



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
DE DADOS DE MERCADO – NBR 14653

OBJETO: TERRENO URBANO - MATRÍCULA Nº 1650 DO LIVRO Nº 2 DO OFÍCIO
DE REGISTROS PÚBLICOS DE CARLOS BARBOSA

CARLOS BARBOSA

2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

1 INTRODUÇÃO

Esse laudo tem como objetivo realizar comparativos diretos com dados de mercado, semelhantes ao imóvel avaliando, objetivando fornecer, por meio de fatores e homogeneização de amostras, o valor de mercado para o terreno urbano inscrito no Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa, sob a matrícula nº 1650 do livro nº 2, conforme protocolo 6186/2021.

2 OBJETO

Terreno urbano, situado na rua Salvador do Sul, bairro Aurora, nesta cidade, com área de 620,00m², tendo as seguintes dimensões. Norte, por 20,00m, Sul, por 20,00m, ao Leste, por 31,00m e, Oeste, por 31,00m.

3 SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi elaborado por de solicitação oriunda do protocolo nº 6186/2021, por meio do Coordenador Geral de Relações Institucionais e Captação de Recursos, senhor Fabio Dolzan, representando o Município de Carlos Barbosa, inscrito no CNPJ sob nº 88.587.183/0001-34, sito na Rua Assis Brasil, 11 – Centro, Carlos Barbosa/RS.

4 FINALIDADE

A avaliação tem como objetivo subsidiar o Município de Carlos Barbosa quanto ao valor do terreno urbano para posterior permuta.

5 VISTORIA

Com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, com o intuito de fornecer orientações quanto à coleta de dados, foi realizada vistoria foi realizada no dia 14 de julho de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

2022, durante a manhã, pelo Engenheiro Civil Augusto Denicol Perera, registrado no CREA RS247.792, no cargo de Supervisor de Projetos da Secretaria Municipal de Projetos Públicos e Meio Ambiente.

6 PESQUISA DE DADOS

Os dados a serem levantados na pesquisa são aqueles que irão compor a amostra representativa dos 9 (nove) terrenos urbanos da mesma tipologia e bairro do terreno urbano avaliando, conforme tabela 1.

Tabela 1 – Amostra

Amostra	Endereço	Testada (m)	Área total (m²)	Índice Fiscal (R\$/m²)	Valor ofertado (R\$)	R\$/m²
1	R. Ampélio Carlotto	12,00	396,90	R\$ 358,31	R\$ 220.000,00	R\$ 554,30
2	R. Salvador do Sul	12,00	372,00	R\$ 418,02	R\$ 180.000,00	R\$ 483,87
3	R. Vicente Dalbó	12,50	336,25	R\$ 334,43	R\$ 180.000,00	R\$ 535,32
4	R. Vicente Dalbó	12,50	336,25	R\$ 334,43	R\$ 180.000,00	R\$ 535,32
5	R. Fidêncio Manto-vani	12,00	396,00	R\$ 358,31	R\$ 250.000,00	R\$ 631,31
6	R. Fidêncio Manto-vani	13,50	427,51	R\$ 358,31	R\$ 265.000,00	R\$ 619,87
7	R. Ampélio Carlotto	14,00	466,20	R\$ 358,31	R\$ 298.000,00	R\$ 639,21
8	R. Ampélio Carlotto	12,00	393,54	R\$ 358,31	R\$ 240.000,00	R\$ 609,85
9	R. Érico Veríssimo	32,55	728,00	R\$ 597,20	R\$ 585.000,00	R\$ 803,57
Avali-ando	R. Salvador do Sul	20,00	620,00	R\$ 418,02	-	-

Fonte: SMPPMA (2022).

7 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Com o objetivo de aproximar as amostras ao imóvel avaliando, são aplicados fatores de homogeneização, sendo eles:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

- a) fator de oferta;
- b) fator de localização;
- c) fator de correção de área;
- d) fator de profundidade;
- e) fator de topografia;
- f) fator de nível;
- g) fator de consistência do terreno (pedologia);
- h) Fator de situação.

7.1 FATOR DE OFERTA

Será adotado um valor de 10% de desconto no momento da transação em relação ao valor de oferta, para tanto, será adotado o valor de 0,90 para ambas as amostras.

7.2 FATOR DE LOCALIZAÇÃO

Esse valor leva em conta o quociente entre o índice fiscal do bem avaliando com os amostrais.

7.3 FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA

Fator que considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, em dois casos:

- a) quando a diferença for inferior a 30%

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

b) quando a diferença for superior a 30%

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

F_a = Fator de correção de área;

A_d = Área do dado pesquisado;

A_a = Área do imóvel avaliando.

7.4 FATOR DE PROFUNDIDADE

Este fator considera a desvantagem de um imóvel possuir profundidade fora da faixa recomendável para a sua região. É uma função exponencial da proporção entre a profundidade Equivalente do elemento e as profundidades limites indicadas para a região em que se localiza.

A profundidade equivalente é calculada da seguinte forma:

$$P_e = \frac{A_t}{t}$$

Onde:

P_e = Profundidade (m);

A_t = Área total (m²);

t = Testada (m);

Para o cálculo do fator de profundidade deverão ser observados as seguintes condições:

a) Se, $P_e < 20$:

$$F_p = \left(\frac{P_e}{20} \right)^{0,5}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

b) Se, $20 \leq P_e \leq 40$:

$$F_p = 1$$

c) Se, $40 < P_e \leq 110$:

$$F_p = \left(\frac{40}{P_e} \right)^{0,5}$$

d) Se, $P_e > 110$:

$$F_p = 0,60$$

7.5 FATOR DE TOPOGRAFIA

Quociente entre o coeficiente de topografia do imóvel avaliando com o dado amostral, seguindo os dados da tabela 2.

Tabela 2 – Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a topografia

Situação	Coeficiente
Plano	1,00
Aclive (>10%)	0,90
Declive (>10%)	0,80
Irregular (Combinação dos demais)	0,60
Declive Acentuado (>30%)	0,50
Aclive Acentuado (>30%)	0,70
Inclinação de Testada (>10%)	0,90
Inclinação de Testada (>30%)	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

7.6 FATOR DE NÍVEL

Quociente entre o coeficiente de nível do imóvel avaliando com o dado amostral, seguindo os dados da tabela 3.

Tabela 3 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação ao nível

Situação	Coeficiente
Ao nível	1,00
Abaixo ($\geq 1\text{m}$ e $\leq 3\text{m}$)	0,80
Abaixo ($> 3\text{m}$)	0,60
Acima ($\geq 1\text{m}$ e $\leq 3\text{m}$)	0,90
Acima ($> 3\text{m}$)	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).

7.7 FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (PEDOLOGIA)

São dados quanto à presença de água aflorante no solo, que pode ser considerada como desvalorizante do terreno, obtido através do quociente entre o coeficiente do terreno avaliando e do dado amostral, seus valores são obtidos através da Lei Municipal 2310/2009 conforme tabela 4.

Tabela 4 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação a pedologia

Situação	Coeficiente
Firme (seco)	1,00
Rochoso	0,80
Alagável	0,70
Inundável	0,70
Combinação dos demais	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

7.8 FATOR DE SITUAÇÃO

Também é chamado de Fator de frentes múltiplas, considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente, seus valores são obtidos através da Lei Municipal 2310/2009 conforme tabela 5.

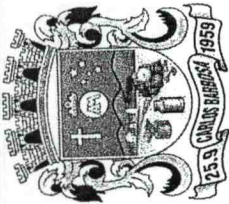
Tabela 5 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação a situação

Situação	Coeficiente
Normal	1,00
Esquina ou mais de 1 frente	1,10
Encravado/Vila	0,50

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).

