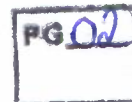




São Francisco de Assis, RS, 10 de agosto de 2021.

OFÍCIO Nº. 329/2021



Exmº. Sr.

Antônio Eberton Luiz dos Santos

Presidente da Câmara Municipal de São Francisco de Assis

Assunto: Projeto de Lei nº. 046/2021

Senhor Presidente,

Encaminhamos o presente Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a aderir ao Programa Negocia RS de Dação em Pagamento que tem como objetivo a quitação total ou parcial de débitos de saúde do Estado do Rio Grande do Sul com municípios através pagamento com bens imóveis desafetados, classificados como dominiais e pertencentes ao acervo patrimonial da administração pública estadual direta e do Departamento Autônomo de Estradas e Rodagem – DAER, regulamentado pelo Decreto nº. 55.307/20.

São objeto de pagamento por intermédio do PROGRAMA DAÇÃO os créditos dos municípios perante o Estado, na área da saúde, não empenhados, do período compreendido entre 2014 a 2018

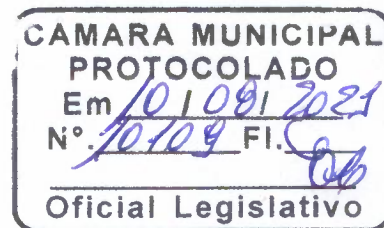
O presente Projeto de Lei objetiva a aquisição, por parte do Município de São Francisco de Assis, do Imóvel registrado na Matrícula nº. 3.261, do Ofício de Registro de Imóveis desta comarca, bem como, das edificações nele existentes.

No imóvel, objeto deste projeto, funciona atualmente a EMATER e a Secretaria Estadual da Agricultura Pecuária e Agronegócio.

Assim, mediante essas considerações, submeto o presente Projeto de Lei para apreciação e votação desta Casa Legislativa, esperando que os Ilustres Edis o acolham, aprovando-o integralmente.

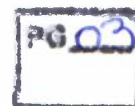
Sendo o que se apresentava para o momento, renovo votos de estima e consideração.


Paulo Renato Cortelini
Prefeito Municipal





PROJETO DE LEI Nº. 046/2021



AUTORIZA A ADESÃO DO PODER EXECUTIVO AO PROGRAMA NEGOCIA RS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Paulo Renato Cortelini, Prefeito Municipal de São Francisco de Assis, Estado do Rio Grande do Sul,

Faço saber que a Câmara municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei,

Art. 1º - Autoriza o Poder Executivo a aderir ao Programa Negocia RS de Dação em Pagamento que tem como objetivo a quitação total ou parcial de débitos de saúde do Estado do Rio Grande do Sul com municípios através pagamento com bens imóveis, regulamentado pelo Decreto nº. 55.307/20.

Parágrafo único. As dívidas a que se refere o *caput* deste artigo são os créditos dos municípios perante o Estado, na área da saúde, não empenhados, do período compreendido entre 2014 a 2018.

Art. 2º - O valor dos créditos do Município de São Francisco de Assis perante o Estado do Rio Grande do Sul, na área da saúde, perfaz R\$ 685.074,21 (seiscentos e oitenta e cinco mil e setenta e quatro reais e vinte e um centavos), que passará por uma análise junto à Secretaria Estadual de Saúde, juntando ao processo administrativo relatório detalhado dos valores, emitido pelo Fundo Estadual de Saúde – FES, e validado pela autoridade competente.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo autorizado a receber, em dação em pagamento de dívidas oriundas da área da saúde, de responsabilidade do Estado do Rio Grande do Sul, o imóvel de sua propriedade, avaliado em R\$ 637.000,00 (seiscentos e trinta e sete mil), conforme laudo anexo, elaborado pela servidora pública Lara Garcez Fumaco, engenheira civil, CREA/RS 202.881 e, assim caracterizado:

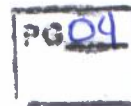
Descrição detalhada do imóvel:

- Um terreno urbano com área de 816,75 m², ou seja, 16,50 metros de frente por 49,50 metros de frente a fundos, localizado na Rua Treze de Janeiro, Quadra 56, Lote 324, Setor 2, Zona 2, nesta cidade, descrito na Matrícula nº. 3.261, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, contendo uma edificação averbada sob AV-2, que diz respeito a uma casa de alvenaria, coberta com folhas de zinco, com 15 (quinze) peças, com área total de 196,44 m² e uma garagem em alvenaria medindo 44,82 m², não averbada.





