



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 058, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2023.

“DESAFETA E AUTORIZA ALIENAÇÃO DE ÁREAS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE RONDINHA/RS.”

Art. 1º Fica desafetado de sua primitiva condição de bem indisponível, passando a categoria de bem disponível, bem como autorizada a alienação, dos bens a seguir descritos:

§ 1º MATRÍCULA 18.031 - ÁREA VERDE, do Loteamento Central, com área total de 3.054,57 m², avaliado em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

§ 2º MATRÍCULAS Nº 13.581 e 13.638 - ÁREA VERDE/ INSTITUCIONAL Nº.13, da Quadra nº.11, com área de 310,08m², situado no Loteamento Tremea e do Loteamento Bela Vista, com área de 1.630m², na cidade de Rondinha, totalizando 1.940,65m², avaliados em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

§ 3º MATRÍCULA Nº 14.602 - ÁREA VERDE Nº.02, do loteamento Belluno, com área de 335,33 m², avaliado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

§ 4º MATRÍCULA Nº 14.600 - ÁREA INSTITUCIONAL, do loteamento Belluno, com área total de 719,03 m², avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Art. 2º Os imóveis referidos no artigo 1º, deverão ser alienados nas condições em que se encontram, pelo valor mínimo da avaliação, cabendo ao adquirente toda e qualquer medida para a instalação de infraestrutura (caso necessário), bem como para a emissão na posse.

Art. 3º A alienação deverá observar a lei de licitações.

Art. 4º Os recursos advindos da alienação destes bens deverão ser utilizados exclusivamente na implantação de um novo distrito industrial, na aquisição de área ou infraestrutura.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

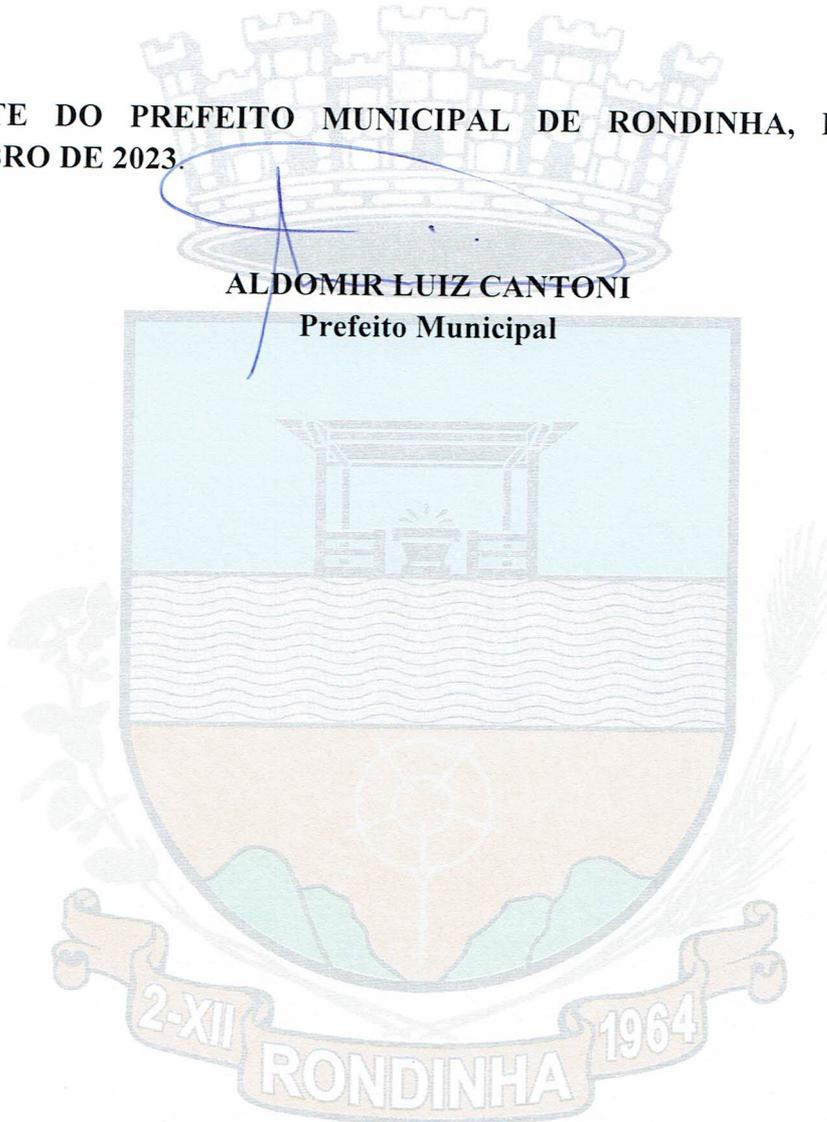
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Art. 5º Constitui parte integrante desta Lei, o Laudo de avaliação, em anexo.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE RONDINHA, EM 16 DE
NOVEMBRO DE 2023.

ALDOMIR LUIZ CANTONI
Prefeito Municipal





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores Vereadores:

Através do presente projeto de lei, o Executivo Municipal vem solicitar a esta Egrégia Casa Legislativa, desafetação dos imóveis referidos no artigo primeiro. Tratam-se de áreas de propriedade do município onde embora a função social estabelecida quando da implantação do loteamento, assim destinada por força da Lei, não se vislumbra mais necessária, isso porque, há nas proximidades outras áreas que cumprem tal finalidade, estando ociosas, pois, as áreas que se pretende alienar.

Ressalta-se que os imóveis foram avaliados por comissão designada, respeitando as normas técnicas pertinentes, devendo o valor da alienação, ser no mínimo o da avaliação.

Esclarece-se ainda, que com os valores arrecadados com a alienação deverão ser destinados exclusivamente na implantação de um novo distrito industrial, na aquisição da área e/ou na infraestrutura.

Assim, contando com a colaboração dos Senhores Vereadores pugna pela aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE RONDINHA, EM 16 DE NOVEMBRO DE 2023.