Será realizada a homogeneização de cada elemento, individualmente, por meio da equação abaixo, representado na tabela 6:

$$Vu = Vr \cdot [1 + (F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + (F4-1) + (F5-1) + (F6-1) + (F7-1)]$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 6 - Homogeneização

Amostra	Área Total (m²)	VaLor Locativo	Fator de Oferta	Vr	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	Vu
1	396,90	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 498,87	1,17	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 505,06
2	372,00	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 435,48	1,00	0,94	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	R\$ 626,29
3	336,25	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 481,78	1,25	0,93	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	R\$ 626,95
4	336,25	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 481,78	1,25	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 566,73
5	396,00	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 568,18	1,17	0,95	1,00	1,13	0,90	1,00	1,00	R\$ 646,11
6	427,51	R\$ 265.000,00	0,90	R\$ 557,88	1,17	0,95	1,00	1,13	0,90	1,00	1,00	R\$ 639,47
7	466,20	R\$ 298.000,00	0,90	R\$ 575,29	1,17	0,93	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 574,05
8	393,54	R\$ 240.000,00	0,90	R\$ 548,86	1,17	0,94	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 555,13
9	728,00	R\$ 585.000,00	0,90	R\$ 723,21	0,70	1,04	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 463,53

Fonte: SMPMA (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

8 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização de estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra. Serão calculados a média e desvio padrão da amostra, conforme apresentado na tabela 7.

Tabela 7 – Média e desvio padrão da amostra

Amostra	Vu	Média -	Desvio Padrão
1	R\$ 505,06	R\$ 578,15	R\$ 63,48
2	R\$ 626,29		
3	R\$ 626,95		
4	R\$ 566,73		
5	R\$ 646,11		
6	R\$ 639,47		
7	R\$ 574,05		
8	R\$ 555,13		
9	R\$ 463,53		

Fonte: SMPPMA (2022).

Consideram-se discrepantes, os elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro, por meio da equação abaixo.

$$0,5.\bar{X} < V_u < 2.\bar{X}$$

Nenhuma amostra ficou em desacordo, restando assim todas habilitadas.

9 CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O saneamento da amostra também pode ser feito utilizando o critério excludente de Chauvenet para pequenas amostras. Para isso, serão utilizados dados em função do número de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

leituras $n = 9$, e a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão do critério de Chauvenet, valor crítico $c = 1,91$.

Para tanto, as fórmulas para os valores limites são:

$$R_{inf} = \frac{\bar{X} - X_{mín}}{S}$$

$$R_{inf} = 1,81 < 1,91, ok!$$

$$R_{sup} = \frac{X_{máx} - \bar{X}}{S}$$

$$R_{sup} = 1,07 < 1,91, ok!$$

Os valores críticos serão calculados e comparados com o valor crítico $c = 1,91$, devendo serem inferiores para todos os elementos remanescentes da amostra serem aceitos, onde os mesmos são satisfatórios e mostra que o valor médio de R\$ 578,15, poderá ser utilizado para representar o valor homogeneizado do imóvel avaliando.

10 INTERVALO DE CONFIANÇA

O objetivo de seu cálculo é analisar a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança. Para os cálculos dos limites do intervalo de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras, adota ($n < 30$), temos as equações:

$$X_{mín} = \bar{X} - t \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

$$X_{mín} = 546,80$$

$$X_{máx} = \bar{X} + t \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$



454

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

$$X_{m\acute{a}x} = 609,50$$

O valor estimado para o imóvel avaliando pode ser arbitrado dentro dos limites do intervalo de confiança. Esse intervalo só é utilizado para arbitrar o valor do avaliando caso haja extrapolação do modelo, o que não é este caso.

11 JUSTIFICATIVA DO MÉTODO UTILIZADO

Considerando que a metodologia utilizada deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, considerando que a norma NBR 14653-1:2001 sugere que para identificação do valor de mercado é sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado e considerado que existem dados de mercados que servem como amostras, que, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis por meio de fatores de homogeneização e critérios fundamentados por estudos, será enfim, adotado o método comparativo direto de dados de mercado.

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Por fim, a última etapa do tratamento por fatores é o enquadramento do modelo de acordo com o Grau de Precisão e o Grau de Fundamentação. Levando em consideração o somatório dos graus de fundamentação e precisão, estabelecidos na seção 9 da norma NBR 14653-2:2004, serão utilizadas as tabelas 4 e 5 para a utilização do tratamento por fatores. Importa destacar que o laudo do bem avaliando não será enquadrado como grau III em virtude de não ser na modalidade completa. O enquadramento do laudo será atingido mediante somatório de pontos obtidos da tabela 8.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 8 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 9 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo grau I

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).

Por fim, será determinado o grau de precisão por meio da amplitude do intervalo de confiança, conforme a equação:

$$A = \frac{(\bar{X} - X_{\min}) + (X_{\max} - \bar{X}) \cdot 100}{\bar{X}}$$
$$A = 10,85\%$$

Tabela 10 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	$\geq 50\%$

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

13 RESULTADO

De acordo com os resultados obtidos, tem-se o valor unitário por metro quadrado de R\$ 578,15/m², perfazendo:

Valor terreno = Área Total x Valor Unitário Por Metro Quadrado

Valor Locativo = 620,00m² x R\$ 578,15/m²

Valor Locativo = R\$ 358.453,00

Carlos Barbosa, 21 de julho de 2022.

AUGUSTO DENICOL PERERA

Engenheiro Civil
Supervisor de Projetos
CREA RS 247.792
ART nº 12029742



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

14 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2001: *Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. Rio de Janeiro, 2001.

_____. NBR 14653-2:2004: *Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos*. Rio de Janeiro, 2004.

504



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

ANEXO A – MATRÍCULA Nº 1650 DE 1982, DO LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
DO OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE CARLOS BARBOSA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CARLOS BARBOSA
MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
REGISTRO DE IMÓVEIS
Maria Fatima Ribeiro
Registradora Designada

Página 1/1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o 1º 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula de teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DE CARLOS BARBOSA
COMARCA DE CARLOS BARBOSA
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Carlos Barbosa, 13 de julho de 1982. Matrícula 1650.

Um terreno urbano, situado numa rua sem denominação, nesta cidade, distante 39m da travessa sem nome, sem quarteirão delimitado, com a área de 620 m² (SEISCENTOS E VINTE METROS QUADRADOS), sem benfeitorias, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Norte, por 20m, com a rua sem denominação; ao Sul, por 20m, com terreno da Comunidade Evangélica local; ao Leste, por 31m, com terreno do casal Angelo Melere; e, ao Oeste, por 31m, com terreno do casal Angelo Melere.

Proprietários: ANGELO MELERE, industrial, casado com ASSUMPTA ZANUZZI MELERE, do lar, brasileiros, CFC n. 017.761.340/87, domiciliados e residentes nesta cidade.

Título Anterior: Livro 2, fls. 1, Matrícula n. 45, datada de 13 de abril de 1979.

Carlos Barbosa, 13/julho/1982. O Oficial:

N.º 1/1650. COMPRA E VENDA. Transmissão: Angelo Melere e sua esposa Assumpta Zanuzzi Melere, acima qualificados. Adquirentes: PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA, inscrita no CFC/MP sob n.º 88.577.183/0001-34, sediada nesta cidade, à rua Parque do Mercado, n.º 1365. Forma do título: Escritura Pública lavrada aos 16 de junho de 1982, no Tabelionato desta cidade. Todo o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de CR\$1.200.000,00.

Carlos Barbosa, 13/julho/1982. O Oficial:

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
E TABELIONATO DE PROTESTOS
CARLOS BARBOSA - RS
Rua Salgado Filho, nº 90 - Sala 201
Fone: CEP 95185-000
(54) 3461-1851
Maria Fatima Ribeiro
Registradora Designada
Thaís Anselmi
Registradora Substituta

Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé
Carlos Barbosa/RS, 20 de julho de 2012.
Franciele Tuffo
Procuradora Municipal de Defesa - RUA DO FICAR, 1100091-0000 - 95130-1

Franciele Tuffo - Escrevente Autorizada

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
097808 53 2022.00012976 48

514



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
DE DADOS DE MERCADO – NBR 14653
OBJETO: TERRENO URBANO - MATRÍCULA Nº 6764 DO LIVRO Nº 2 DO OFÍCIO
DE REGISTROS PÚBLICOS DE CARLOS BARBOSA

CARLOS BARBOSA

2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

1 INTRODUÇÃO

Esse laudo tem como objetivo realizar comparativos diretos com dados de mercado, semelhantes ao imóvel avaliando, objetivando fornecer, por meio de fatores e homogeneização de amostras, o valor de mercado para o terreno urbano inscrito no Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa, sob a matrícula nº 6764 do livro nº 2, conforme protocolo 6186/2021.