§ 1º O laudo de avaliação providenciado pelo município será objeto de análise com vistas à homologação pela Divisão de Avaliações de Imóveis da Subsecretaria de Patrimônio do Estado da SEPLAG, nos termos do artigo 17, § 1º, do Decreto nº. 55.307/2020.



§ 2º. Havendo divergências acerca da avaliação apresentada, poderá ser emitido laudo ou parecer técnico do órgão competente da SEPLAG, com o objetivo de estabelecer um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado, consoante dispõe o artigo 20 do Decreto nº. 55.307/2020.

Art. 4º Caso a avaliação do imóvel permaneça inferior ao valor do débito do Estado, a diferença será executada pelo Município.

Art. 5º - Efetivados o encontro de contas e demais ajustes contábeis, o processo administrativo eletrônico será encaminhado à Subsecretaria do Patrimônio do Estado para as providências administrativas de escrituração e de registro da transferência da propriedade do imóvel ao patrimônio do município, cabendo ao adquirente o ônus pela averbação de eventuais edificações ou demolições não registradas.

Art. 6º - Ficarão a cargo do presente Município todos os procedimentos administrativos e normativos para viabilizar o recebimento do imóvel de que trata este Projeto.

Art. 7º - O Município ficará responsável por todas as custas e os emolumentos devidos aos tabelionatos e ofícios imobiliários, bem como por demais encargos inerentes à transação.

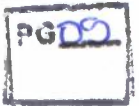
Art. 8º - O Município deverá providenciar a elaboração e a aprovação do material técnico topográfico necessário à regularização registral do imóvel, tal como retificação de área, do desdobro ou do desmembramento e abertura de matrícula, devendo apresentar plantas, memoriais e comprovação de Anotação de Responsabilidade Técnica por ocasião da escritura pública de dação em pagamento, bem como arcar com os ônus pela averbação da edificação não registrada.

Art. 9º – Esta lei entrar em vigor na data de sua publicação e recepciona na íntegra o Decreto nº. 55.307, de 10 de junho de 2020.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em

Paulo Renato Cortelini
Prefeito Municipal





São Francisco de Assis – RS, 09 de julho de 2021

À PROCURADORIA JURÍDICA

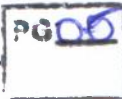
Conforme solicitado, venho através deste informar que os valores dos Créditos do Município de São Francisco de Assis – RS, perante o Estado do Rio Grande do Sul, na área da saúde, é de R\$ 685.074,21 (seiscentos e oitenta e cinco mil, setenta e quatro reais e vinte e um centavos).

Sendo o que havia para o momento, atenciosamente.

Luiz Vanderlei Frescura
Contador CRC RS 69219

A
Procuradoria Geral do Município
São Francisco de Assis - RS





CERTIDÃO

Página 1 de 2

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



Ofício de Registro de Imóveis

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

São Francisco de Assis, 03 de dezembro de 1980.

fls.

01

Matrícula

3.261

matrícula

IMÓVEL — Um terreno urbano, situado nesta cidade, na Rua Treze de Janeiro, com a área de 816,75 m², ou sejam, 16,50 metros de frente, por 49,50 metros de frente a fundo, localizado no quarteirão formado pelas ruas Treze de Janeiro, Daltro Filho, Borges de Medeiros e Silva Jardim, na quadra nº 56, Lote nº 324, Setor 2, Zona 2, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terreno do Município de São Francisco de Assis;— ao Sul, com terreno da Sociedade Educação e Caridade das Irmãs do Imaculado Coração de Maria;— a Leste, também com terreno da Sociedade Educação e Caridade das Irmãs do Imaculado Coração de Maria;— a Oeste, pela frente, com a Rua 13 de Janeiro. —*—
PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS (RS). —*—
REGISTRO ANTERIOR: Nº 8.075, fls. 74 do Livro nº 3-N, datado de 30 de dezembro de 1.955. —*—*—*—*—*—*—*—*—*—*—*—*—*—*—*—

O Oficial Ajudante: *Cidade*

R/1/3.261 — Em 03 de dezembro de 1.980. —

TÍTULO: Doação. —

TRANSMITENTE: O Município de São Francisco de Assis (RS), representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Umberto Rosso Gindri, brasileiro, casado, pecuarista, domiciliado nesta cidade, CPF nº 017.784.390/04, devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 19/69, de 22.08.1969.