ALDOMIR LUIZ CANTONI
Prefeito Municipal



e

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – SIMPLIFICADO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária foi solicitado pelo Município de Rondinha – RS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº 87.712.212/0001-80, com a sede na Avenida Sarandi, nº. 646, Centro, Rondinha – RS.

2. OBJETIVO

Este Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo avaliar um imóvel urbano de propriedade do Município de Rondinha, denominado ÁREA VERDE, do Loteamento Central, com área total de 3.054,57 m², registrado sob Matrícula nº 18.031, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS.

Coordenadas geográficas: 27°49'59.57"S e 52°54'21.39"O.

Coordenadas geográficas: 27°50'0.51"S e 52°54'21.84"O.

3. VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL

O acesso ao imóvel se dá por meio da Rua Júlio Mailhos, no Loteamento Central, onde faz frente, ou pela Servidão de Passagem na Rua Independência, Centro do Município de Rondinha – RS.

[Handwritten signature]

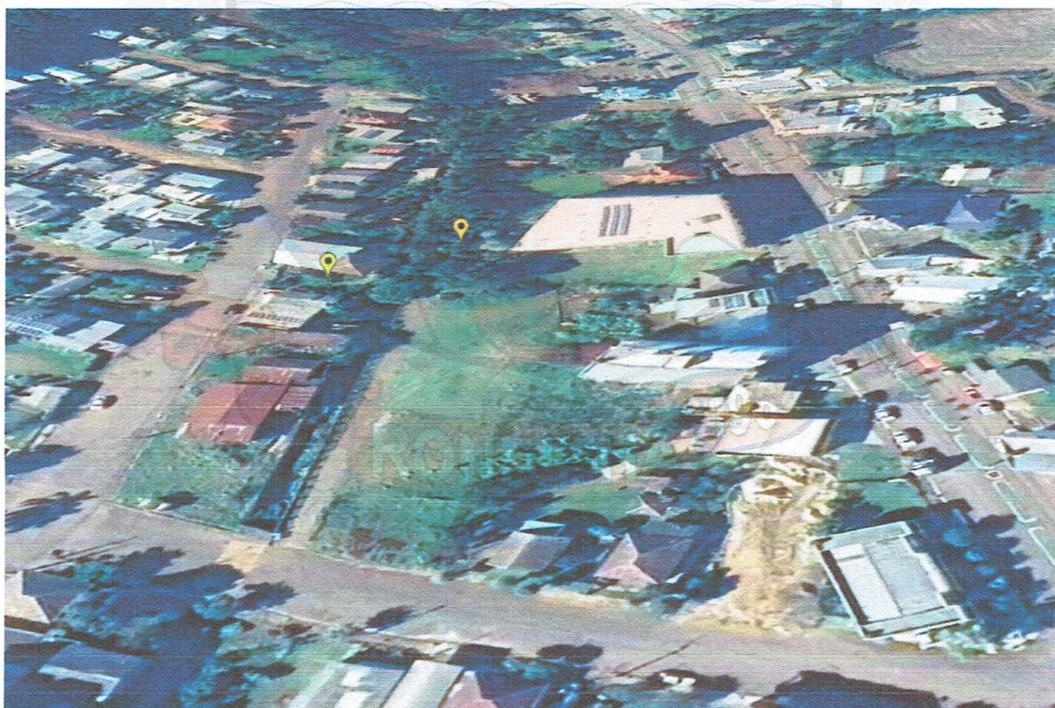


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 1 - Localização do imóvel.



Figura 2 - Localização do imóvel.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Trata-se de:

IMÓVEL: ÁREA VERDE, do "Loteamento Central", situado na cidade de Rondinha/RS, com a área de **3.054,57-m²** (TRÊS MIL, CINQUENTA E QUATRO METROS E CINQUENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS), confrontando: ao **NORTE**, onde mede 35,35 metros com a área de propriedade de Elio Três, mais 6,04 metros com o Lajeado Lambari, mais 23,00 metros com a área de propriedade de Elio Três, ao **SUL**, com o lote 18 da quadra A-2, onde mede 24,85 metros e com o lote nº 02 da quadra 2-A, onde mede 42,32 metros, ao **LESTE**, confronta-se com o canal do Rio Lambari, e com a Rua Júlio Mailhos, lado ímpar, onde mede 16,00 metros e 4,59 metros com a área desmembrada, e ao **OESTE**, com o terreno nº 01 da quadra A-2, onde mede 11,55 metros com a chácara nº 40, onde mede 58,90 metros, mais 27,00 metros, mais 7,80 metros. O imóvel dista 84,79 metros da esquina mais próxima formada pelas Ruas Independência e Rua Júlio Mailhos.

5. MÉTODOS UTILIZADOS

A determinação do valor de mercado do imóvel em questão será realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela NBR 14653. Esta abordagem de avaliação se baseia na análise de informações provenientes do mercado imobiliário, incluindo dados de imóveis comparáveis, a fim de proporcionar uma avaliação precisa e fundamentada.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A estratégia de pesquisa engloba aspectos cruciais relacionados à amostragem, coleta e análise de dados. Para garantir a precisão e confiabilidade da avaliação, a



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

abrangência da amostragem foi cuidadosamente definida, com foco na identificação e análise de imóveis comparáveis que se assemelham ao objeto da avaliação.

A estrutura de pesquisa foi elaborada considerando a seleção de variáveis que se presume serem relevantes para explicar a formação de valor do imóvel, bem como as relações potenciais entre essas variáveis e a variável dependente, que é o valor de mercado do imóvel.

Será considerada a variável localização e suas diversas subvariáveis, incluindo a proximidade a serviços públicos, a qualidade da infraestrutura local, o acesso a transporte, a segurança do bairro, o ambiente circundante, e a topografia do imóvel em questão. Além disso, os aspectos legais relacionados ao imóvel serão analisados, incluindo a verificação da documentação, registros de propriedade, matrículas e quaisquer ônus ou gravames que possam afetar o valor. Também serão avaliados os aspectos ambientais, levando em conta elementos como áreas de preservação permanente ou não edificantes, vista para o entorno natural, ou quaisquer outras características ambientais que possam influenciar o valor do imóvel.

7. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Aos 30 dias do mês de outubro de 2023, o Setor de Engenharia Municipal esteve presente no imóvel objeto de avaliação deste Laudo Técnico, com a finalidade de caracterizar a área e para determinação da avaliação, conforme consta em Registro Fotográfico.

O terreno em questão é um lote urbano localizado em área central da cidade, com acesso por vias principais (Rua Júlio Mailhos e Rua Independência), sendo acessos independentes, considerando a passagem do Arroio Lambari dentro do perímetro do imóvel.

O imóvel está situado no Segmento 2 do Arroio Lambari e, atualmente, é fracionado pelo leito do Rio, não havendo ligação de uma margem à outra. Neste segmento, a faixa não edificante definida é de 2,50 metros, consoante à Lei Municipal nº 3.288 de 09 de junho de 2022. O entorno é caracterizado por ser predominantemente



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

residencial e comercial, de média densidade populacional. Equipamentos comunitários e públicos, bem como o comércio, são de fácil acesso. Não há benfeitorias edificadas no terreno.

Apresenta baixa declividade em sua topografia, abundante vegetação e arborização. Existe recuo para passeio público, embora não pavimentado.

No que diz respeito à infraestrutura, o lote é atendido por energia elétrica e abastecimento de água potável. O logradouro possui sistema de drenagem de águas pluviais, pavimentação asfáltica na Rua Júlio Mailhos, e pavimento de pedra irregular na Rua Independência.

Em vistoria foi constatado cercamento na testada do imóvel, não realizado pelo Município.

Quanto à documentação, foram encontrados ônus que possam comprometer o imóvel.

Figura 3 – Testada do imóvel vista da Rua Júlio Mailhos.



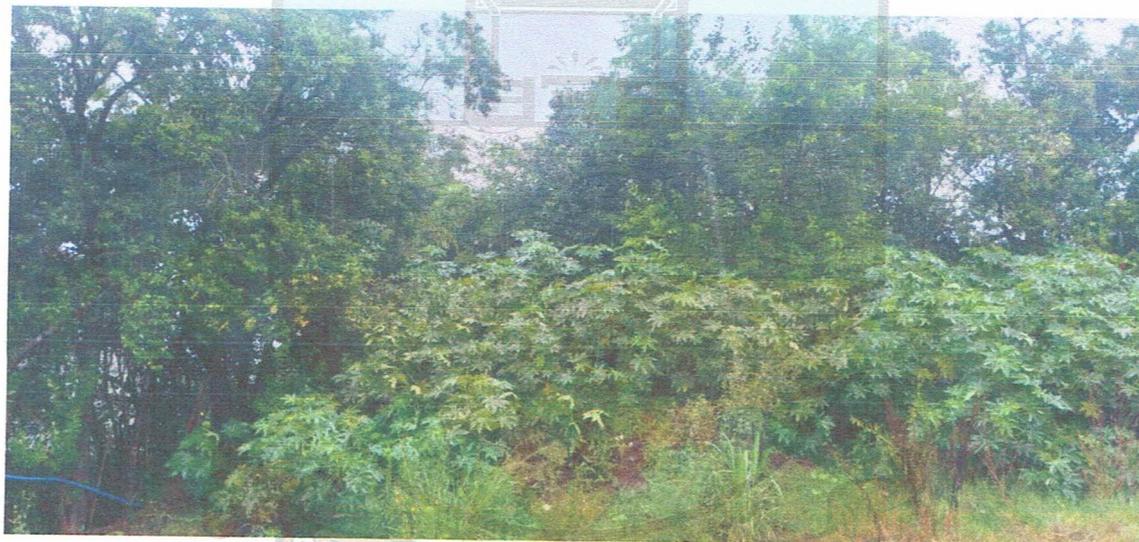


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 4 - Testada do imóvel vista da Rua Júlio Mailhos.



Figura 5 - Vista interna do imóvel.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 6 - Arroio Lambari.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

8. VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO

Considerando os aspectos apresentados, o valor total do bem avaliado será determinado através da relação potencial entre a variável dependente e as demais variáveis relevantes consideradas conforme especificação da avaliação.

Para determinar o valor do bem imóvel em questão, realizou-se uma pesquisa direta de preços de terrenos na localidade, levando em consideração a similaridade entre as variáveis apresentadas na vistoria e caracterização do terreno. Após uma análise abrangente, que incluiu a localização, topografia, infraestrutura, aspectos legais e ambientais, foi possível chegar a um **valor estimado de 220 mil reais para o imóvel.**

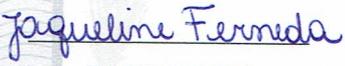
Rondinha – RS, novembro de 2023.


MARCELO SETTI

Engenheiro Civil
CREA/RS 226290


**JONATAN DI
DOMENICO**

Secretário Municipal
Da Administração


JAQUELINE

FERNEDA
Engenheira Civil
CREA/RS 244449





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – SIMPLIFICADO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária foi solicitado pelo Município de Rondinha – RS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº 87.712.212/0001-80, com a sede na Avenida Sarandi, nº. 646, Centro, Rondinha – RS.

2. OBJETIVO

Este Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo avaliar dois imóveis urbanos de propriedade do Município de Rondinha, ambos denominados ÁREA VERDE/INSTITUCIONAL Nº 13, da quadra nº 11, do Loteamento Tremea, com área de 310,08 m², e do Loteamento Bela Vista, com área de 1.630,57 m², totalizando 1.940,65 m², registrados sob Matrículas nº 13.581 e 13.638, ambas Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS.

Coordenadas geográficas: 27°49'42.47"S e 52°54'38.59"O.