2 OBJETO

Terreno urbano, situado na rua Salvador do Sul, bairro Aurora, nesta cidade, com área de 713,00m², tendo as seguintes dimensões. Norte, por 23,00m, Sul, por 23,00m, ao Leste, por 31,00m e, Oeste, por 31,00m.

3 SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi elaborado por de solicitação oriunda do protocolo nº 6186/2021, por meio do Coordenador Geral de Relações Institucionais e Captação de Recursos, senhor Fabio Dolzan, representando o Município de Carlos Barbosa, inscrito no CNPJ sob nº 88.587.183/0001-34, sito na Rua Assis Brasil, 11 – Centro, Carlos Barbosa/RS.

4 FINALIDADE

A avaliação tem como objetivo subsidiar o Município de Carlos Barbosa quanto ao valor do terreno urbano para posterior permuta.

5 VISTORIA

Com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, com o intuito de fornecer orientações quanto à coleta de dados, foi realizada vistoria foi realizada no dia 14 de julho de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

2022, durante a manhã, pelo Engenheiro Civil Augusto Denicol Perera, registrado no CREA RS247.792, no cargo de Supervisor de Projetos da Secretaria Municipal de Projetos Públicos e Meio Ambiente.

6 PESQUISA DE DADOS

Os dados a serem levantados na pesquisa são aqueles que irão compor a amostra representativa dos 9 (nove) terrenos urbanos da mesma tipologia e bairro do terreno urbano avaliando, conforme tabela 1.

Tabela 1 – Amostra

Amostra	Endereço	Testada (m)	Área total (m²)	Índice Fiscal (R\$/m²)	Valor ofertado (R\$)	R\$/m²
1	R. Ampélio Carlotto	12,00	396,90	R\$ 358,31	R\$ 220.000,00	R\$ 554,30
2	R. Salvador do Sul	12,00	372,00	R\$ 418,02	R\$ 180.000,00	R\$ 483,87
3	R. Vicente Dalbó	12,50	336,25	R\$ 334,43	R\$ 180.000,00	R\$ 535,32
4	R. Vicente Dalbó	12,50	336,25	R\$ 334,43	R\$ 180.000,00	R\$ 535,32
5	R. Fidêncio Mantovani	12,00	396,00	R\$ 358,31	R\$ 250.000,00	R\$ 631,31
6	R. Fidêncio Mantovani	13,50	427,51	R\$ 358,31	R\$ 265.000,00	R\$ 619,87
7	R. Ampélio Carlotto	14,00	466,20	R\$ 358,31	R\$ 298.000,00	R\$ 639,21
8	R. Ampélio Carlotto	12,00	393,54	R\$ 358,31	R\$ 240.000,00	R\$ 609,85
9	R. Érico Veríssimo	32,55	728,00	R\$ 597,20	R\$ 585.000,00	R\$ 803,57
Avaliando	R. Salvador do Sul	23,00	713,00	R\$ 418,02	-	-

Fonte: SMPPMA (2022).

7 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Com o objetivo de aproximar as amostras ao imóvel avaliando, são aplicados fatores de homogeneização, sendo eles:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

- a) fator de oferta;
- b) fator de localização;
- c) fator de correção de área;
- d) fator de profundidade;
- e) fator de topografia;
- f) fator de nível;
- g) fator de consistência do terreno (pedologia);
- h) Fator de situação.

7.1 FATOR DE OFERTA

Será adotado um valor de 10% de desconto no momento da transação em relação ao valor de oferta, para tanto, será adotado o valor de 0,90 para ambas as amostras.

7.2 FATOR DE LOCALIZAÇÃO

Esse valor leva em conta o quociente entre o índice fiscal do bem avaliando com os amostrais.

7.3 FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA

Fator que considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, em dois casos:

- a) quando a diferença for inferior a 30%

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

b) quando a diferença for superior a 30%

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

F_a = Fator de correção de área;

A_d = Área do dado pesquisado;

A_a = Área do imóvel avaliando.

7.4 FATOR DE PROFUNDIDADE

Este fator considera a desvantagem de um imóvel possuir profundidade fora da faixa recomendável para a sua região. É uma função exponencial da proporção entre a profundidade Equivalente do elemento e as profundidades limites indicadas para a região em que se localiza.

A profundidade equivalente é calculada da seguinte forma:

$$P_e = \frac{A_t}{t}$$

Onde:

P_e = Profundidade (m);

A_t = Área total (m²);

t = Testada (m);

Para o cálculo do fator de profundidade deverão ser observados as seguintes condições:

a) Se, $P_e < 20$:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

$$F_p = \left(\frac{P_e}{20}\right)^{0,5}$$

b) Se, $20 \leq P_e \leq 40$:

$$F_p = 1$$

c) Se, $40 < P_e \leq 110$:

$$F_p = \left(\frac{40}{P_e}\right)^{0,5}$$

d) Se, $P_e > 110$:

$$F_p = 0,60$$

7.5 FATOR DE TOPOGRAFIA

Quociente entre o coeficiente de topografia do imóvel avaliando com o dado amostral, seguindo os dados da tabela 2.

Tabela 2 – Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a topografia

Situação	Coeficiente
Plano	1,00
Aclive (>10%)	0,90
Declive (>10%)	0,80
Irregular (Combinação dos demais)	0,60
Declive Acentuado (>30%)	0,50
Aclive Acentuado (>30%)	0,70
Inclinação de Testada (>10%)	0,90
Inclinação de Testada (>30%)	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

7.6 FATOR DE NÍVEL

Quociente entre o coeficiente de nível do imóvel avaliando com o dado amostral, seguindo os dados da tabela 3.

Tabela 3 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação ao nível

Situação	Coeficiente
Ao nível	1,00
Abaixo ($\geq 1\text{m}$ e $\leq 3\text{m}$)	0,80
Abaixo ($> 3\text{m}$)	0,60
Acima ($\geq 1\text{m}$ e $\leq 3\text{m}$)	0,90
Acima ($> 3\text{m}$)	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).

7.7 FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (PEDOLOGIA)

São dados quanto à presença de água aflorante no solo, que pode ser considerada como desvalorizante do terreno, obtido através do quociente entre o coeficiente do terreno avaliando e do dado amostral, seus valores são obtidos através da Lei Municipal 2310/2009 conforme tabela 4.

Tabela 4 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação a pedologia

Situação	Coeficiente
Firme (seco)	1,00
Rochoso	0,80
Alagável	0,70
Inundável	0,70
Combinação dos demais	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

7.8 FATOR DE SITUAÇÃO

Também é chamado de Fator de frentes múltiplas, considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente, seus valores são obtidos através da Lei Municipal 2310/2009 conforme tabela 5.

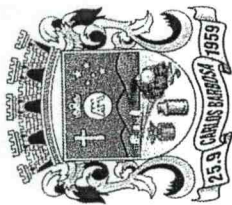
Tabela 5 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação a situação

Situação	Coeficiente
Normal	1,00
Esquina ou mais de 1 frente	1,10
Encravado/Vila	0,50

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).

