3



diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor dos imóveis avaliados resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

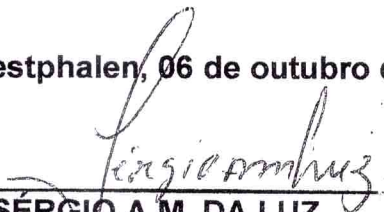
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

- Imóvel 01: LOTE URBANO Nº 13, QUADRA 410, MATRÍCULA 15.167: R\$ 85.000,00
- Imóvel 02: LOTE URBANO Nº 15, QUADRA 410, MATRÍCULA 15.081: R\$ 85.000,00
- Imóvel 03: LOTE URBANO Nº 01, QUADRA 494, MATRÍCULA 32.796: R\$760.000,00
- Imóvel 04: LOTE URBANO Nº 11, QUADRA 443, MATRÍCULA 17.458: R\$273.000,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor total de Mercado dos imóveis objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica (LOTES URBANOS)** é de R\$ 1.203.000,00 (Um milhão, duzentos e tres mil reais), admitindo-se uma variação entre 5% a 10%(cinco a dez por cento), como limite inferior ou superior, variando para mais ou para menos, o que significa que o grau de incerteza da avaliação é considerável.

Frederico Westphalen, 06 de outubro de 2023.


SÉRGIO A.M. DA LUZ
CRECI 42939-F CNAI 10344
CORRETOR DE IMÓVEIS/AVALIADOR