ADQUIRENTE: O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, representado pelo Coordenador Regional da Arrecadação de Santa Maria (RS), Sr. Vicente Braille, Exator, c/matricula nº 1.055.530.7, e CPF nº 004.874.810, devidamente autorizado pela Portaria nº 3000, de 21.10.1980, transcrita na Escritura. —

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 27 de novembro de 1.980, pela Oficial Ajudante do Tabelionato desta Comarca — Glamir Garcez de Garcez, no Livro nº 13, às fls. 149/150, sob nº 1492-246 / 80. —

IMÓVEL: O imóvel acima matriculado. —

VALOR: Cr\$ 1.050.000,00.

CONDIÇÕES: Não constam. —

O Oficial Ajudante: *Cidade*

AV-2/ 3.261 -- Em 28 de abril de 1.986. —

Em virtude de requerimento que me foi apresentado hoje, assinado pelo Sr. Gilberto Santini Procati — Coordenador Regional da Administração Financeira, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul, — averbo a circunstância que sobre o terreno acima descrito foi construída uma casa de alvenaria, coberta com folhas de zinco,

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -

Ofício de Registros Públicos
CNPJ: 90.865.585/0001-03
Cláudete Pagel - Oficiala
São Francisco de Assis-RS

0 Oficial Ajudante:

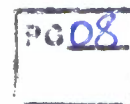
A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
098335 53 2021 00008625 96



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 001/2021





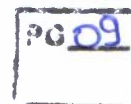
IMÓVEL – TERRENO EDIFICADO

Rua 13 de Janeiro nº 1375

São Francisco de Assis/RS



LAUDO DE AVALIAÇÃO 001/2021



FICHA RESUMO

Objeto

TERRENO COM EDIFICAÇÃO, matrícula nº 3.261 e GPE nº 3553

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Dação em Pagamento. Instruir processo relativo a quitação de débitos de saúde do Estado do Rio Grande do Sul com o Município de São Francisco de Assis.

Localização

Rua 13 de Janeiro nº 1375, bairro Centro

Área Terreno

816,75m²

Área Benfeitoria(s)

196,44 m² - Prédio

44,82 m² - Garagem

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 241,26 M²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 637.000,00

Avaliadores

Eng. Civil – Lara Garcez Fumaco CREA: RS202881

São Francisco de Assis, julho de 2021



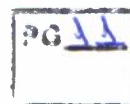
Índice

1. SOLICITANTE	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3. FINALIDADE	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. PROPRIETÁRIO	5
6. ENDEREÇO	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
7.1 TERRENO.....	5
7.2 BENFEITORIAS.....	7
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9. METODOLOGIA.....	10
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	11
11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO	11
11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	12
12. VALOR DO IMÓVEL (apenas método evolutivo).....	12
13. CONCLUSÃO	13
14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	13
15. ANEXOS.....	14
15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	14
15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	15
15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO	17
15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	19
15.5 ART/RRT	19



1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de São Francisco de Assis



2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

3. FINALIDADE

Dação em Pagamento. Instruir processo relativo a quitação de débitos de saúde do Estado do Rio Grande do Sul com o Município de São Francisco de Assis.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 3.261**, referência livro 2RG às fls. 1, datada de 27/11/1980, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco de Assis/RS**.

- na ficha cadastral **GPE nº 3553**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 30/07/2021;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

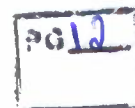
Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos de sua data de referência**, conforme determinado no Art. 19 do Decreto Nº 53.370, de 10 de junho de 2020.

5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul



6. ENDEREÇO

Rua 13 de Janeiro, nº 1375, Bairro Centro, São Francisco de Assis/RS.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: -29.557131891989894 S

Fonte: Google Earth (2021)

Longitude: -55.125928151745256 O

Identificação

Descrição conforme Matrícula nº 3.261:

“Um terreno urbano, situado nesta cidade, na Rua Treze de Janeiro, com área de 816,75 m², ou sejam, 16,50 metros de frente, por 49,50 metros de frente a fundo, localizado no quarteirão formado pelas Ruas 13 de Janeiro, Daltro Filho, Borges de Medeiros e Silva Jardim, na quadra nº 56, Lote 324, Setor 2, Zona 2, com as seguintes confrontações: Ao norte, com terreno do município São Francisco de Assis; ao sul com terreno da Sociedade Educação e Caridade das Irmãs do Imaculado Coração de Maria; a Oeste, pela frente, com a Rua 13 de Janeiro.”