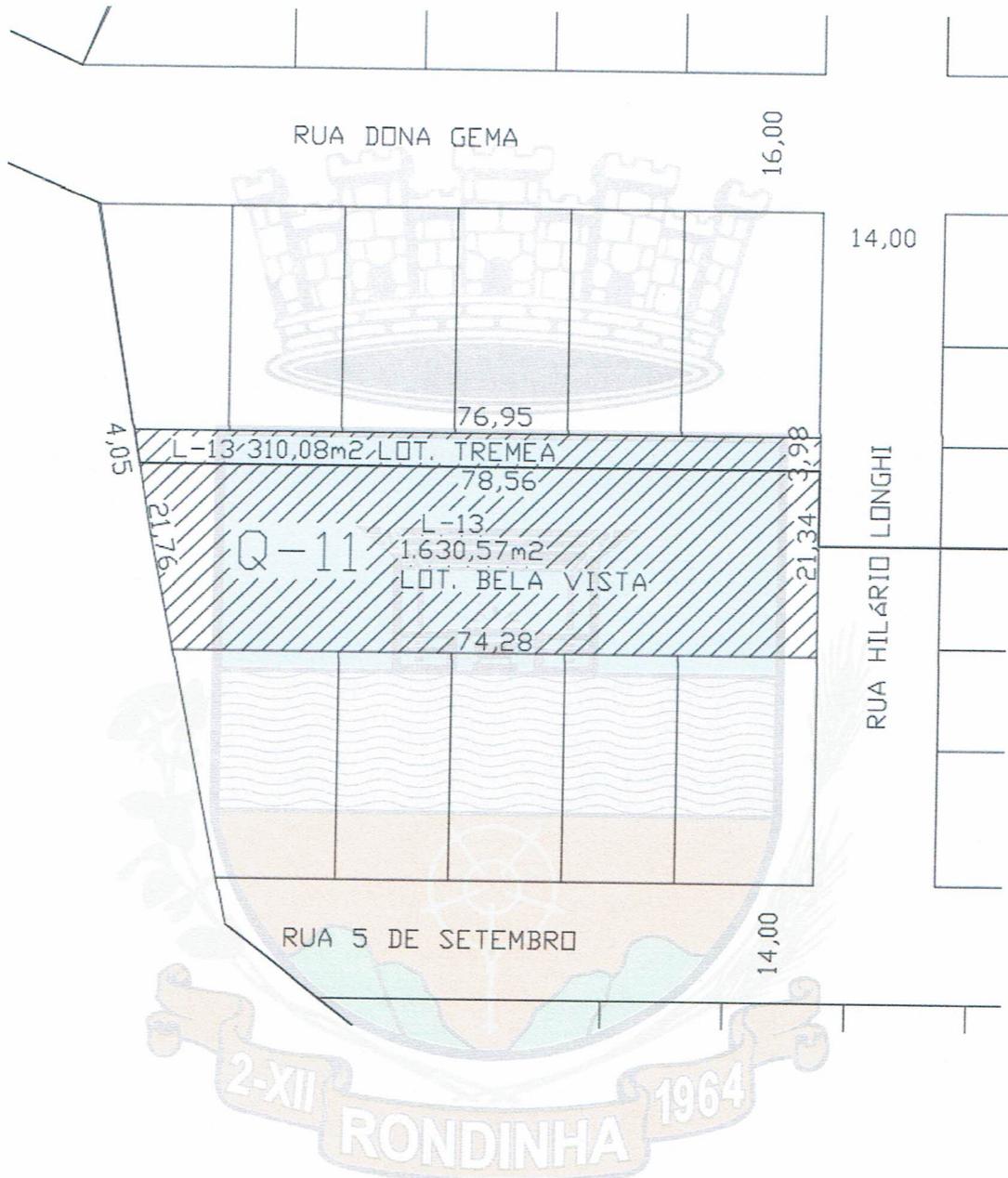
3. VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL

O acesso ao imóvel se dá por meio da Rua Hilário Longhi, onde faz frente, no Loteamento Bela Vista/Tremea, Centro do Município de Rondinha – RS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 1 - Croqui de situação do imóvel.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 2 – Situação da área.



Figura 3 - Relevo do local.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Trata-se de:

MATRÍCULA Nº 13.581

IMÓVEL: ÁREA VERDE/INSTITUCIONAL Nº 13, da quadra 11, do "**Loteamento Tremea**", situado na cidade de Rondinha/RS, com a área de **310,08-m²** (TREZENTOS E DEZ METROS E OITO DECÍMETROS QUADRADOS), confrontando: ao **NORTE**, com a Rua Dona Gema, medindo 15,00 metros. Partindo-se de um ponto da quadra 11 do Loteamento Tremea, e seguindo-se no sentido Norte/Sul, confronta-se ao **OESTE**, com a Rua Hilário Longhi, medindo 3,98 metros, deflete-se esta linha à direita seguindo no sentido Oeste/Leste, confronta-se ao **NORTE**, com parte do lote 13 da quadra 11, do Loteamento Bela Vista, medindo 78,56 metros, deflete-se esta linha à direita seguindo no sentido Noroeste/Sudeste, confronta-se ao **NORDESTE** com parte do lote 07 da quadra 11, do Loteamento Bela Vista, medindo 0,30 metros, deflete-se esta linha à direita seguindo no sentido Nordeste/Sudoeste, confronta-se ao **SUDESTE** com parte do lote 07 da quadra 11, do Loteamento Bela Vista, medindo 4,05 metros, deflete-se esta linha à direita seguindo no sentido Oeste/Leste, confronta-se ao **SUL**, com os Lotes 02, 03, 04, 05 e 06 da quadra 11 do Loteamento Tremea, medindo 76,95 metros, fechando a poligonal e perfazendo a área total do lote.