Será realizada a homogeneização de cada elemento, individualmente, por meio da equação abaixo, representado na tabela 6:

$$Vu = Vr \cdot [1 + (F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + (F4-1) + (F5-1) + (F6-1) + (F7-1)]$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 6 - Homogeneização

Amostra	Área Total (m²)	Valor Locativo	Fator de Oferta	Vr	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	Vu
1	396,90	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 498,87	1,17	0,93	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 496,89
2	372,00	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 435,48	1,00	0,92	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	R\$ 619,21
3	336,25	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 481,78	1,25	0,91	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	R\$ 619,22
4	336,25	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 481,78	1,25	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 559,00
5	396,00	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 568,18	1,17	0,93	1,00	1,13	0,90	1,00	1,00	R\$ 636,80
6	427,51	R\$ 265.000,00	0,90	R\$ 557,88	1,17	0,94	1,00	1,13	0,90	1,00	1,00	R\$ 630,24
7	466,20	R\$ 298.000,00	0,90	R\$ 575,29	1,17	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 583,87
8	393,54	R\$ 240.000,00	0,90	R\$ 548,86	1,17	0,93	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 546,15
9	728,00	R\$ 585.000,00	0,90	R\$ 723,21	0,70	1,01	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 437,68

Fonte: SMPMA (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

8 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização de estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra. Serão calculados a média e desvio padrão da amostra, conforme apresentado na tabela 7.

Tabela 7 – Média e desvio padrão da amostra

Amostra	V_u	Média	Desvio Padrão
1	R\$ 496,89	R\$ 569,90	R\$ 67,71
2	R\$ 619,21		
3	R\$ 619,21		
4	R\$ 559,00		
5	R\$ 636,80		
6	R\$ 630,24		
7	R\$ 583,87		
8	R\$ 546,15		
9	R\$ 437,68		

Fonte: SMPPMA (2022).

Consideram-se discrepantes, os elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro, por meio da equação abaixo.

$$0,5 \cdot \bar{X} < V_u < 2 \cdot \bar{X}$$

Nenhuma amostra ficou em desacordo, restando assim todas habilitadas.

9 CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O saneamento da amostra também pode ser feito utilizando o critério excludente de Chauvenet para pequenas amostras. Para isso, serão utilizados dados em função do número de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

leituras $n = 9$, e a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão do critério de Chauvenet, valor crítico $c = 1,91$.

Para tanto, as fórmulas para os valores limites são:

$$R_{inf} = \frac{\bar{X} - X_{min}}{S}$$

$$R_{inf} = 1,95 > 1,91, \text{ não ok!}$$

$$R_{sup} = \frac{X_{max} - \bar{X}}{S}$$

$$R_{sup} = 0,99 < 1,91, \text{ ok!}$$

Os valores críticos serão calculados e comparados com o valor crítico $c = 1,91$, devendo serem inferiores para todos os elementos remanescentes da amostra serem aceitos, onde os mesmos não são satisfatórios, diante disto o valor mínimo da amostra, de R\$ 437,68 da amostra 9 será excluído, perfazendo 8 amostras, com o novo valor crítico $c=1,85$.

Tabela 8 – Média e desvio padrão da amostra atualizada

Amostra	Vu	Média	Desvio Padrão
1	R\$ 496,89	R\$ 586,42	R\$ 49,29
2	R\$ 619,21		
3	R\$ 619,21		
4	R\$ 559,00		
5	R\$ 636,80		
6	R\$ 630,24		
7	R\$ 583,87		
8	R\$ 546,15		

Fonte: SMPPMA (2022).

$$R_{inf} = \frac{\bar{X} - X_{min}}{S}$$

$$R_{inf} = 1,82 < 1,85, \text{ ok!}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

$$R_{sup} = \frac{X_{máx} - \bar{X}}{S}$$

$$R_{sup} = 1,02 < 1,91, ok!$$

Isso mostra que o valor médio de R\$ 586,42, poderá ser utilizado para representar o valor homogeneizado do imóvel avaliando.

10 INTERVALO DE CONFIANÇA

O objetivo de seu cálculo é analisar a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança. Para os cálculos dos limites do intervalo de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras, adota ($n < 30$), temos as equações:

$$X_{mín} = \bar{X} - t \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

$$X_{mín} = 560,06$$

$$X_{máx} = \bar{X} + t \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

$$X_{máx} = 612,78$$

O valor estimado para o imóvel avaliando pode ser arbitrado dentro dos limites do intervalo de confiança. Esse intervalo só é utilizado para arbitrar o valor do avaliando caso haja extrapolação do modelo, o que não é este caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

11 JUSTIFICATIVA DO MÉTODO UTILIZADO

Considerando que a metodologia utilizada deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, considerando que a norma NBR 14653-1:2001 sugere que para identificação do valor de mercado é sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado e considerado que existem dados de mercados que servem como amostras, que, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis por meio de fatores de homogeneização e critérios fundamentados por estudos, será enfim, adotado o método comparativo direto de dados de mercado.

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Por fim, a última etapa do tratamento por fatores é o enquadramento do modelo de acordo com o Grau de Precisão e o Grau de Fundamentação. Levando em consideração o somatório dos graus de fundamentação e precisão, estabelecidos na seção 9 da norma NBR 14653-2:2004, serão utilizadas as tabelas 4 e 5 para a utilização do tratamento por fatores. Importa destacar que o laudo do bem avaliando não será enquadrado como grau III em virtude de não ser na modalidade completa. O enquadramento do laudo será atingido mediante somatório de pontos obtidos da tabela 9.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 9 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 10 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo grau I

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).

Por fim, será determinado o grau de precisão por meio da amplitude do intervalo de confiança, conforme a equação:

$$A = \frac{(\bar{X} - X_{\min}) + (X_{\max} - \bar{X}) \cdot 100}{\bar{X}}$$
$$A = 8,99\%$$

Tabela 11 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	$\geq 50\%$

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

13 RESULTADO

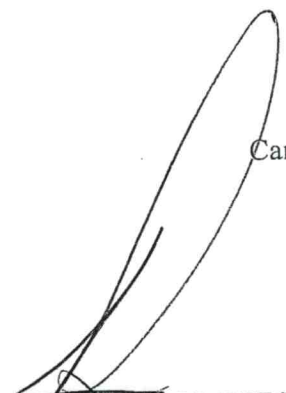
De acordo com os resultados obtidos, tem-se o valor unitário por metro quadrado de R\$ 586,42/m², perfazendo:

Valor terreno = Área Total x Valor Unitário Por Metro Quadrado

Valor Locativo = 713,00m² x R\$ 586,42/m²

Valor Locativo = R\$ 418.117,46

Carlos Barbosa, 21 de julho de 2022.


AUGUSTO DENICOL PERERA

Engenheiro Civil
Supervisor de Projetos
CREA RS 247.792
ART nº 12029742



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

14 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2001: **Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.

_____. NBR 14653-2:2004: **Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2004.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

ANEXO A – MATRÍCULA Nº 6764 DE 1982, DO LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
DO OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE CARLOS BARBOSA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CARLOS BARBOSA
MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
REGISTRO DE IMÓVEIS
Maria Fatima Ribeiro
Registradora Designada