Contendo uma edificação averbada conforme AV-2/ 3.261

“Casa de alvenaria, coberta com folhas de zinco, com 15 (quinze) peças, com área total de 196,44 m².



pg 13

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Médio
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação do passeio: Pedra Gres
Infraestrutura: ☐ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☐ Correios, ☒ Educação, ☐ Lazer, ☒ Rede bancária, ☐ Saúde, ☐ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte coletivo
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☒ Estações, ☒ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☒ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

Características do Imóvel
Formato do terreno: Retangular
Situação de quadra: Normal
Cota:
Vegetação: Rasteira
Uso do solo: Misto
Acesso: de Fácil acesso
Topografia: Plana
Tipo de cercamento: ☒ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☒ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca



Área do terreno: 816,75 m²

Medida da frente do terreno: 16,50 m

Confrontação da frente: Rua 13 de Janeiro

Medida lateral 1 do terreno: 49,50m

Confrontação da lateral 1: Terreno Município (Escola)

Medida lateral 2 do terreno: 49,50 m

Confrontação da lateral 2: Terreno Município (Camelódromo)

Medida dos fundos do terreno: 16,50 m

Confrontação dos fundos: Sociedade Irmãs do Imaculado Coração de Maria

PG 14

Condição de ocupação*

☒ Ocupado EMATER / INSPET. VETERINÁRIA ☐ Desocupado ZOOTÉCNICA

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA (INCLUIR AS FICHAS NO CASO DE EXISTIR BENFEITORIAS)

Prédio em Alvenaria	Idade aparente: 50 anos	Área = 196,44m ²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
 Edificação averbada	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☒ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☒ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☒ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira



☐ Basalto	☒ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☒ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

PG 19

Garagem em alvenaria  Edificação não averbada	Idade aparente: 15	Área = 44,82 m²	Nº de Pav: 1		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartament o		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☒ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☒ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☒ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☒ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☒ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	



☐ Cimento	☐ Telha de zinco	☐ Reboco chapiscado
☐ Outros	☐ Outros	☐ Outros

PG 16

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| - desempenho do mercado | ☒ desaquecido | ☐ normal | ☐ aquecido |
| - número de ofertas | ☒ baixo | ☐ médio | ☐ alto |
| - liquidez | ☒ baixa | ☐ média | ☐ alta |
| - absorção pelo mercado | ☒ demorada | ☐ normal | ☐ rápida |

9. METODOLOGIA

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia clássica – fatores de homogeneização: 03 dados utilizados

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: () calculado () justificado **(x) arbitrado**

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Evolutivo

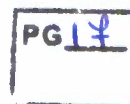
Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 05

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III



11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	816,75
Testada (m)	16,50
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	0,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	2,2
Padrão (Alto) (alocado: Baixo – 1, Médio – 2, Alto – 3)	1
Topografia (Fonte: FIKER, José. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos. São Paulo: Pini. 2001. 131p.	1,00

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 RESULTADOS DA MODA/MEDIANA PARA 80% DE CONFIANÇA

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-11,22%	418,52	R\$ 341.822,85
Calculado	-	471,43	R\$ 385.042,37
Máximo	11,22%	524,35	R\$ 428.261,89

11.1.3.2 RESULTADOS PARA O CAMPO DE ARBÍTRIO (+/-15%)

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	400,72	R\$ 327.286,01
Calculado	—	471,43	R\$ 385.042,37
Máximo	+15%	542,15	R\$ 442.798,72
Valor calculado: R\$ 385.042,37			



11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O Resumo do cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é apresentado na tabela a seguir, os detalhes desse cálculo podem ser verificados no anexo Memória de cálculo.

Tabela explicando o resultado

Descrição	Índice	Área (m²)	Valor de novo (R\$)	Depreciação	Valor Atual
Prédio	Comercial salas - Normal	196,44	R\$ 404.377,63	49,5	R\$ 204.210,70
Garagem	Prédio popular	44,82	R\$ 80.576,05	40,3	R\$ 48.103,90
Valor Atual Total					R\$ 252.314,61

Edificação térrea, antiga, com estrutura convencional, subdivididas em salas com dimensões reduzidas, banheiros que poder ser privativos ou coletivos, fachada com tratamento arquitetônico simples. A conservação do imóvel - entre reparos simples e importantes.

12. VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO)

$$VI = (VT+CB).FC:$$

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ¹	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
385.042,37	252.314,61	1,00	637.356,98

¹Arbitrado



13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado²) de mercado:

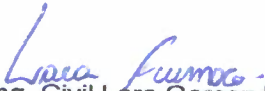
PG 19

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 637.000,00

(seiscentos e sessenta e três mil reais)
data de referência da avaliação JULHO/2021

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO


Eng. Civil Lara Garcez Fumaco
CREA/RS 202.881

São Francisco de Assis, julho de 2021

²Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%



15. ANEXOS

PG 20

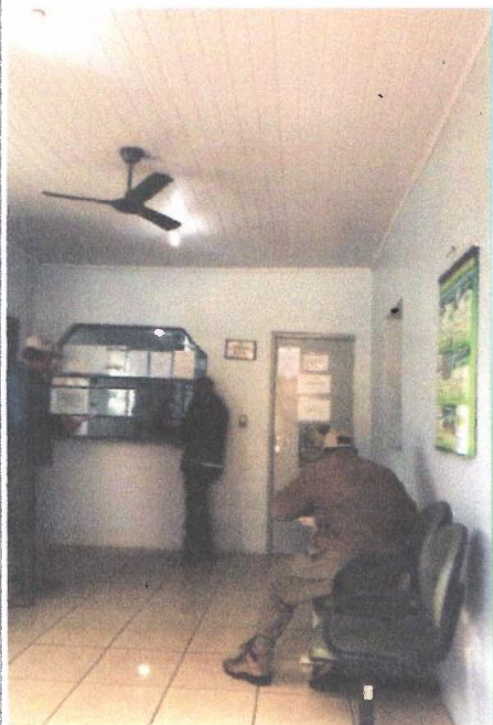
15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Frente/Fachada



Fundos



Interna



Interna



Interna



PG 21



Garagem

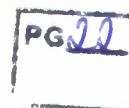


Logradouro



15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Ficha Cadastral do Imóvel
Matrícula/certidão
Levantamento Planimétrico





PG 23

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Avaliação de Imóveis - Planilha para Homogeneização de Fatores (Terrenos)

Dado	Valor Total (R\$)	Área (m²)	Testada (m)	Fator Testada	Valor Unit. (R\$/m²)	Fator Fonte	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Transpos.	Fator Topografia	Fator Geral	V. U. Homog (R\$/m²)
1	R\$ 600.000,00	1323,00	21,00	63,00	R\$ 453,51	0,9415	0,9000	1,0000	0,8864	1,0000	0,7511	340,63
2	R\$ 240.000,00	473,00	11,00	43,00	R\$ 507,40	1,1067	0,9000	1,0000	1,0707	1,0000	1,0664	541,09
3	R\$ 320.000,00	800,00	20,00	40,00	R\$ 400,00	0,9530	0,9000	1,0000	1,0052	1,0000	0,8622	344,88
4	R\$ 160.000,00	299,00	13,00	23,00	R\$ 535,12	1,0614	0,9000	1,0000	1,1338	1,0000	1,0831	579,60
5	R\$ 450.000,00	816,75	16,50	49,50	R\$ 550,96	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	550,96
10												
11												
12												
13												
14												
15												

Amostra Saneada

Dado	V. U. Homog (R\$/m²)
1	340,63
2	541,09
3	344,88
4	579,60
5	550,96

Imóvel Paradigma

Frente (m)	11,00
Prof. Méd. (m)	30,00
Prof. Min. (m)	21,00
Prof. Max. (m)	39,00

Imóvel Avaliando

Área (m²)	816,75
Frente (m)	16,50
Prof. Méd. (m)	49,50
F. Testada	1,00
F. Fonte	1,00
F. Profundidade	1,00
F. Área	1,00
F. Transp.	1,00
F. Topog.	1,00

Exponente f 0,25

Valor Final do Avaliando (R\$)