MATRÍCULA Nº 13.638

IMÓVEL: ÁREA VERDE / INSTITUCIONAL nº 13, da quadra nº 11, do "**Loteamento Bela Vista**", situado na cidade de Rondinha/RS, com a área de **1.630,57-m²** (UM MIL, SEISCENTOS E TRINTA METROS E CINQUENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS), com as seguintes confrontações: Partindo-se de um ponto da quadra 11, do Loteamento Bela Vista, seguindo-se no sentido Oeste/Leste, confronta-se ao **NORTE**, com os lotes 08, 09, 10, 11 e 12 da quadra 11 do Loteamento Bela Vista, medindo 74,28 metros, medindo 74,25 metros, deflete-se esta linha à direita



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

seguinte no sentido Norte/Sul, confronta-se ao **LESTE**, com parte do lote 07 da quadra 11 do Loteamento Bela Vista, medindo 21,76 metros, deflete-se esta linha à direita seguindo no sentido Oeste/Leste, confronta-se ao **SUL**, com parte sul do lote 13 da quadra 11 do Loteamento Tremea, medindo 78,56 metros, deflete-se esta linha à direita seguindo no sentido Norte/Sul, confronta-se ao **OESTE**, com a Rua Hilário Longhi, medindo 21,34 metros, fechando a poligonal e perfazendo a área total do lote. O imóvel dista 27,39 metros da esquina mais próxima formada pelas Ruas 5 de Setembro e Rua Hilário Longhi, situado no lado par da Rua Hilário Longhi, no quarteirão formado pelas Ruas Dona Gema, Rua Hilário Longhi e Rua 5 de Setembro.

5. MÉTODOS UTILIZADOS

A determinação do valor de mercado dos imóveis em questão será realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela NBR 14653. Esta abordagem de avaliação se baseia na análise de informações provenientes do mercado imobiliário, incluindo dados de imóveis comparáveis, a fim de proporcionar uma avaliação precisa e fundamentada.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A estratégia de pesquisa engloba aspectos cruciais relacionados à amostragem, coleta e análise de dados. Para garantir a precisão e confiabilidade da avaliação, a abrangência da amostragem foi cuidadosamente definida, com foco na identificação e análise de imóveis comparáveis que se assemelham ao objeto da avaliação.

A estrutura de pesquisa foi elaborada considerando a seleção de variáveis que se presume serem relevantes para explicar a formação de valor do imóvel, bem como as relações potenciais entre essas variáveis e a variável dependente, que é o valor de mercado do imóvel.

Será considerada a variável localização e suas diversas subvariáveis, incluindo a proximidade a serviços públicos, a qualidade da infraestrutura local, o acesso a transporte,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

a segurança do bairro, o ambiente circundante, e a topografia do imóvel em questão. Além disso, os aspectos legais relacionados ao imóvel serão analisados, incluindo a verificação da documentação, registros de propriedade, matrículas e quaisquer ônus ou gravames que possam afetar o valor. Também serão avaliados os aspectos ambientais, levando em conta elementos como áreas de preservação permanente ou não edificantes, vista para o entorno natural, ou quaisquer outras características ambientais que possam influenciar o valor do imóvel.

7. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Aos 30 dias do mês de outubro de 2023, o Setor de Engenharia Municipal esteve presente nos imóveis objeto de avaliação deste Laudo Técnico, com a finalidade de caracterizar as áreas e para determinação da avaliação, conforme consta em Registro Fotográfico.

Os dois lotes urbanos em questão, embora mantenham duas matrículas distintas e tenham origens em processos de loteamento separados, funcionam efetivamente como um único lote. Essa caracterização baseia-se na configuração espacial, sendo que os lotes são lindeiros, sem barreiras físicas entre eles.

O entorno desses lotes é predominantemente residencial, caracterizado por baixa densidade populacional. A acessibilidade a equipamentos públicos e comércio requer deslocamento para fora do loteamento, uma vez que tais recursos não estão disponíveis nas imediações. Vale destacar que não há benfeitorias edificadas em nenhum dos lotes.

A topografia do terreno apresenta declividade, o que pode influenciar em futuros planos de desenvolvimento e construção. A vegetação do local consiste em vegetação rasteira, pequenas plantas e baixa arborização, que conferem uma paisagem natural à área.

Em relação à infraestrutura básica, os lotes são atendidos por energia elétrica e abastecimento de água potável. O logradouro possui sistema de drenagem de águas pluviais e pavimentação de pedra irregular.

Quanto à documentação, não foram encontrados ônus ou gravames que comprometam o imóvel. No entanto, ressaltamos que a situação de dois lotes com duas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

matrículas distintas, que operam como um único lote, pode estar sujeita a enquadramento na legislação de parcelamento de solos vigente em casos futuros, o que deve ser considerado em futuras transações ou planos de uso.

Figura 4 - Imóvel objeto da avaliação.

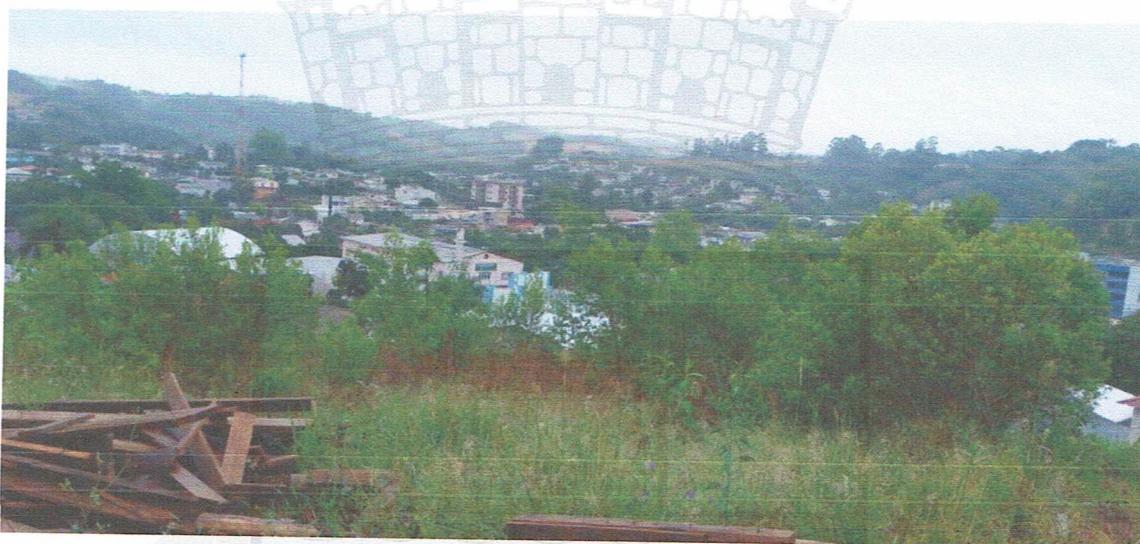


Figura 5 - Testada do imóvel.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 6 - Imóvel objeto da avaliação.