Página 1/1

CERTIFICO a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o 1.º 2 - Registro Geral, encontra-se matrícula do teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE CARLOS BARBOSA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Matrícula	Nº 01
Carlos Barbosa, 21 de outubro de 1993	
Um terreno urbano, situado na rua Salvador do Sul, nesta cidade, relativo a parte do lote 03, distando 114m85 da esquina formada pelas ruas Salvador do Sul e Ildo Meneghetti, não formando quarteirão, com a área superficial de 713m² (SETECENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), sem benfeitorias, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Norte, por 23m00, com a rua Salvador do Sul; ao Sul, por 23m00, com terras pertencentes a Genaro Troian, atualmente de Verno Lamb e de Pedro Luis Broch; ao Oeste, por 31m00, com terreno da Prefeitura Municipal de Carlos Barbosa; e, ao Leste, por 31m00, com terreno de casal de Angelo Melere. PROPRIETÁRIOS: ANGELO MELERE, agricultor e sua esposa ASSUMPTA ZANUZZI MELERE, do lar, CIC nº 017.761.340/87, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. TÍTULO ANTERIOR: Livro 2-RG, fls. 01, Mat. 8.104, em data de 09. julho 1992, deste Ofício. Custas: CR\$311,00. Dou. R\$. - CARLOS BARBOSA, 21 de outubro de 1993. O AJUDANTE (Carlos Antônio Groff) R.1/6.764. DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL. TRANSMITENTES: ANGELO MELERE e sua esposa ASSUMPTA ZANUZZI MELERE, ambos já qualificados. ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA, com sede na rua Assis Brasil, 11, nesta cidade, CGC/MF nº 88.587.183/0001-34. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada no Tabelionato desta cidade aos 07. outubro. 1993, (Livro 92, fls. 185 a 186, nº 8.802). VALOR: CR\$2.800.000,00. Custas: CR\$ - - 10.881,00. Dou. R\$. - CARLOS BARBOSA, 21 de outubro de 1993. O AJUDANTE: (Carlos Antônio Groff) R.2/6.764. Protocolo nº 14.854, fls. 63, Livro 3, em data de 25. fevereiro. 97. PERMUTA. TRANSMILENTE: MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA, já qualificado. ADQUIRENTE: MITRA DIOCESANA DE CAXIAS DO SUL, com sede na rua Os 18 do Forte, 1.771, na cidade de Caxias do Sul-RS, CGC/MF 88.667.217/0001-09. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada no Tabelionato desta cidade aos 18. fevereiro. 97, (Livro de Contratos 100, fls. 189v a 200, e nº 9.903). VALOR: R\$15.856,40, cfo. GA nº 57/97. CND DO INSS nº 776980, Série G e CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS FEDERAIS nº E-0.573.878. Custas: R\$82,40. Dou. R\$. - CARLOS BARBOSA, 13 de março de 1997. REGISTRADOR SUBSTITUTO: (Carlos Antônio Groff)	
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTOS CARLOS BARBOSA - RS Rua Salgado Filho, nº 90 - Sala 201 Centro - CEP 95185-000 (54) 3461-1851 Maria Fatima Ribeiro Registradora Designada Thaissa Anselmini Registradora Substituta	
CONTINUA NO VERSO	
Nada mais consta. O referido é verdade e Dou. Fa. Carlos Barbosa/RS, 20 de julho de 2022. L. A. L. - R337-24 Cartada Matrícula 6764 - 1ª edição - R\$17,00 (R\$11,00 + 02.110.000) - R\$2,50; Régua 1m00 (R\$1,00) e Régua 1m00 (R\$1,00) - R\$1,00 + R\$1,00 = R\$2,00; Prestação de serviços de 01h00 - R\$1,00 (R\$1,00 + R\$1,00) - R\$2,00; Franciele Turtta - Escritura Autorizada	



694

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
DE DADOS DE MERCADO – NBR 14653

OBJETO: TERRENO URBANO - MATRÍCULA Nº 14801 DO LIVRO Nº 2 DO
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DE CARLOS BARBOSA

CARLOS BARBOSA

2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

1 INTRODUÇÃO

Esse laudo tem como objetivo realizar comparativos diretos com dados de mercado, semelhantes ao imóvel avaliando, objetivando fornecer, por meio de fatores e homogeneização de amostras, o valor de mercado para o terreno urbano inscrito no Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa, sob a matrícula nº 14801 do livro nº 2, conforme protocolo 6186/2021.

2 OBJETO

Terreno urbano, situado na rua Salvador do Sul, bairro Aurora, nesta cidade, com área de 2.502,69m², tendo as seguintes dimensões. Norte, por 93,92m, Sul, por 94,94m, ao Leste, por 27,00m e, Oeste, por 26,06m. Porém, conforme solicitação do Protocolo nº 6186/2021, folha 04, a área a ser considerada na avaliação é uma fração de terras, com área total de 194,21m², com dimensões ao Norte, por 17,72m, Sul, por 17,66m, ao Leste, por 11,00m e, Oeste por 11,00m.

3 SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi elaborado por de solicitação oriunda do protocolo nº 6186/2021, por meio do Coordenador Geral de Relações Institucionais e Captação de Recursos, senhor Fabio Dolzan, representando o Município de Carlos Barbosa, inscrito no CNPJ sob nº 88.587.183/0001-34, sito na Rua Assis Brasil, 11 – Centro, Carlos Barbosa/RS.

4 FINALIDADE

A avaliação tem como objetivo subsidiar o Município de Carlos Barbosa quanto ao valor da fração do terreno urbano para posterior permuta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

5 VISTORIA

Com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, com o intuito de fornecer orientações quanto à coleta de dados, foi realizada vistoria foi realizada no dia 14 de julho de 2022, durante a manhã, pelo Engenheiro Civil Augusto Denicol Perera, registrado no CREA RS247.792, no cargo de Supervisor de Projetos da Secretaria Municipal de Projetos Públicos e Meio Ambiente.

6 PESQUISA DE DADOS

Os dados a serem levantados na pesquisa são aqueles que irão compor a amostra representativa dos 9 (nove) terrenos urbanos da mesma tipologia e bairro do terreno urbano avaliando, conforme tabela 1.

Tabela 1 – Amostra

Amostra	Endereço	Testada (m)	Área total (m²)	Índice fiscal (R\$/m²)	Valor ofertado (R\$)	R\$/m²
1	R. Monte Castelo	15,14	373,15	R\$ 477,75	R\$ 306.664,87	R\$ 821,83
2	R. Carlos Breda	12,00	385,70	R\$ 358,31	R\$ 200.000,00	R\$ 518,54
3	R. Angelo Darsie	9,85	295,72	R\$ 262,74	R\$ 150.000,00	R\$ 507,24
4	R. Irmã Camila Parmagnani	30,50	386,69	R\$ 453,86	R\$ 330.000,00	R\$ 853,40
5	R. Francisco Darrigo	14,00	396,91	R\$ 358,31	R\$ 245.000,00	R\$ 617,27
6	R. Irmã Camila Parmagnani	16,50	386,40	R\$ 418,02	R\$ 300.000,00	R\$ 776,40
7	R. João Amazonas	32,76	468,00	R\$ 418,02	R\$ 295.000,00	R\$ 630,34
Avaliando	R. Pio XII	17,66	194,21	R\$ 358,31	R\$ -	R\$ -

Fonte: SMPPMA (2022).

7 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Com o objetivo de aproximar as amostras ao imóvel avaliando, são aplicados fatores de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

homogeneização, sendo eles:

- a) fator de oferta;
- b) fator de localização;
- c) fator de correção de área;
- d) fator de profundidade;
- e) fator de topografia;
- f) fator de nível;
- g) fator de consistência do terreno (pedologia);
- h) Fator de situação.

7.1 FATOR DE OFERTA

Será adotado um valor de 10% de desconto no momento da transação em relação ao valor de oferta, para tanto, será adotado o valor de 0,90 para ambas as amostras.

7.2 FATOR DE LOCALIZAÇÃO

Esse valor leva em conta o quociente entre o índice fiscal do bem avaliando com os amostrais.

7.3 FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA

Fator que considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, em dois casos:

- a) quando a diferença for inferior a 30%

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

b) quando a diferença for superior a 30%

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

F_a = Fator de correção de área;

A_d = Área do dado pesquisado;

A_a = Área do imóvel avaliando.

7.4 FATOR DE PROFUNDIDADE

Este fator considera a desvantagem de um imóvel possuir profundidade fora da faixa recomendável para a sua região. É uma função exponencial da proporção entre a profundidade Equivalente do elemento e as profundidades limites indicadas para a região em que se localiza.

A profundidade equivalente é calculada da seguinte forma:

$$P_e = \frac{A_t}{t}$$

Onde:

P_e = Profundidade (m);

A_t = Área total (m²);

t = Testada (m);

Para o cálculo do fator de profundidade deverão ser observados as seguintes condições:

a) Se, $P_e < 20$:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

$$F_p = \left(\frac{P_e}{20}\right)^{0,5}$$

b) Se, $20 \leq P_e \leq 40$:

$$F_p = 1$$

c) Se, $40 < P_e \leq 110$:

$$F_p = \left(\frac{40}{P_e}\right)^{0,5}$$

d) Se, $P_e > 110$:

$$F_p = 0,60$$

7.5 FATOR DE TOPOGRAFIA

Quociente entre o coeficiente de topografia do imóvel avaliando com o dado amostral, seguindo os dados da tabela 2.