	Mínimo	Médio	Máximo
V. Unit.	R\$ 418,52	R\$ 471,43	R\$ 524,35
V. Total	R\$ 341.822,85	R\$ 385.042,37	R\$ 428.201,89

Amplitude Intervalo de Confiança 80%			
Min	R\$ 418,52	Max	R\$ 524,35
	-11,22%		11,22%

Campo de Arbitrio: +- 15% NBR 14653:2			
Mínimo	R\$ 400,72	R\$ 327.286,01	
Máximo	R\$ 542,15	R\$ 442.798,72	

Tratamento Estatístico

Média	471,43
D. Padrão	105,833
n-1	5,00
t student	1,41

Área (m²)	816,75 (matriculada)
Frente (m)	16,50 (matriculada)
Fator Testada	1,00 (Fonte: MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de engenharia de avaliações. São Paulo: PINI, 1984,210p)
Fator Fonte	1,00 (Venda ou Oferta)
Fator Prof.	1,00 (Fonte: MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de engenharia de avaliações. São Paulo: PINI, 1984,210p)
Fator Área	1,00 (ABUNAHMAN, Sérgio. Curso Básico de engenharia legal e de avaliações. São Paulo: Pini 2000. 310p)



DEPRECIACÃO PRÉDIO ATRAVÉS DO CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE -prédio				
Vida útil do Imóvel	80	ANOS		
Idade do Imóvel	30	ANOS		
% DA VIDA ÚTIL DO IMÓVEL				37,5

DEPRECIACÃO GARAGEM ATRAVÉS DO CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE - garagem				
Vida útil do Imóvel	80	ANOS		
Idade do Imóvel	15	ANOS		
% DA VIDA ÚTIL DO IMÓVEL				18,75

PG 24

F - Necessitando de Reparos Simples e Importantes

F - Necessitando de Reparos Simples e Importantes

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "K"

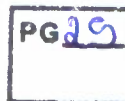
Idade em % da Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,91	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	1,04	2,11	4,95	10,0	19,8	34,6	53,2	75,7
6	1,16	3,24	5,92	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,36	6,93	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,98	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,1	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,26	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	18,7	27,9	41,2	58,2	78,1
22	13,4	13,4	15,6	19,4	29,1	42,2	58,7	78,4
24	14,9	14,9	17,0	21,0	30,3	43,2	59,3	78,7
26	16,4	16,4	18,5	22,1	31,5	44,1	59,8	79,0
28	17,9	17,9	20	23,6	32,8	45,1	60,3	79,3
30	19,5	19,5	21,50	24,0	34,1	46,2	61,1	79,6
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,2	80,0
34	22,9	22,9	24,7	29,0	36,8	48,4	63,3	80,4
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,0
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,2	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	66,3	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,3	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,4	39,4	41,0	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,5	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,9	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,9	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,9	87,1
62	50,2	50,2	51,3	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,1	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,6	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,0	80,8	90,0
72	62,2	62,2	62,9	65,0	68,0	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,9	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,0	77,9	84,2	91,8
78	69,4	69,4	70,1	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,1	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,3	84,1	85,6	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,7	86,7	88,7	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,3	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8

ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES

Nenhum intervenção generalizada na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.

F. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa após reparos de fissuras e com estabilização ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

	Depreciação Física - Fator "K"
prédio	49,5
garagem	40,3



Descrição	Índice	Área (m²)	Valor de novo (R\$)	Depreciação	Valor Atual
Prédio	Comercial salas - Normal	196,44	R\$ 404.377,63	49,5	R\$ 204.210,70
Garagem	Prédio popular	44,82	R\$ 80.576,05	40,3	R\$ 48.103,90
Valor Atual Total					R\$ 252.314,61

Edificação térrea, antiga, com estrutura convencional, subdivididas em salas com dimensões reduzidas, banheiros que poder ser privativos ou coletivos, fachada com tratamento arquitetônico simples. A conservação do imóvel - entre reparos simples e importantes.