Figura 7 - Testada do imóvel.



[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

8. VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO

Considerando os aspectos apresentados, o valor total dos bens avaliados será determinado através da relação potencial entre a variável dependente e as demais variáveis relevantes consideradas conforme especificação da avaliação.

Para determinar o valor dos bens imóveis em questão, realizou-se uma pesquisa direta de preços de terrenos na localidade, levando em consideração a similaridade entre as variáveis apresentadas na vistoria e caracterização dos terrenos. Após uma análise abrangente, que incluiu a localização, topografia, infraestrutura, aspectos legais e ambientais, foi possível chegar a um **valor estimado de 180 mil reais para os imóveis**.

É importante observar que, em casos de comercialização destes imóveis, é recomendável que ambos sejam vendidos juntos, considerando a legislação de parcelamento de solos municipal vigente. A razão para essa recomendação é que o imóvel registrado sob a matrícula 13.581 não possui testada mínima, o que pode resultar na inviabilidade de futuros processos de parcelamento de solo, construção, ou desenvolvimento independente. A venda conjunta dos dois lotes assegura o cumprimento das regulamentações municipais e a manutenção da viabilidade para possíveis empreendimentos ou construções futuras.

Rondinha – RS, novembro de 2023.

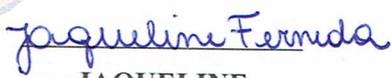

MARCELO SETTI

Engenheiro Civil
CREA/RS 226290


JONATAN DI

DOMENICO

Secretário Municipal
Da Administração


JAQUELINE

FERNEDA

Engenheira Civil
CREA/RS 244449



C

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – SIMPLIFICADO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária foi solicitado pelo Município de Rondinha – RS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº 87.712.212/0001-80, com a sede na Avenida Sarandi, nº. 646, Centro, Rondinha – RS.

2. OBJETIVO

Este Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo avaliar um imóvel urbano de propriedade do Município de Rondinha, denominado ÁREA VERDE 02, do Loteamento Belluno, com área total de 335,33 m², registrado sob Matrícula nº 14.602, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS.

Coordenadas geográficas: 27°49'7.71"S e 52°54'31.23"O.

3. VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL

O acesso ao imóvel se dá por meio da Rua Amália Bartelle e Rua Belluno, pois trata-se de um imóvel de esquina, no Loteamento Belluno, Centro do Município de Rondinha – RS.

40 F h



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 2 – Situação da área.

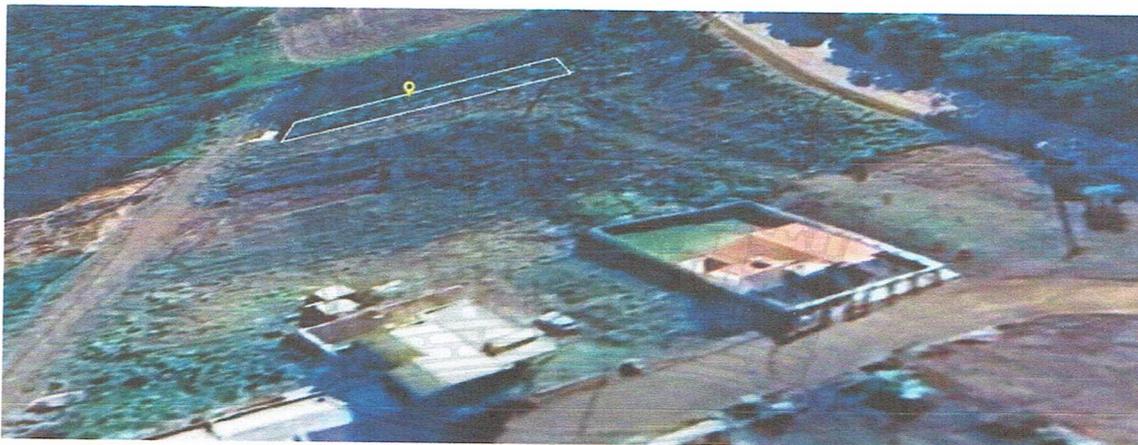


[Handwritten signature] F M



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 3 - Relevo do local.



4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Trata-se de:

IMÓVEL: ÁREA VERDE 02, do "Loteamento Belluno", situado na cidade de Rondinha/RS, com a área de **335,33-m²** (TREZENTOS E TRINTA E CINCO METROS E TRINTA E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS), confrontando: ao **NORTE**, medindo 29,62 metros com a área institucional do loteamento, ao **SUL**, medindo em linha irregular 31,31 metros com a Rua Belluno, ao **LESTE**, medindo 11,07 metros com a faixa de domínio da RS 143, e ao **OESTE**, medindo 09,25 metros com a Rua Amália Bartelle. O imóvel está situado na esquina formada pelas Ruas Amália Bartelle e Rua Belluno.

5. MÉTODOS UTILIZADOS

A determinação do valor de mercado do imóvel em questão será realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela NBR 14653. Esta abordagem de avaliação se baseia na análise de informações provenientes do mercado imobiliário, incluindo dados de imóveis comparáveis, a fim de proporcionar uma avaliação precisa e fundamentada.



6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A estratégia de pesquisa engloba aspectos cruciais relacionados à amostragem, coleta e análise de dados. Para garantir a precisão e confiabilidade da avaliação, a abrangência da amostragem foi cuidadosamente definida, com foco na identificação e análise de imóveis comparáveis que se assemelham ao objeto da avaliação.