Tabela 2 – Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a topografia

Situação	Coeficiente
Plano	1,00
Aclive (>10%)	0,90
Declive (>10%)	0,80
Irregular (Combinação dos demais)	0,60
Declive Acentuado (>30%)	0,50
Aclive Acentuado (>30%)	0,70
Inclinação de Testada (>10%)	0,90
Inclinação de Testada (>30%)	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

7.6 FATOR DE NÍVEL

Quociente entre o coeficiente de nível do imóvel avaliando com o dado amostral, seguindo os dados da tabela 3.

Tabela 3 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação ao nível

Situação	Coeficiente
Ao nível	1,00
Abaixo ($\geq 1\text{m}$ e $\leq 3\text{m}$)	0,80
Abaixo ($> 3\text{m}$)	0,60
Acima ($\geq 1\text{m}$ e $\leq 3\text{m}$)	0,90
Acima ($> 3\text{m}$)	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).

7.7 FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (PEDOLOGIA)

São dados quanto à presença de água aflorante no solo, que pode ser considerada como desvalorizante do terreno, obtido através do quociente entre o coeficiente do terreno avaliando e do dado amostral, seus valores são obtidos através da Lei Municipal 2310/2009 conforme tabela 4.

Tabela 4 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação a pedologia

Situação	Coeficiente
Firme (seco)	1,00
Rochoso	0,80
Alagável	0,70
Inundável	0,70
Combinação dos demais	0,70

Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

7.8 FATOR DE SITUAÇÃO

Também é chamado de Fator de frentes múltiplas, considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente, seus valores são obtidos através da Lei Municipal 2310/2009 conforme tabela 5.

Tabela 5 – Coeficiente de desvalorização de terreno em relação a situação

Situação	Coeficiente
Normal	1,00
Esquina ou mais de 1 frente	1,10
Encravado/Vila	0,50

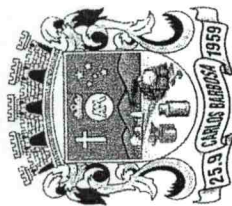
Fonte: Lei Municipal 2310/2009 (2022).

Será realizada a homogeneização de cada elemento, individualmente, por meio da equação abaixo, representado na tabela 6:

$$Vu = Vr \cdot [1 + (F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + (F4-1) + (F5-1) + (F6-1) + (F7-1)]$$

764

4



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 6 - Homogeneização

Amostra	Área Total (m²)	VaLor Locativo	Fator de Oferta	Vr	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	Vu
1	373,15	R\$ 306.664,87	0,90	R\$ 739,65	0,75	1,09	1,00	1,43	1,00	1,00	0,50	R\$ 564,81
2	385,70	R\$ 200.000,00	0,90	R\$ 466,68	1,00	1,09	1,00	1,11	1,00	1,00	0,50	R\$ 326,99
3	295,72	R\$ 150.000,00	0,90	R\$ 456,51	1,36	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,45	R\$ 398,20
4	386,69	R\$ 330.000,00	0,90	R\$ 768,06	0,79	1,09	0,80	1,00	1,00	1,00	0,45	R\$ 99,93
5	396,91	R\$ 245.000,00	0,90	R\$ 555,54	1,00	1,09	1,00	1,25	1,00	1,00	0,45	R\$ 443,33
6	386,40	R\$ 300.000,00	0,90	R\$ 698,76	0,86	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	R\$ 312,31
7	468,00	R\$ 295.000,00	0,90	R\$ 567,31	0,86	1,12	0,85	1,11	1,00	1,00	0,45	R\$ 217,95

Fonte: SMPPMA (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

8 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização de estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra. Serão calculados a média e desvio padrão da amostra, conforme apresentado na tabela 7.

Tabela 7 – Média e desvio padrão da amostra

Amostra	Vu	Média	Desvio Padrão
1	R\$ 564,81	R\$ 337,64	R\$ 151,67
2	R\$ 326,99		
3	R\$ 398,20		
4	R\$ 99,93		
5	R\$ 443,33		
6	R\$ 312,31		
7	R\$ 217,95		

Fonte: SMPPMA (2022).

Consideram-se discrepantes, os elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro, por meio da equação abaixo.

$$0,5 \cdot \bar{X} < V_u < 2 \cdot \bar{X}$$

A amostra 4, com o valor de R\$ 99,93 não satisfaz a condição acima, portanto a mesma será excluída e realizada nova média e desvio padrão, conforme tabela 8.

Tabela 8 – Média e desvio padrão da amostra atualizada

Amostra	Vu	Média	Desvio Padrão
1	R\$ 564,81	R\$ 377,26	R\$ 120,08
2	R\$ 326,99		
3	R\$ 398,20		
5	R\$ 443,33		
6	R\$ 312,31		
7	R\$ 217,95		

Fonte: SMPPMA (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

9 CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O saneamento da amostra também pode ser feito utilizando o critério excludente de Chauvenet para pequenas amostras. Para isso, serão utilizados dados em função do número de leituras $n = 6$, e a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão do critério de Chauvenet, valor crítico $c = 1,73$.

Para tanto, as fórmulas para os valores limites são:

$$R_{inf} = \frac{\bar{X} - X_{min}}{S}$$
$$R_{inf} = 1,33 < 1,91, ok!$$

$$R_{sup} = \frac{X_{max} - \bar{X}}{S}$$
$$R_{sup} = 1,56 < 1,91, ok!$$

Os valores críticos serão calculados e comparados com o valor crítico $c = 1,476$, devendo serem inferiores para todos os elementos remanescentes da amostra serem aceitos, onde os mesmos são satisfatórios e mostra que o valor médio de R\$ 377,26, poderá ser utilizado para representar o valor homogeneizado do imóvel avaliando.

10 INTERVALO DE CONFIANÇA

O objetivo de seu cálculo é analisar a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança. Para os cálculos dos limites do intervalo de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras, adota ($n < 30$), temos as equações:

$$X_{min} = \bar{X} - t \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

$$X_{\min} = 297,99$$

$$X_{\max} = \bar{X} + t \cdot \left[\frac{S}{(n-1)^{0,5}} \right]$$

$$X_{\max} = 456,53$$

O valor estimado para o imóvel avaliando pode ser arbitrado dentro dos limites do intervalo de confiança. Esse intervalo só é utilizado para arbitrar o valor do avaliando caso haja extrapolação do modelo, o que não é este caso.

11 JUSTIFICATIVA DO MÉTODO UTILIZADO

Considerando que a metodologia utilizada deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, considerando que a norma NBR 14653-1:2001 sugere que para identificação do valor de mercado é sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado e considerado que existem dados de mercados que servem como amostras, que, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis por meio de fatores de homogeneização e critérios fundamentados por estudos, será enfim, adotado o método comparativo direto de dados de mercado.

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Por fim, a última etapa do tratamento por fatores é o enquadramento do modelo de acordo com o Grau de Precisão e o Grau de Fundamentação. Levando em consideração o somatório dos graus de fundamentação e precisão, estabelecidos na seção 9 da norma NBR 14653-2:2004, serão utilizadas as tabelas 4 e 5 para a utilização do tratamento por fatores. Importa destacar que o laudo do bem avaliando não será enquadrado como grau III em virtude de não ser na modalidade completa. O enquadramento do laudo será atingido mediante somatório de pontos obtidos da tabela 9.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 9 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Tabela 10 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo grau I

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).

Por fim, será determinado o grau de precisão por meio da amplitude do intervalo de confiança, conforme a equação:

$$A = \frac{(\bar{X} - X_{\min}) + (X_{\max} - \bar{X})}{\bar{X}} \cdot 100$$
$$A = 42,02\%$$

Tabela 11 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	$\geq 50\%$

Fonte: NBR 14653-2:2004 (2022).

824

4



834

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

13 RESULTADO

De acordo com os resultados obtidos, tem-se o valor unitário por metro quadrado de R\$ 377,26/m², perfazendo:

Valor terreno = Área Total x Valor Unitário Por Metro Quadrado

Valor Locativo = 194,21m² x R\$ 377,26/m²

Valor Locativo = R\$ 73.267,66

Carlos Barbosa, 21 de julho de 2022.