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB-RS do mês de JUNHO/2021 - NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.861,08	3,60	14,52	23,30
	Normal	R 1-N	2.374,55	3,51	14,48	23,33
	Alto	R 1-A	3.160,20	3,55	18,87	29,13
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.797,72	3,81	16,59	26,82
	Normal	PP 4-N	2.346,86	3,56	15,68	26,49
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.726,03	3,84	17,06	30,18
	Normal	R 8-N	2.058,24	3,63	16,53	28,22
	Alto	R 8-A	2.615,54	3,63	19,14	31,94
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.007,36	3,71	16,67	28,43
	Alto	R 16-A	2.650,68	3,72	17,62	30,85
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.369,61	3,88	15,04	25,28
RPO1 (Residência Popular)		RP1Q	1.894,27	3,66	11,73	18,70
COMERCIAIS						
CAL - 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	2.577,14	3,77	18,65	32,95
	Alto	CAL 8-A	2.899,93	3,81	19,14	34,38
CSL - 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.058,53	3,63	17,26	29,80
	Alto	CSL 8-A	2.364,60	3,58	16,84	28,97
CSL - 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.780,35	3,69	17,55	30,86
	Alto	CSL 16-A	3.188,90	3,64	17,20	30,09
GI (Galpão Industrial)		GI	1.053,89	3,64	17,65	30,44

15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O grau de fundamentação utilizando o método evolutivo foi **Grau II, somando 5 pontos**, conforme seção 9 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

15.5 ART

ART Nº: 11416107

Modo Rascunho

(DN 85/2011 do Confea)

Registro de Contrato de Acervo Técnico sob forma de
Anotação de Responsabilidade Técnica - Lei Federal 6496/77
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS

ART Nr : 11416107

Órgão Público

PG 26

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO
Convênio: NÃO É CONVÊNIO

Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS202881 Profissional: LARA GARCEZ FUMACO
RNP: 2213093008 Título: Engenheira Civil
Empresa: NENHUMA EMPRESA

E-mail: larafumaco@hotmail.com

Nr.Reg.:

Contratante

Nome: MUNICIPIO DE SAO FRANCISCO DE ASSIS
Endereço: RUA JOAO MOREIRA 1707
Cidade: SÃO FRANCISCO DE ASSIS

Telefone: 0

E-mail:

CPF/CNPJ: 87896882000101
CEP: 97610000 UF: RS

Bairro: CENTRO

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICIPIO DE SAO FRANCISCO DE ASSIS
Endereço da Obra/Serviço: Rua 13 DE JANEIRO 1375 - prédio EMATER
Cidade: SÃO FRANCISCO DE ASSIS

CPF/CNPJ: 87896882000101

CEP: 97610000 UF: RS

Bairro: CENTRO

Finalidade: PÚBLICO

Vlr Contrato(R\$):

Honorários(R\$):

Data Início: 09/08/2021 Prev.Fim: 09/09/2021

Ent.Classe:

Atividade Técnica

Laudo Técnico

Descrição da Obra/Serviço

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL REGISTRADO NA MATRÍCULA 3.261

Quantidade 816,75
Unid. M²

Atenção:

- 1) Este documento é um rascunho da ART. Ele serve para o contratante aprovar as informações da ART com base no contrato.
- 2) Este rascunho não possui valor jurídico e não pode ser utilizado como ART.
- 3) A versão oficial desta ART estará disponível para impressão após a compensação bancária da taxa (dia útil após o seu pagamento).

Banrisul 041-8 04192.10067 50151.175010 19121.340665 6 87370000008878

Local de Pagamento		PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA		BDL		Vencimento		08/09/2021			
Beneficiário						Agência/Cód. Beneficiário				0065-48/015117596	
CREA-RS Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS						CNPJ 92.695.790/0001-95					
Data do documento		Nr. Documento		Espécie DOC		Aceite		Data Processamento		Nosso Número	
09/08/2021		11416107		DM		NÃO		09/08/2021 00:00		0119121361	
Uso Banco		Carteira		Espécie		Quantidade		Valor		(-) Valor do Documento	
		01		R\$						88,78	
Instruções: (Todas as informações deste bloquete são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)											
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.											
Este documento só terá validade após seu pagamento.											
Agendamento só terá validade após sua compensação bancária.											
Pagador: MUNICIPIO DE SAO FRANCISCO DE ASSIS						CNPJ: 87896882000101					
R JOAO MOREIRA, 1707						SAO FRANCISCO DE ASSIS - RS					
						97610000					



Autenticação mecânica

FICHA DE COMPENSAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS
ADMINISTRANDO PARA TODOS!
GESTÃO 2021-2024

OBRA :

PLANIMÉTRICO

LOCAL :

Rua 13 de Janeiro, 1375 - Centro, São Francisco de Assis - RS

PREFEITO MUNICIPAL :