A estrutura de pesquisa foi elaborada considerando a seleção de variáveis que se presume serem relevantes para explicar a formação de valor do imóvel, bem como as relações potenciais entre essas variáveis e a variável dependente, que é o valor de mercado do imóvel.

Será considerada a variável localização e suas diversas subvariáveis, incluindo a proximidade a serviços públicos, a qualidade da infraestrutura local, o acesso a transporte, a segurança do bairro, o ambiente circundante, e a topografia do imóvel em questão. Além disso, os aspectos legais relacionados ao imóvel serão analisados, incluindo a verificação da documentação, registros de propriedade, matrículas e quaisquer ônus ou gravames que possam afetar o valor. Também serão avaliados os aspectos ambientais, levando em conta elementos como áreas de preservação permanente ou não edificantes, vista para o entorno natural, ou quaisquer outras características ambientais que possam influenciar o valor do imóvel.

7. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Aos 30 dias do mês de outubro de 2023, o Setor de Engenharia Municipal esteve presente no imóvel objeto de avaliação deste Laudo Técnico, com a finalidade de caracterizar a área e para determinação da avaliação, conforme consta em Registro Fotográfico.

O terreno em questão é um lote urbano localizado em área central da cidade, porém seu acesso é restrito às vias do loteamento. O entorno é caracterizado por ser predominantemente residencial e de baixa densidade populacional. Equipamentos comunitários e públicos, bem como acesso ao comércio, requerem deslocamento para



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

fora do referido loteamento. O imóvel está situado na esquina formada pela Rua Amália Bartelle e Rua Belluno e não há benfeitorias edificadas no terreno.

Ainda, apresenta declividade em sua topografia, aparentemente com presença de rocha em seu subsolo, o que pode afetar o desenvolvimento e a utilização futura do terreno. Além disso, o local apresenta vegetação de pequeno porte. Existe a abertura e nivelamento para passeio público, embora possua um desnível com o terreno.

No que diz respeito à infraestrutura, o lote é atendido por energia elétrica e abastecimento de água potável. Os logradouros possuem sistema de drenagem de águas pluviais e pavimentação de pedra irregular, embora tomada por vegetação rasteira, além da Rua Belluno apresentar declividade acentuada, o que pode dificultar o acesso do imóvel por esta rua.

Quanto à documentação, não foram encontrados ônus ou gravames que comprometam o imóvel.

Figura 4 – Rua Belluno coberta por vegetação.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 5 - Vista do imóvel a partir da esquina formada pela Rua Amália Bartelle e Rua Belluno.



Figura 6 – Imóvel objeto da avaliação.



8. VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO

Considerando os aspectos apresentados, o valor total do bem avaliado será determinado através da relação potencial entre a variável dependente e as demais variáveis relevantes consideradas conforme especificação da avaliação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

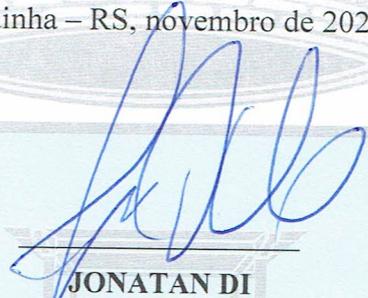
Para determinar o valor do bem imóvel em questão, realizou-se uma pesquisa direta de preços de terrenos na localidade, levando em consideração a similaridade entre as variáveis apresentadas na vistoria e caracterização do terreno. Após uma análise abrangente, que incluiu a localização, topografia, infraestrutura, aspectos legais e ambientais, foi possível chegar a um **valor estimado de 30 mil reais para o imóvel.**

Rondinha – RS, novembro de 2023.



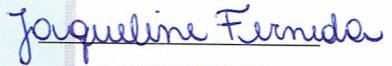
MARCELO SETTI

Engenheiro Civil
CREA/RS 226290



**JONATAN DI
DOMENICO**

Secretário Municipal
Da Administração



**JAQUELINE
FERNEDA**

Engenheira Civil
CREA/RS 244449



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – SIMPLIFICADO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária foi solicitado pelo Município de Rondinha – RS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº 87.712.212/0001-80, com a sede na Avenida Sarandi, nº. 646, Centro, Rondinha – RS.

2. OBJETIVO

Este Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo avaliar um imóvel urbano de propriedade do Município de Rondinha, denominado ÁREA INSTITUCIONAL, do Loteamento Belluno, com área total de 719,03 m², registrado sob Matrícula nº 14.600, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS.

Coordenadas geográficas: 27°49'7.16"S e 52°54'31.13"O.

3. VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL

O acesso ao imóvel se dá por meio da Rua Amália Bartelle, onde faz frente, no Loteamento Belluno, Centro do Município de Rondinha – RS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 1 - Croqui de situação do imóvel.