AUGUSTO DENICOL PERERA

Engenheiro Civil
Supervisor de Projetos
CREA RS 247.792
ART nº 12029742



844

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

14 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2001: **Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.

_____. NBR 14653-2:2004: **Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2004.

4



854

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

ANEXO A – MATRÍCULA Nº 14801 DE 1982, DO LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
DO OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE CARLOS BARBOSA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CARLOS BARBOSA
MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1/1

Maria Fatima Ribeiro
Registradora Designada

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

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE CARLOS BARBOSA	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Matrícula	Fls. 01
Carlos Barbosa, 18 de abril de 2006	
Um terreno urbano situado no prolongamento da Rua Pio XII, nesta cidade, esquina formada com a Rua Luiza Joana S. Cichelero, no quarteirão formado pelas ruas Treviso, Monte Castelo e Luiza Joana S. Cichelero e prolongamento da Rua Pio XII, com a área de 2.502,69m² (dois mil, quinhentos e dois metros e sessenta e nove décimos quadrados), confrontando: ao Norte, por 93,92m (noventa e três metros e noventa e dois centímetros) com o prolongamento da Rua Pio XII; ao Sul, por 94,94m (noventa e quatro metros e noventa e quatro centímetros), com Adelino Paulo Cichelero, Marino Cichelero e Estevão Cichelero; ao Leste, por 27,00m (vinte e sete metros), com Adelino Paulo Cichelero, Marino Cichelero e Estevão Cichelero; e, ao Oeste, por 26,06m (vinte e seis metros e seis centímetros), com a rua Luiza Joana S. Cichelero.- PROPRIETÁRIOS: ADELINO PAULO CICHELEIRO, brasileiro, viúvo, agricultor, CPF nº 037.987.980-87, residente e domiciliado na Rua Pio XII, nº 340, Bairro Aparecida, nesta cidade; ESTEVÃO CICHELEIRO, brasileiro, comerciante, CPF nº 328.611.920-20, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77, com JAQUELINE BORTOLOTTI CICHELEIRO, residente e domiciliado na Rua Buarque de Macedo, nº 501, Bairro Centro, nesta cidade; e, MARINO CICHELEIRO, brasileiro, divorciado, industrial, CPF nº 468.017.290-49, residente e domiciliado na Rua Treze de Maio, nº 250, Bairro Aparecida, nesta cidade.- TÍTULO ANTERIOR: Livro 2-RG, fls. 01, matrícula nº 11.991, em data de 03.janeiro.2001, desta Ofício.- Protocolo: Lº 1-D, fls. 070, nº 29.117, em data de 17.abril.2006.- Empl.: R\$ 30.- Dou fé. CARLOS BARBOSA, 18 de abril de 2006. O REGIST. SUBST. (Carlos A. Groff).- R.1/14.801.- Protocolo: Lº 29.117, fls. 70, Livro 1-D, em data de 17.abril.2006.- PERMUTA TRANSMITENTES: ADELINO PAULO CICHELEIRO, ESTEVÃO CICHELEIRO, com anuência da sua esposa JAQUELINE BORTOLOTTI CICHELEIRO, e MARINO CICHELEIRO, já qualificados.- ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob número 88.587.183/0001-34, com sede na Rua Assis Brasil, nº 11, nesta cidade.- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Permuta lavrada no Tabelionato desta cidade aos 07.abril.2006, (Livro 140, fls. 072 a 073 vº, nº 14.551).- VALOR: R\$91.223,05, cfe. GA nº 15/2006, valor este que corresponde a todo o imóvel objeto da presente matrícula.- Empl.: R\$ 30.- Dou fé.- CARLOS BARBOSA, 18 de abril de 2006.- REGIST. SUBST. (Carlos A. Groff).-	
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO DE PROTESTO CARLOS BARBOSA - RS Rua Salgado Filho, nº 90 - Sala 201 Centro - CEP 95185-000 (54) 3461-1851 Maria Fatima Ribeiro Registradora Designada	
CONTINUA NO VERSO	

Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.
Carlos Barbosa/RS, 20 de julho de 2022.
Empl.: R\$ 30.-
Certidão Matrícula 14.801 - Emissão R\$ 11,00 (R\$ 11,00 + R\$ 2,00)
Banco em linha e registro: R\$ 11,00 (R\$ 11,00 + R\$ 2,00)
Protocolo de registro: R\$ 11,00 (R\$ 11,00 + R\$ 2,00)

Franciele Turro - Estreante Autorizada

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
097868 53 2622.00012971 29



Município de Carlos Barbosa

88587183000134

Rua Assis Brasil Nº 11

CARLOS BARBOSA-RS / 95185-000

(54)34618800

864

Processo Administrativo Nº: 2021/6186

Sequência: 4

Requerente: MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA

Remetente: PROJETOS PÚBLICOS - ENGENHARIA

Assunto: PEDIDO DE INFORMAÇÃO E/OU ESCLARECIMENTO

Destinatário: GABINETE - REL. INSTITUCIONAIS

Data de Despacho: 22/07/2022

Despacho: Trata-se de pedido de avaliação de imóvel com o intuito de permutar áreas de terra entre o Município de Carlos Barbosa e a Mitra Diocesana de Caxias do Sul.

Diante da solicitação são realizados 3 (três) laudos de avaliação imobiliária, seguindo preconização da norma NBR 14653:2004, para determinação do valor de bens imóveis com o intuito de fornecer subsídios para a Administração Municipal realizar permuta de áreas de lotes urbanos com a Mitra Diocesana de Caxias do Sul.

O primeiro laudo refere-se à matrícula nº 1650 do livro nº 2 do Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa, constante nas folhas 34 - 50;

O segundo laudo refere-se à matrícula nº 6764 do livro nº 2 do Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa, constante nas folhas 51 - 68;

E por fim, o terceiro laudo refere-se à matrícula nº 14801 do livro nº 2 do Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa, constante nas folhas 69 - 85;

Contudo, ressalvo, como sugestão, que a área de 194,21m² da fração de terras da matrícula nº 14801 que fora admitida como sendo a diferença a ser permutada para a Mitra Diocesana de Caxias do Sul seja diminuída para a área de 158,15m², podendo ser admitido ao Norte, por 17,66m, ao SUL, por 16,94m, ao LESTE, por 8,95m e, ao OESTE, por 8,95m;

Justifica-se a sugestão supracitada em virtude que a diferença de valores entre a avaliação da matrícula nº 6764 e da matrícula nº 1650 é de R\$ 59.664,46 (R\$ 418.117,46 - R\$ 358.453,00). E considerando a avaliação da matrícula nº 14801, com a área de 194,21m², no valor de R\$ 73.267,66 é superior a diferença de R\$ 59.664,46.

Por fim, os laudos tem anotação de responsabilidade técnica sob o número 12029742.

AUGUSTO DENICOL PERERA

22/7/2022 11:09:41

Usuário: AUGUSTO DENICOL PERERA

em colocar grades, no momento a coordenadora de Colégios
também comunica que não mais será mais responsável da colégios
após do ano que vem.

Declaro amarrada a Alta di hoy, Daniel Aguilar, Luis Bohm,
Carmen O. Inguiza, Clara Inguiza, Cecilia Inguiza,
María S. Patzelt, ~~Amelia Inguiza~~

Ata 237

Aos vinte e dois do mês de março de dois mil e vinte dois, estamos reunidos no igreja fiavelada com a presença dos membros da diretoria, juntamente com os festeiros, afim de darmos inicio a organização da festa da padroeira Nossa Senhora fiavelada que será realizada do mês de outubro.