PAULO RENATO CORTELINI

RESPONSÁVEL TÉCNICO :

Lara Fumaco - Eng. Civil CREA 2028-81

DESENHO :

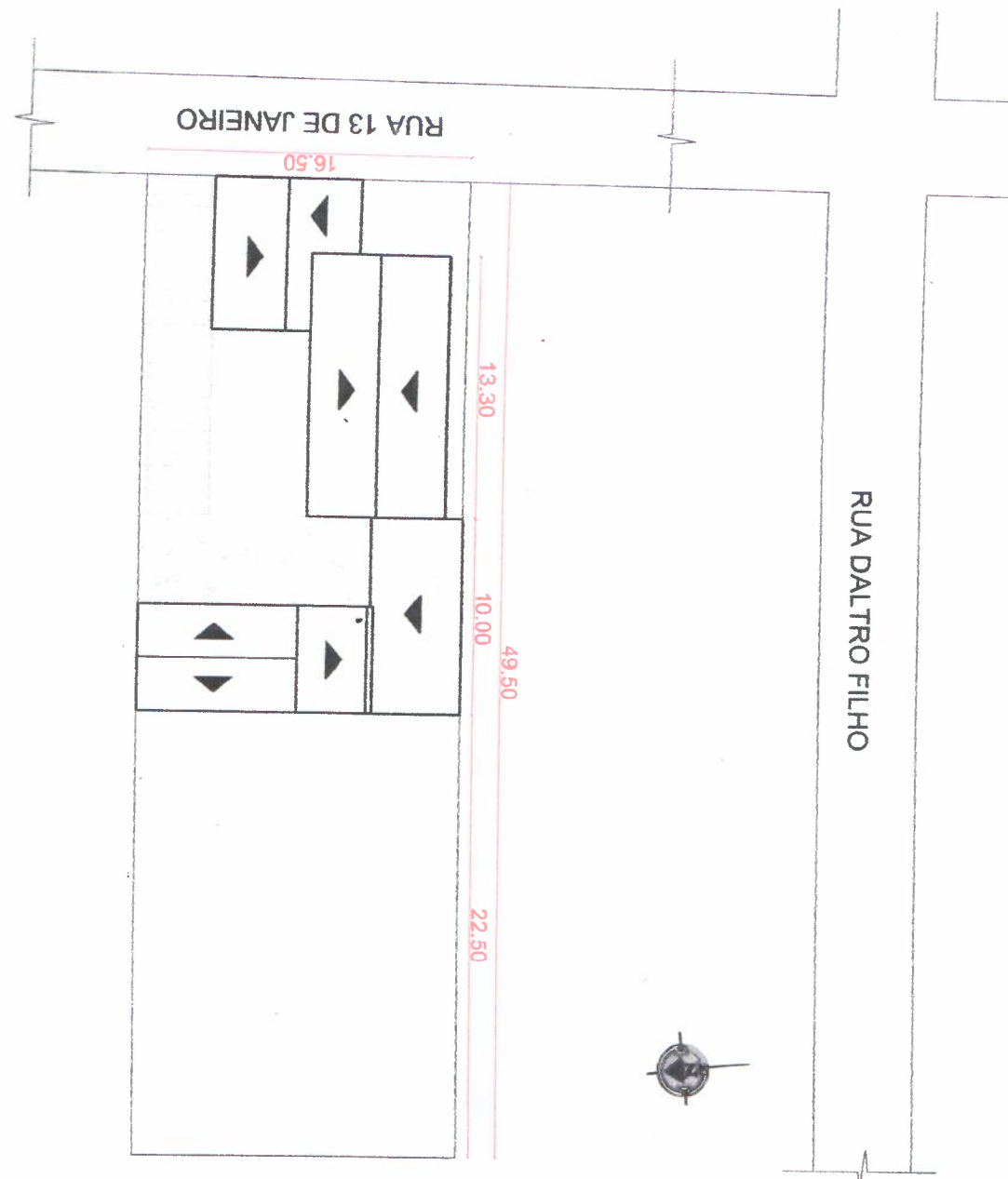
DATA : AGOSTO 2021

ESCALA : 1:500

FRANCHA :

ÁREA EDIFICAÇÃO : 816,75 m²

ASSUNTO : PLANIMÉTRICO



01

PG 2