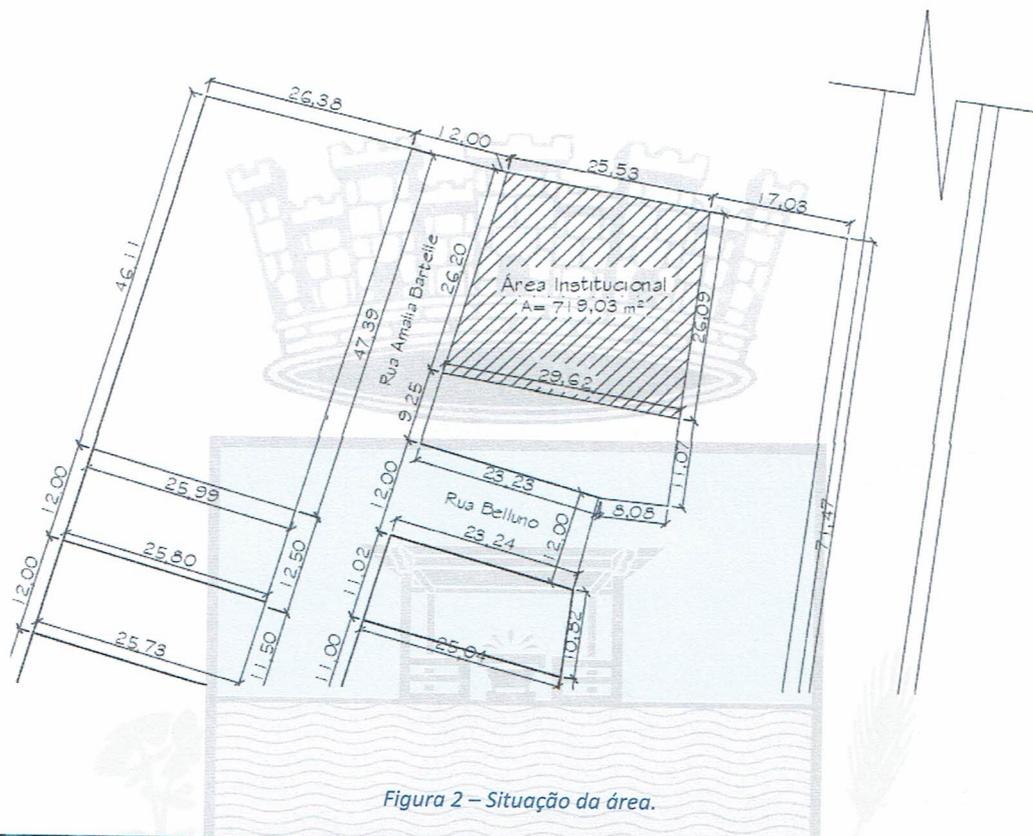


Figura 2 – Situação da área.



Fh



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 3 - Relevo do local.



4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Trata-se de:

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL, do "Loteamento Belluno", situado na cidade de Rondinha/RS, com a área de **719,03-m²** (SETECENTOS E DEZENOVE METROS E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS), confrontando: ao **NORTE**, medindo 25,53 metros com terras de Hermogenes Salami, ao **SUL**, medindo 29,62 metros com a área verde 02 do loteamento, ao **LESTE**, medindo 26,09 metros com a faixa de domínio da RS 143, e ao **OESTE**, medindo 26,20 metros com a Rua Amália Bartelle.

5. MÉTODOS UTILIZADOS

A determinação do valor de mercado do imóvel em questão será realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela NBR 14653. Esta abordagem de avaliação se baseia na análise de informações provenientes do mercado imobiliário, incluindo dados de imóveis comparáveis, a fim de proporcionar uma avaliação precisa e fundamentada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A estratégia de pesquisa engloba aspectos cruciais relacionados à amostragem, coleta e análise de dados. Para garantir a precisão e confiabilidade da avaliação, a abrangência da amostragem foi cuidadosamente definida, com foco na identificação e análise de imóveis comparáveis que se assemelham ao objeto da avaliação.

A estrutura de pesquisa foi elaborada considerando a seleção de variáveis que se presume serem relevantes para explicar a formação de valor do imóvel, bem como as relações potenciais entre essas variáveis e a variável dependente, que é o valor de mercado do imóvel.

Será considerada a variável localização e suas diversas subvariáveis, incluindo a proximidade a serviços públicos, a qualidade da infraestrutura local, o acesso a transporte, a segurança do bairro, o ambiente circundante, e a topografia do imóvel em questão. Além disso, os aspectos legais relacionados ao imóvel serão analisados, incluindo a verificação da documentação, registros de propriedade, matrículas e quaisquer ônus ou gravames que possam afetar o valor. Também serão avaliados os aspectos ambientais, levando em conta elementos como áreas de preservação permanente ou não edificantes, vista para o entorno natural, ou quaisquer outras características ambientais que possam influenciar o valor do imóvel.

7. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Aos 30 dias do mês de outubro de 2023, o Setor de Engenharia Municipal esteve presente no imóvel objeto de avaliação deste Laudo Técnico, com a finalidade de caracterizar a área e para determinação da avaliação, conforme consta em Registro Fotográfico.

O terreno em questão é um lote urbano localizado em área central da cidade, porém seu acesso é restrito às vias do loteamento. O entorno é caracterizado por ser predominantemente residencial e de baixa densidade populacional. Equipamentos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

comunitários e públicos, bem como acesso ao comércio, requerem deslocamento para fora do referido loteamento. Não há benfeitorias edificadas no terreno.

Ainda, apresenta declividade em sua topografia, aparentemente com presença de rocha em seu subsolo, o que pode afetar o desenvolvimento e a utilização futura do terreno. Além disso, o local apresenta vegetação e arborização. Existe a abertura e nivelamento para passeio público, embora possua um desnível com o terreno.

No que diz respeito à infraestrutura, o lote é atendido por energia elétrica e abastecimento de água potável. O logradouro possui sistema de drenagem de águas pluviais e pavimentação de pedra irregular, embora tomada por vegetação rasteira.

Quanto à documentação, não foram encontrados ônus ou gravames que comprometam o imóvel.

Figura 4 – Testada do imóvel vista da Rua Amália Bartelle.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 5 - Vista do imóvel a partir da esquina.



Handwritten signature and initials.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE RONDINHA

8. VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO

Considerando os aspectos apresentados, o valor total do bem avaliado será determinado através da relação potencial entre a variável dependente e as demais variáveis relevantes consideradas conforme especificação da avaliação.

Para determinar o valor do bem imóvel em questão, realizou-se uma pesquisa direta de preços de terrenos na localidade, levando em consideração a similaridade entre as variáveis apresentadas na vistoria e caracterização do terreno. Após uma análise abrangente, que incluiu a localização, topografia, infraestrutura, aspectos legais e ambientais, foi possível chegar a um **valor estimado de 60 mil reais para o imóvel.**

Rondinha – RS, novembro de 2023.


MARCELO SETTI

Engenheiro Civil
CREA/RS 226290


JONATAN DI
DOMENICO

Secretário Municipal
Da Administração


JAQUELINE

FERNEDA
Engenheira Civil
CREA/RS 244449