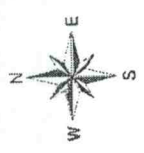
Inicialmente tivemos que revisar o sumário do livro, já foi ~~revisado~~ o conteúdo para ficar no dia que será musical. Português.

rend musical Dorlaque.
 Declaro anuencia a Alta de hoy Edio Tatolmado
 Rogio Bussan, ~~Alta~~ ~~Alta~~ ~~Alta~~
 Fatima Bussan, Amohela Atalos
 Alta 237

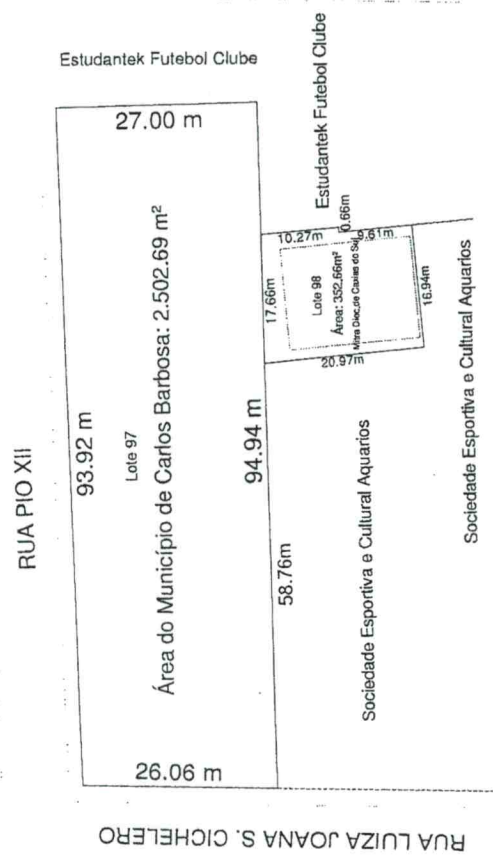
Alta	237
------	-----

Aos quinze de setembro de dois mil e vinte dois
 estamos reunidos na igreja Nossa Senhora Aparecida para
 lidarmos sobre a permuta de áreas com o município
 de Carlos Barbosa, estão presentes o director da igreja
 Padre Roberto, advogada Roberta Battisti, coordenadora dos
 ministros e catequistas, coordenadora dos cantos, coordenadora
 de liturgia e com o coordenador de relações institucionais
 Fabio Dargatz. Discutida a situação da malha que se
 pertence a igreja e aquela utilizada pelo jardim foi
 constatada a necessidade de realizar permuta com o município.
 Foi decidido por unanimidade dos presentes aceitar a proposta
 apresentada pelo Senhor Fabio Dargatz, sendo dada o
 prosseguimento com a parte jurídica para regularizar a área
 Daí nada a verba a discutir unânime a ata que vai
 assinada pelos presentes. Battisti, Roberto, Adilana Rita Fabiani,
 Carmo O. Dargatz, *[assinatura]* *[assinatura]* *[assinatura]*

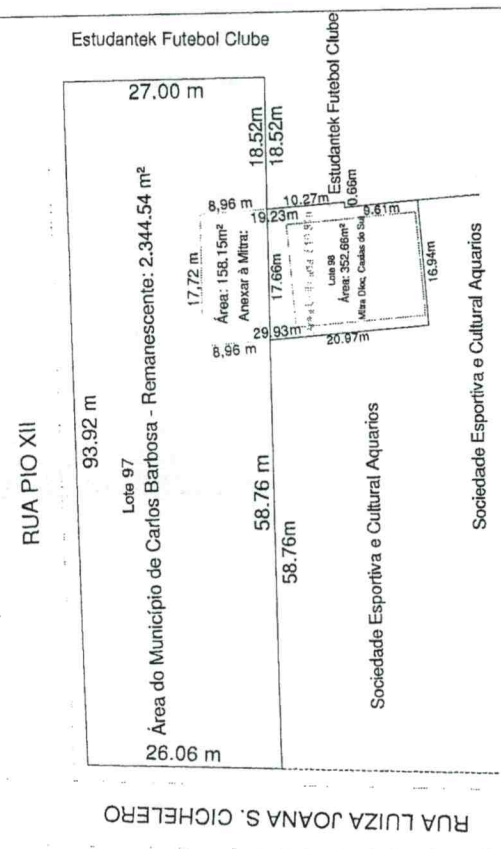
Se. Ruyfop. Luan. M. A. B. Andrade
Mario Gomes Hommes, Maria S. Paty, J. Ang. C. C. C. C.



MAPA DE SITUAÇÃO(georref.)



MAPA DE PROPOSTA/ ANEXAÇÃO/PERMUTA



Título: Levantamento Topográfico Planimétrico		Arquivo:
Objetivo: Permuta de Área		
Local: Rua Pio XII - Bairro Aparecida / Carlos Barbosa		
Proprietário: Município de Carlos Barbosa		
Imóvel: Urbano		Matrícula:
Escala: 1/1000	Data: 08/2021	Estado: RS
alt. 09/2022		Responsável Técnico
Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços e Visualização Jurandir Bondan		Alencar Olívio Somavilla Tecnólogo da Construção Civil - Estradas e Topografia CREA: 78.275

ANEXO II

8,50 m	21,00 m	24,00 m	12,00 m	23,00 m	18,00 m	33,08 m	24,00 m	33,06 m
Município de Carlos Barbosa CNPJ 88.587.183/0001-34 matr. n.º 1.650	A: 697,61 m ² matr. n.º 26.239	A: 794,90 m ² matr. n.º 5.610 (ref. 1.650)	Área: 397,30 m ² matr. n.º 8.103	A: 761,22 m ² matr. n.º 6.764 (ref. 1.650)	Área: 595,49 m ² matr. n.º 8.038	33,08 m	A: 819,92 m ² matr. n.º 8.826 (ref. 1.650)	33,06 m
Comunidade Evangélica Apóstolo Paulo de Carlos Barbosa CNPJ 88.963.391/0001-53 matr. n.º 22.363								
21,00 m	24,00 m	21,05 m	12,00 m	23,00 m	12,00 m	12,00 m	24,60 m	7,59 m
Adair José Brasil CPF 738.044.440-91 matr. n.º 7.600	Verno Lamb CPF 032.513.659-91 matr. n.º 946	Pedro Luiz Bocchi CPF 175.463.380-34 matr. n.º 945	João Batista Boscari CPF 502.838.980-20 matr. n.º 4.895	Amélia Andréia Kensch CPF 943.920.130-49 matr. n.º 1.090	Jurandir Thums CPF 488.506.750-20 matr. n.º 1.156	Município de Carlos Barbosa CNPJ 88.587.183/0001-34 matr. n.º 1.157	Máximo Francisco Maldonado CPF 401.984.050-49 matr. n.º 8.827	

Rua Cristóvão Colombo

Mapa de Unificação

Rua Salvador do Sul

50 m		122,99 m		33,06 m		Maximino Francisco Maldonado CPF 401.984.050-49 matr. n.º. 8.827									
Município de Carlos Barbosa CNPJ 88.587.183/0001-34 matr. n.º 1.650		A: 4.066,44 m ² matr. n.º 26.239, 5.610, 6.103, 6.764, 8.038 e 8.826 (após retificação)		33,28 m		Carlos Barbosa 83/0001-34 1.157 Thums 36.750-20 1.156 Idal Mench 20.130-49 1.090 Boscart 38.980-20 4.895 Bocdi 33.380-34 945 Lamb 3.659-91 946 Blesi 4.440-91 7.600									
Comunidade Evangélica Apóstolo Paulo		42,05m		122,60 m											

CONFRONTANTES:

Concordamos com as medidas apresentadas nestes espaços em que o referido imóvel faz confrontação com a propriedade.

MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA

CNPJ/MF: 88.587.183/0001-34

matrículas n.º 1.157 e 1.650

COMUN. EVANGÉLICA APOSTOLO

PAULO DE CARLOS BARBOSA

CNPJ/MF: 88.963.391/0001-53

matrícula n.º 22.363

VERNO LAMB

CPF/MF: 032.513.659-91

matrícula n.º 946

JOÃO BATISTA BOSCARI

CPF/MF: 502.838.980-20

matrícula n.º 4.895

JURANDIR THUMS

CPF/MF: 488.506.750-20

matrícula n.º 1.156

Data: 2010

Eng. Civil Iuri C

Título:

Levantamento Topográfico Planimétrico

Objetivo:

Retificação e Unificação de L

Local:

Rua Salvador do Sul - Bairro Auro

Proprietário: