



MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

OFÍCIO Nº 2.327/2022/SMA

Carlos Barbosa, 21 de novembro de 2022.

A Sua Excelência a Senhora
Lucilene Marchi,
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores,
Carlos Barbosa/RS.

Assunto: Resposta ao Pedido de Informações nº 35/2022.

Senhora Presidente,

Em atenção ao Pedido de Informação nº 35/2022, informamos, conforme manifestação das Relações Institucionais, o que segue no ofício anexo.

Atenciosamente,

Everson Kirch,
Prefeito do Município de Carlos Barbosa, RS.





MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO Nº 2312/2022

Carlos Barbosa, 21 de novembro de 2022.

À
Sra. Lucilene Marchi
Presidente da Câmara de Vereadores
Carlos Barbosa - RS

Assunto: Resposta ao Pedido de Informação nº 35/2022

Senhora Presidente,

Com estima e cordiais cumprimentos, encaminho o presente Ofício para prestar esclarecimentos solicitados no Pedido de Informação nº 35/2022.

O processo de desapropriação foi instaurado em 11 de outubro de 2022 e aguarda documentos adicionais para dar-se prosseguimento. Cópia do referido processo será entregue juntamente a este Ofício.

Tendo em vista os argumentos apresentados na justificativa do Pedido de Informação, considero importante salientar que o Município pretendia realizar a construção de pavilhão em frente a atual sede do Corpo de Bombeiros, uma vez manifestada a necessidade de local mais adequado para as instalações da Corporação.

Neste sentido, em 2021 foi realizada reunião entre Município e Corpo de Bombeiros, estando presentes o Sr. prefeito, Everson Kirch, o coordenador de relações institucionais, Fabio Dolzan, o presidente da Associação Corpo de Bombeiros Voluntários, Sr. Diego do Monte Guerra e o comandante, Sr. Eduardo Carniel. Nesta reunião foi informado que aquele local não seria o mais adequado, tendo em vista dificuldades estruturais, bem como o impedimento de um tempo de resposta mais ágil, o que pode prejudicar os atendimentos e diminuir a chances de salvamento de patrimônios e, mais importante, de vidas.

Assim, o Município solicitou que fossem apresentadas alternativas pela Corporação a fim de se analisar a viabilidade de auxílio por parte do Município e, meses depois, após a informação de que haviam vistoriado diversas áreas, surgiu, por parte do Corpo de Bombeiros Voluntários, a ideia de utilizarem o espaço onde hoje existe a ACI, por já possuir instalações adequadas para questões administrativas e espaço para a alocação de veículos e equipamentos, sabedores de que a entidade iria, em alguns anos, sair daquele local, sendo este





MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

um dos argumentos utilizados para que a ACI aceitasse a desapropriação de forma amigável, posteriormente.

Por fim, a informação prestada pelo Sr. Prefeito na entrevista foi relacionada ao fato de que a desapropriação antecede a cedência e, após desapropriado o imóvel, se não autorizada a cedência pelo Poder Legislativo, necessitará o Município dar outra finalidade ao imóvel. O questionamento da imprensa foi realizado para o caso de 'a Câmara de Vereadores não autorizar a cessão de uso', sendo informado de que não trabalhamos com esta hipótese, uma vez que o pedido se baseia em um anseio da Associação Bombeiros Voluntários de Carlos Barbosa e, conseqüentemente, da comunidade de Carlos Barbosa como um todo.

Atenciosamente,

Fabio Dolzan

Coordenador Geral de Relações Institucionais e
Captação de Recursos



01	
Fls	Rúbrica



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA

Processo Administrativo nº 5114 / 2022

Requerente: 47357— GABINETE DO PREFEITO

CPF/CNPJ:

Endereço: ASSIS BRASIL, 11, CENTRO

Telefone: , Celular: , Comercial: (54)34618800

CEP/Cidade/Estado: 95185-000, CARLOS BARBOSA - RS

Assunto: DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL

Observações:

Carlos Barbosa, RS, 11/10/2022



MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL

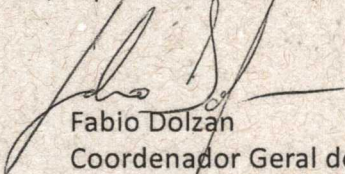
O presente processo tem como finalidade a realização de desapropriação do imóvel objeto da Matrícula nº 12.900, Lº 2 – Registro Geral, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Carlos Barbosa, tratando-se de um terreno na Rua Ver. Ubaldo Baldasso com inscrição imobiliária municipal nº 105005303020000.

Referida desapropriação tem o propósito de uso da área para cedência de uso ao Corpo de Bombeiros Voluntários de Carlos Barbosa, com possibilidade de uso, também, para o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - SAMU.

Tendo em vista que o imóvel é de propriedade da Associação de Indústria e Comércio de Carlos Barbosa, encaminhamos o Ofício nº 857/2022, informando da intenção do Município em realizar a desapropriação de forma amigável, informando-se o valor de R\$ 2.742.637,77 (dois milhões, setecentos e quarenta e dois mil, seiscentos e trinta e sete reais e setenta e sete centavos), obtido através de parecer técnico de avaliação mercadológica, realizado pela empresa Imobiliária Barbosense no mês de agosto de 2022, com base na NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

O Município recebeu, em 05 de outubro de 2022, retorno ao Ofício supracitado onde a ACI-CB informa aprovar a desapropriação do imóvel, de forma amigável, pelo valor da avaliação. Solicita, porém, que seja informado um prazo para desocupação do imóvel após a efetivação do pretendido, haja vista que demandará certa logística a ser organizada pela Associação.

Acompanha esta solicitação, no processo, cópia da Matrícula nº 12.900; parecer técnico de avaliação mercadológica; memorial descritivo realizado pelo tecnólogo da construção civil, Sr. Alencar Olívio Somavilla, servidor da Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços e Vias Urbanas; certidão negativa de débitos do imóvel; cópia do Ofício 857/2022 e resposta da ACI-CB.



Fabio Dolzan
Coordenador Geral de Relações Institucionais
e Captação de Recursos





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 Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA



OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE CARLOS BARBOSA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

fls. 01

matrícula 12.900

Carlos Barbosa, 10 de outubro de 2002

UM TERRENO URBANO, situado no lado par da rua Ubaldo Baldasso, nesta cidade, distando 246m13 da esquina formada pelas ruas Ubaldo Baldasso e Guarque de Macedo, não formando quarteirão, relativo aos lotes 179, 180, 181 e 182 da quadra K, do Loteamento Parque Residencial Florença, com a área superficial de 2.016m2 (DOIS MIL E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, por 56m00, com a rua Ubaldo Baldasso; ao SUL, por 56m00, com a Área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III; ao LESTE, por 36m00, com o lote 178; e, ao OESTE, por 36m00, com a Área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III.- **PROPRIETÁRIA:** ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE CARLOS BARBOSA, com sede na rua Ubaldo Baldasso, 400, nesta cidade, CNPJ nº 89.391.056/0001-28. **TÍTULOS ANTERIORES:** Livro 2-RG, fls. 01, Matr. 7.922, 7.923, 7.924 e 7.925, todas em data de 11. setembro. 1995 e deste Ofício. Protocolo: Lº 1-C, fls. 105, nº 23.447, em data de 30 de setembro de 2002. Custas: R\$6,40. Dou fé.- **CARLOS BARBOSA**, 10 de outubro de 2002. REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Carmen Lucia Barilli* (Carmen Lucia Barilli).-

AV. 1/12.900. Protocolo nº 23.447, fls. 105, Livro 1-C, em data de 30. setembro. 2002. De conformidade com o Habite-se nº 085/2002, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade aos 13. setembro. 2002, sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi edificado um prédio de alvenaria comercial institucional, com um pavimento, com a área construída de 306,86m², sob nº 400. CND do INSS nº 015242002-19022050. Custas: R\$12,80. Dou fé.- **CARLOS BARBOSA**, 10 de outubro de 2002. REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Carmen Lucia Barilli* (Carmen Lucia Barilli).-

AV. 2/12.900.- Protocolo nº 32.570, fls. 158, Livro 1-D, em data de 30 de janeiro de 2008.- De conformidade o Termo de Arrolamento de Bens e Direito, datado de 21. janeiro. 2008, assinado por Helder Schirmer - Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil- DRF de Caxias do Sul, faço constar ao presente Imóvel que ao transferir, alienar ou onerar o bem acima, a empresa deve comunicar o fato à Receita Federal do Brasil.- Emol.: Nihil.- Selo digital nº 0114.01.0700012.01623. Dou fé.- **Carlos Barbosa**, 14 de fevereiro de 2008.- Registradora Substituta: *Carmen Lucia Barilli* (Carmen Lucia Barilli).-

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
Título Designada

Thaísa Anselmini
Dou Fé. Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade. Dou Fé. Registradora Substituta
Carlos Barbosa/RS, 07 de outubro de 2022.

Emol.: R\$25,10

Certidão Matrícula 12.900 - 1 página: R\$11,00 (0114.02.2200003.01599 - R\$2,50)

Baixa em livros e arquivos: R\$11,30 (0114.02.2200003.01598 - R\$2,50)

Protesto em livro e arquivo de dados: R\$4,00 (0114.01.2100001.12473 - R\$1,80)

Franciele Turra - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097808 53 2022 00017626 54

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Elaborado a pedido do Município de Carlos Barbosa

Agosto de 2022

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado por solicitação do Município de Carlos Barbosa, com o objetivo em determinar o Valor de Mercado de um terreno urbano, com benfeitorias construtivas, localizado na Rua Vereador Ubaldo Baldasso, nº 400, bairro Ponte Seca, no município de Carlos Barbosa/RS, inscrito na matrícula nº. 12.900 do Registro de Imóveis da Comarca de Carlos Barbosa/RS.

A

ÍNDICE

Resumo Executivo	2
1. Identificação do(a) Solicitante	4
2. Objetivo da Avaliação	4
3. Finalidade da Avaliação	4
4. Identificação do Imóvel Avaliando	4
5. Documentação Utilizada para a Avaliação	6
6. Pressupostos e Condições Limitantes da Avaliação	6
7. Vistoria	6
7.1 Caracterização da Região	7
7.2 Caracterização do Imóvel Avaliando	9
7.2.1 Caracterização do Terreno	9
7.2.2 Caracterização das Benfeitorias	9
8. Metodologia Adotada	14
9. Desenvolvimento do Processo Avaliatório	15
9.1 Terreno	15
9.1.1 Pesquisa de Mercado	16
9.1.2 Homogeneização	17
9.1.3 Saneamento Amostral	18
9.1.4 Valor Básico Unitário	19
9.1.5 Campo de Arbítrio	19
9.2 Benfeitorias	19
9.2.1 Custos Unitários Básicos	19
9.2.2 Estimação dos Custos de Construção	20
9.2.3 Critério da Depreciação	21
9.2.3.1 Cálculo da Depreciação Física pelo Método de Ross-Heidecke	21
9.2.4 Apuração do Valor Unitário da Benfeitoria Avaliada	24
9.2.5 Fator de Comercialização	25
10. Resultado da Avaliação	26
10.1 Intervalo de Confiança	27
10.2 Grau de Precisão	28
10.3 Grau de Fundamentação	28
11. Conclusão	28

A

METROS QUADRADOS), com a seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, por 56m00, com a rua Ubaldo Baldasso; ao SUL, por 56m00, com a Área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III; ao LESTE, por 36m00, com o lote 178; e, ao OESTE, por 36m00, com a Área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III."

Em sua averbação sob ordem AV.1/12.900, descreve-se a edificação realizada sobre o terreno, que possui o seguinte teor:

"AV.1/12.900. Protocolo nº 23.447, fls. 105, Livro 1-C, em data de 30.setembro.2002. De conformidade com o Habite-se nº 085/2002, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade aos 13.setembro.2002, sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi edificado **um prédio de alvenaria comercial institucional, com um pavimento, com a área construída de 306,86m², sob nº. 400...**"

O pavimento inferior, com área aproximada de 60,00 m² (sessenta metros quadrados), não se encontra averbado na respectiva matrícula do imóvel, juntada ao Anexo I, todavia, será considerado para o cálculo avaliatório da benfeitoria.

Também será considerado para a avaliação a tenda lonada, formada por dois conjuntos de 10 m x 10 m acoplados, totalizando 200,00 m² (duzentos metros quadrados), localizada nos fundos da benfeitoria principal.

Sua localização pode ser verificada na Imagem 1, a seguir apresentada:



Imagem 1 – Mapa do imóvel avaliando em destaque (data da imagem: 2022)
Fonte: Google Earth, adaptada pelo autor



a) Aspectos Físicos

Localizada dentro do perímetro urbano, praticamente em seu Sudeste, a região em estudo apresenta um relevo suave-ondulado, com superfície de topografia pouco movimentada, apresentando declives suaves a moderados.

b) Acesso

Também é de fácil acesso para vias arteriais e coletoras do município (como a rua Buarque de Macedo e Av. Presidente Kennedy) e às rodovias ERS 446 e BR-470.

Rotas de Prefeitura Municipal de Carlos Barbosa até ACICB - Associação do Comércio, Indústria e Serviços de Carlos Barbosa - Rua Verbaldo Baldasso - Ponte Sêca, Carlos Barbosa - RS

- A** Prefeitura Municipal de Carlos
Barbosa
- B** ACIB - Associação do
Comércio, Indústria e Serviços
de Carlos Barbosa - Rua
VetUbaldo Baldasso - Ponte
Seca, Carlos Barbosa - RS

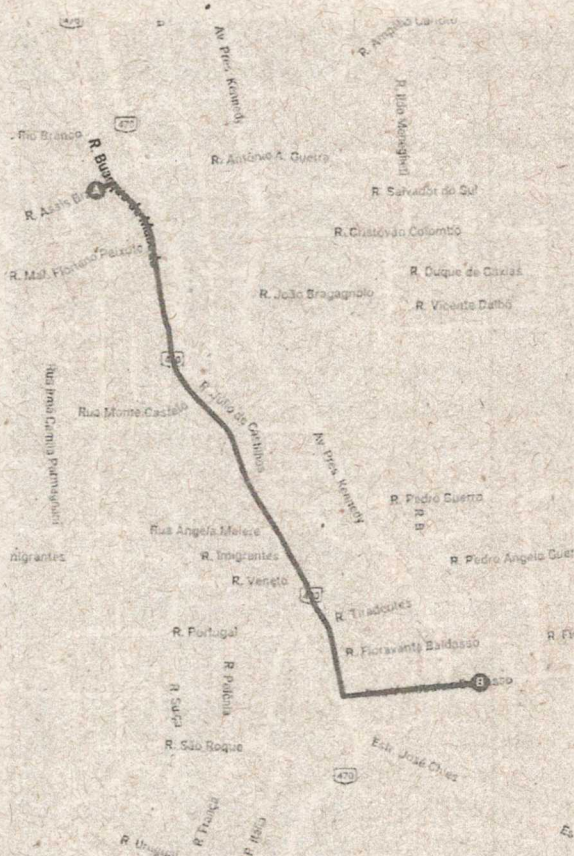


Imagem 2 – Rota de Acesso ao Imóvel Avaliando, a partir da Prefeitura Municipal
Fonte: Google Maps® adaptada pelo Autor com o uso do Google My Maps®

- a) Frontal (RFr)= 4,00 m (quatro metros);
- b) Lateral (RLa) e Fundos (RFu)= dispensados os recuos no 1º (primeiro) pavimento. Prédios até 03 pavimentos, 2,00 (dois metros) a partir do 2º (segundo) pavimento inclusive. Prédios com mais de 03 pavimentos, 3,00 (três metros) a partir do 2º (segundo) pavimento inclusive;
- IV- Altura Máxima= 21,00 m (vinte e um metros), com no máximo 6 (seis) pavimentos - altura máxima da edificação, obedecerá ao disposto no art. 9º da referida Lei.

7.2 Caracterização do Imóvel Avaliando

7.2.1 Caracterização do Terreno

O terreno é de configuração geométrica regular, perfazendo uma área de 2.016,00 m², conforme documentação, disponível no Anexo I e detalhada na Imagem 1, junto ao item 4.

Apresenta-se no nível do logradouro para o qual entesta junto ao acesso da edificação, e um pouco acima em sua metade leste, exibindo uma topografia em sua grande parte plana, apresentando um leve declive para os fundos, com aparente consistência firme e seca. A frente efetiva para a Rua Vereador Ubaldo Baldasso é de 56,00 m, em situação de meio de quadra, face norte.

No trecho fronteiro ao imóvel, a via é delimitada por guias de meio-fio, e pavimentada em blocos basálticos (paralelepípedos), contendo 2 pistas simples (uma em cada sentido), totalizando aprox. 9,00 m (nove metros) em seu leito carroçável. O segmento conta com sinalização vertical, horizontal de meio-fio e de nomenclatura de logradouros públicos.

O terreno possui cercamento na sua testada (metade ao leste) e divisas leste e sul. A testada, em sua parte mais para o oeste, conta com o acesso principal da edificação, utilizada pela sede da Associação do Comércio, Indústria e Serviços de Carlos Barbosa (ACI Carlos Barbosa). A divisa oeste também conta com cercamento.

O passeio público apresenta-se calçado, em boas condições de uso.

As confrontações do terreno e a largura do passeio público não foram conferidas em comparação aos nomeados na documentação oficial do imóvel e legislação municipal.

7.2.2 Caracterização das Benfeitorias

A benfeitoria principal avaliada corresponde ao prédio em alvenaria, ocupado pela sede da Associação do Comércio, Indústria e Serviços de Carlos Barbosa (ACI Carlos Barbosa), tendo o pavimento térreo área construída oficial de 306,86 m² (trezentos e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados), e o pavimento inferior, com área construída não oficial de aproximadamente de 60,00 m² (sessenta metros quadrados), uma vez que esta segunda área não está averbada na matrícula fornecida pela Solicitante.

O endereço postal é na rua Vereador Ubaldo Baldasso, nº. 400, bairro Ponte Seca, na cidade de Carlos Barbosa/RS.

Em relação à benfeitoria acessória, esta é formada por um conjunto de duas tendas de lona, acopladas entre si, atualmente utilizadas como depósito pela titular do

A

Já para a tenda, consideramos a idade aparente de 10 (dez) anos.

e) Padrão Construtivo

Levando em consideração à época de construção da benfeitoria principal, julgamos que pelas principais características e especificações dos acabamentos existentes, o padrão construtivo enquadra-se entre NORMAL e ALTO, dentro dos projetos-padrão da NRB 12.721 (ABNT, 2006).

Com relação à benfeitoria acessória, o padrão construtivo considerado é NORMAL, para o tipo de estrutura específica existente.

f) Estado de Conservação

Embora seja um imóvel usado e com idade de construção de aproximadamente 20 (vinte) anos, o estado de conservação apresenta-se muito bom, tanto externamente quanto internamente, considerado entre BOM e REGULAR.

No que se refere às tendas, o estado de conservação exhibe-se entre REGULAR e NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, considerado pela vistoria externa visual.

O relatório fotográfico da vistoria é apresentado nas próximas vinte fotografias.

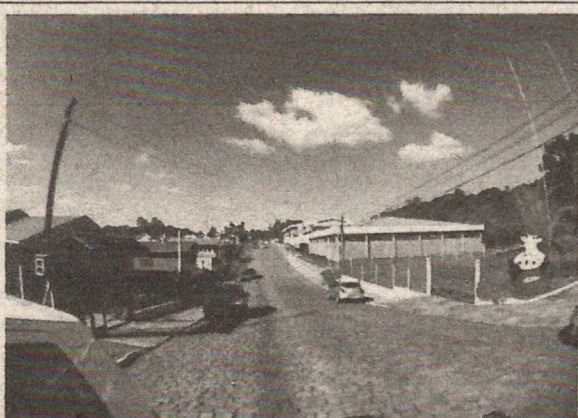


Foto 01 – Vista da Rua Ver. Ubaldo Baldasso, sentido oeste-leste



Foto 02 – Vista da Rua Ver. Ubaldo Baldasso, sentido leste-oeste



Foto 03 – Vista da divisa Oeste, visada pela rua

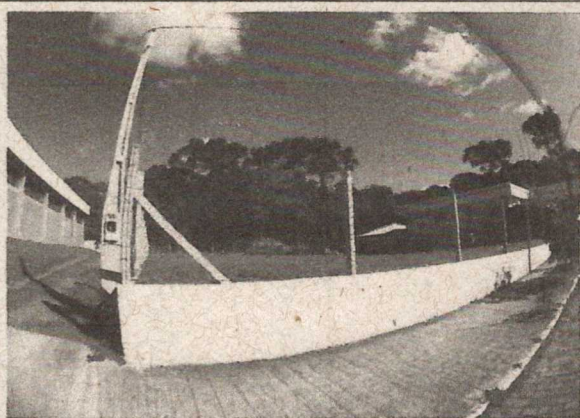


Foto 04 – Vista da divisa Leste, visada pela rua

4

10
2



Foto 11 – Vista do ambiente interno da sala de treinamento



Foto 12 – Vista do ambiente interno do auditório



Foto 13 – Vista do ambiente interno da circulação (canto à direita hall de entrada/recepção, centro p/ o fundo salas de atendimento e administrativo, a esquerda acesso aos sanitários)



Foto 14 – Vista do ambiente interno da copa/cozinha

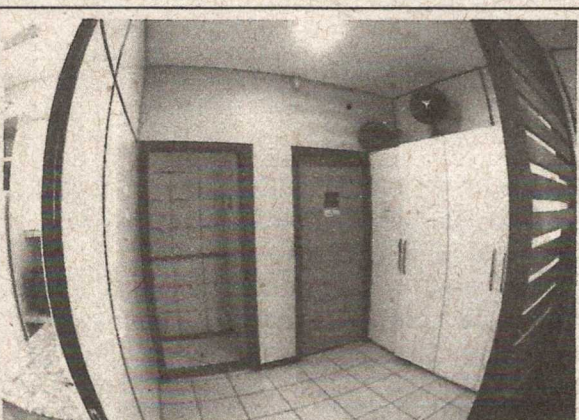


Foto 15 – Vista do ambiente interno da circulação ante aos sanitários



Foto 16 – Vista do sanitário (WC masculino)



9. Desenvolvimento do Processo Avaliatório

9.1 Terreno

Para a avaliação do terreno, procedemos pesquisas junto ao mercado imobiliário local, onde buscamos imóveis semelhantes que são transacionados aos dos objetos da presente avaliação.

Segundo a consulta, verificamos ser possível a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e como o próprio nome já diz, consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Tais elementos comparativos devem passar pela técnica de "Homogeneização", através da aplicação de coeficientes relacionados aos seus diferentes atributos, com o objetivo de encontrar uma tendência para a formação do preço unitário efetuada por meio do *Tratamento por fatores*, preconizados pelas normas técnicas vigentes do assunto.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

a) Fator de Oferta (F_0)

Considerando a elasticidade das ofertas, os preços unitários por metro quadrado de área de terreno, pedidos nos elementos comparativos a ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento), ou seja, utilizando o fator consagrado de 0,9, compensando assim a superestimativa delas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

Para elementos amostrais efetivamente vendidos, o fator não é abatido, ou seja, ($F_0 = 1,0$).

b) Fator de Localização (F_1)

Fator utilizado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, infraestrutura, acessibilidade, etc.

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, geralmente é empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal.

Por mais que existam os valores divulgados por face de quadra dos terrenos entestam, segundo o estabelecido na Planta de Valores Genéricos, Anexo II da Lei Municipal nº. 2.310, de dezembro de 2009, atualizado anualmente pelo índice oficial que mede a inflação -IPCA, consideramos que eles estão defasados e não possuem coerência e relação mercadológica.

Diante do fato, o Fator de Localização (F_1) não foi utilizado no trabalho. Para compensar a não utilização deste fator, coletamos elementos amostrais localizados na mesma região ou o mais próximo possível do imóvel avaliando.

c) Fator de Topografia (F_2)

Fator aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ($F_2 = 1,0$).



através de imobiliárias e corretores locais que transacionam imóveis comparáveis ao elemento avaliando.

9.1.2 Homogeneização

Para apurarmos o valor unitário médio foi realizado o ajuste dos dados da pesquisa à situação paradigma, denominada homogeneização, ou tratamento dos dados da pesquisa, sendo presumido para os elementos em oferta o abatimento em 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa deles, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

Selecionamos 09 (nove) elementos comparativos, demarcados na Imagem 3, todos localizados nas proximidades da área avalianda e com características mercadológicas semelhantes ao objeto, que após homogeneizadas resultou no seguinte quadro:

QUADRO 1 – QUADRO RESUMO DA AMOSTRA E HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	q= valor homogeneizado/m²	Fonte
Amostra 01	R\$ 917,87	Proprietário, contato com autor do trabalho
Amostra 02	R\$ 669,60	https://www.imobarbosense.com.br/imovel/811095
Amostra 03	R\$ 765,00	https://soniazimovel.com.br/imovel/3254/terreno-ponte-seca-carlos-barbosa/venda/
Amostra 04	R\$ 688,50	https://www.imobiliarialocus.com.br/imovel/carlos-barbosa/terreno/2372740
Amostra 05	R\$ 668,12	https://www.gnattaimoveis.com.br/imovel/terreno-localizado-no-bairro-ponte-seca-carlos-barbosa-rs/TE0588 GNATTA
Amostra 06	R\$ 613,86	https://www.gnattaimoveis.com.br/imovel/terreno-localizado-no-bairro-ponte-seca-carlos-barbosa-rs/TE0587 GNATTA
Amostra 07	R\$ 671,71	https://www.fluenceimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-ponte-seca-carlos-barbosa-rs/266
Amostra 08	R\$ 1.257,04	https://www.imobiliarialocus.com.br/imovel/carlos-barbosa/terreno/2442210
Amostra 09	R\$ 755,56	Amostra transacionada em julho/2022

Fonte: O autor (2022)

✱

A coluna "V_{uh} Original" contém os valores homogeneizados de todos os 09 (nove) elementos da pesquisa coletados. Já a coluna "V_{uh} Saneado" contém os 07 (sete) preservados após o segundo saneamento, pois existiram elementos excluídos⁴, resultando no valor unitário homogeneizado saneado.

9.1.4 Valor Básico Unitário

Da situação paradigma homogeneizada e saneada, após ajuste por fatores, o valor básico unitário médio mais provável é de R\$ 690,34/m² (seiscentos e noventa reais e trinta e quatro centavos ao metro quadrado), conforme calculado anteriormente.

9.1.5 Campo de Arbítrio

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado (item 8.2.1.5.1 da NBR 14.653-2), ou seja:

- Valor mínimo: R\$ 586,79/m²;
- Valor máximo: R\$ 793,89/m².

9.2 Benfeitorias

De acordo com as tabelas 3.1 e 3.2 da, já citada, norma NBR 12.721 (ABNT, 2006), enquadramos as construções das benfeitorias pelos projetos-padrão de imóveis comerciais (CAL 8-N e CAL 8-A) e galpão industrial (GI).

9.2.1 Custos Unitários Básicos

Para a avaliação da benfeitoria principal, buscamos separar os pavimentos (térreo e inferior), para determinar o custo unitário básico de cada um.

a) Pavimento Térreo

Em razão de não preencher integralmente os requisitos de classificação do projeto-padrão comercial padrão normal (CAL 8-N) e alto (CAL 8-A), bem como possuir alguns serviços e acabamentos considerados em projeto-padrão de galpão industrial (GI), buscamos agregar os custos unitários por meio de média ponderada, a fim de promover o devido ajuste ao custo unitário deste pavimento, conforme fórmula:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n CUB_i \times P_i}{\sum_{i=1}^n P_i}$$

Onde:

x= média ponderada

⁴ Empregou-se o critério definido pelas normas brasileiras, da iterativa exclusão dos valores alheios ao intervalo de "±30%" em torno da média amostral. Posteriormente utilizou-se de análise estatística dos resultados homogeneizados para eliminação de dados discrepantes, pelo Método de Chauvenet.

Desta forma os valores resultantes são acrescidos nos custos unitários básicos, ou seja:

- a) Pavimento térreo: $[(3.181,20) \times (1,2790)] = \text{R\$}/\text{m}^2 \text{ 4.068,75}$ (quatro mil e sessenta e oito reais, e setenta e cinco centavos, ao metro quadrado), como sendo custo unitário estimado para a construção nova do pavimento térreo, ainda sem considerar a depreciação do bem.
- b) Pavimento inferior: $[(2.884,90) \times (1,2790)] = \text{R\$}/\text{m}^2 \text{ 3.689,79}$ (três mil, seiscentos e oitenta e nove reais e setenta e nove centavos, ao metro quadrado), como sendo custo unitário estimado para a construção nova do pavimento inferior, ainda sem considerar a depreciação do bem.
- c) Benfeitoria acessória: $[(288,94) \times (1,2790)] = \text{R\$}/\text{m}^2 \text{ 369,55}$ (trezentos e sessenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos, ao metro quadrado), como sendo custo unitário estimado para a construção nova e montagem da estrutura composta pelas tendas de lona, ainda sem considerar a depreciação do bem.

9.2.3 Critério da Depreciação

Depreciação é a diferença do custo de construção nova e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor. Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, material ou arquitetônico obsoletos pelos padrões atuais. Já a obsolescência externa é o efeito adverso do valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Esta avaliação considerou apenas a categoria de depreciação física, pois entendemos que, a funcionalidade não exerce fator depreciativo em virtude dos materiais e da técnica construtiva utilizada.

Em relação à obsolescência externa, percebe-se que o mesmo não possui influência depreciativa no ambiente onde está inserido, na medida em que se verifica uma manutenção do estilo de vida na região em que o imóvel está localizado.

9.2.3.1 Cálculo da Depreciação Física pelo Método de Ross-Heidecke

O método utilizado para o cálculo da depreciação física foi de Ross-Heidecke, pois o mesmo estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: a idade percentual representativa da vida útil (Ross) e o estado de conservação da edificação (Heidecke).

O fator Ross-Heidecke, dado pela letra **K**, é encontrado pela tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual da vida útil provável e, na primeira linha, o estado de conservação.

Antes de encontrar o coeficiente **K**, temos que calcular a porcentagem de vida útil do imóvel. Considerando os prováveis valores de vida útil dos imóveis, estabelecida

✶

Com base nas informações obtidas na vistoria externa *in loco*, a benfeitoria principal apresenta-se com o estado de conservação bom, classificado pela letra **B**, já a benfeitoria acessória entre regular e reparos simples, classificado pela letra **D**, na Tabela 2.

	Estado de Conservação	Características
A	Nova	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
B	Nova / regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
C	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
D	Regular / reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujos estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa
E	Reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico
F	Reparos simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura
G	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Reparos importantes a edificação sem valor	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.

Tabela 2 - Padrão de Conservação dos Imóveis

Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

De posse das informações da idade em porcentagem de vida útil e da classificação do estado de conservação, interligamos as entradas na Tabela 3 de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

IDADE(%)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231

$$V_u b = C \times Fd$$

Onde:

$V_u b$ = é o valor unitário da benfeitoria

C = é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente em construção;

Fd = é o fator depreciação física

a) Pavimento térreo da benfeitoria principal:

$$V_u b_a = 4.068,75 \times 0,818$$

$$V_u b_a = 3.328,24$$

Portanto, o valor unitário de custo de reedição do pavimento térreo da benfeitoria principal, descontada a depreciação do bem, tendo em vista a idade e o estado de conservação em que se encontra, é de R\$ 3.328,24 /m² (setecentos e cinquenta e quatro reais ao metro quadrado).

b) Pavimento inferior da benfeitoria principal:

$$V_u b_b = 3.689,79 \times 0,818$$

$$V_u b_b = 3.018,25$$

O valor unitário de custo de reedição do pavimento inferior da benfeitoria principal, descontada a depreciação do bem, tendo em vista a idade e o estado de conservação em que se encontra, é de R\$ 3.018,25 /m² (três mil e dezoito reais e vinte e cinco centavos ao metro quadrado).

c) Benfeitoria acessória:

$$V_u b_c = 369,55 \times 0,372$$

$$V_u b_c = 137,47$$

E, R\$ 137,47 /m² (cento e trinta e sete reais e quarenta e sete centavos ao metro quadrado), referente ao custo de reedição da benfeitoria, descontada a depreciação do bem, tendo em vista a idade e o estado de conservação em que se encontra.

9.2.5 Fator de Comercialização

O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que um. Este fator está previsto em Norma para ser aplicado nas avaliações de imóveis pelo método evolutivo.

Pelo fato das características das benfeitorias, julgamos que as mesmas não possuem fator maior que um (vantagem), bem como não possuem fator menor que um (desvantagem) por algum motivo ou outro, portanto arbitramos o $F_c = 1,0$.



$$V_b = (3.328,24 \times 306,86) + (3.018,25 \times 60) + (137,47 \times 200)$$

$$V_b = 1.021.303,73 + 181.095,00 + 27.494,00$$

$$V_b = 1.229.892,73$$

Desta forma, o valor de mercado mais provável das benfeitorias é de R\$ 1.229.892,73 (Um milhão, duzentos e vinte e nove mil, oitocentos e noventa e dois reais e setenta e três centavos).

A soma dos resultados V_t e V_b , multiplicados pelo fator de comercialização ($F_c=1,0$), resultam o valor total do imóvel, ou seja:

$$V_{IMÓVEL} = (V_t + V_b) \times F_c$$
$$V_{IMÓVEL} = (1.512.745,04 + 1.229.892,73) \times 1,0$$

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 2.745.637,77$$

Portanto, o resultado da avaliação é de R\$ 2.745.637,77 (Dois milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e trinta e sete reais e setenta e sete centavos).

10.1 Intervalo de Confiança

A precisão da avaliação é calculada com base no intervalo de confiança, determinado a partir do erro padrão e quantidade de elementos da amostra⁵.

$$I_c = \bar{X} \pm t_{(\alpha/2;n-1)} \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

I_c = intervalo de confiança

\bar{X} = média amostral saneada

n = número de elementos efetivamente usados na amostra

α = significância do intervalo de confiança ($\alpha = 20\%$)

$t_{(\alpha/2;n-1)} = t_{(10\%;6)} = 1,439755747^6$

S = desvio padrão da amostra

$$L_i = 690,34 - 1,439755747 \times \frac{53,15}{\sqrt{7}}$$

$$L_i = 661,42$$

$$L_s = 690,34 + 1,439755747 \times \frac{53,15}{\sqrt{7}}$$

$$L_s = 719,26$$

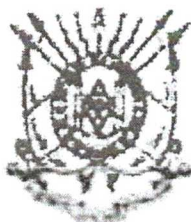
⁵ O erro padrão da média é dado por: $EP(\bar{X}) = S/\sqrt{n}$

⁶ Resultado estatístico obtido no MS® Excel 365, pela função =INV.T.BC(20%;6)

A

Anexo I
Documentos Apresentados pelo(a) Solicitante





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:

MATRÍCULA



OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE CARLOS BARBOSA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

fls. 01 - matrícula 12.900

Carlos Barbosa, 10 de outubro de 2002

UM TERRENO URBANO, situado no lado par da rua Ubaldo Baldasso, nesta cidade, distando 246m13 da esquina formada pelas ruas Ubaldo Baldasso e Buarque de Macedo, não formando quarteirão, relativo aos lotes 179, 180, 181 e 182 da quadra K, do Loteamento Parque Residencial Florença, com a área superficial de 2.016m² (DOIS MIL E DEZESSEIS METROS QUADRADOS), com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, por 56m00, com a rua Ubaldo Baldasso; ao SUL, por 56m00, com a Área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III; ao LESTE, por 36m00, com o lote 178; e, ao OESTE, por 36m00, com a Área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III. - **PROPRIETÁRIA:** ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE CARLOS BARBOSA, com sede na rua Ubaldo Baldasso, 400, nesta cidade, CNPJ nº 89.391.056/0001-28. **TÍTULOS ANTERIORES:** Livro 2-RG, fls. 01, Matr. 7.922, 7.923, 7.924 e 7.925, todas em data de 11. setembro. 1995 e deste Ofício. Protocolo: Lº 1-C, fls. 105, nº 23.447, em data de 30 de setembro de 2002. Custas: R\$6,40. Dou fé. - CARLOS BARBOSA, 10 de outubro de 2002. REGISTRADORA SUBSTITUTA: Carmen Lucia Barilli (Carmen Lucia Barilli).-

AV.1/12.900. Protocolo nº 23.447, fls. 105, Livro 1-C, em data de 30. setembro. 2002. De conformidade com o Habite-se nº 085/2002, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade aos 13. setembro. 2002, sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi edificado um prédio de alvenaria comercial institucional, com um pavimento, com a área construída de 306,86m², sob nº 400. CND do INSS nº 015242002-19022050. Custas: R\$12,80. Dou fé. - CARLOS BARBOSA, 10 de outubro de 2002. REGISTRADORA SUBSTITUTA: Carmen Lucia Barilli (Carmen Lucia Barilli).-

AV.2/12.900.- Protocolo nº 32.570, fls. 158, Livro 1-D, em data de 30 de janeiro de 2008.- De conformidade o Termo de Arrolamento de Bens e Direito, datado de 21. janeiro. 2008, assinado por Helder Schirmer - Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil- DRF de Caxias do Sul, faço constar ao presente imóvel que ao transferir, alienar ou onerar o bem acima, a empresa deve comunicar o fato à Receita Federal do Brasil.- Emol.: Nihil.- Selo digital nº 0114.01.0700012.01623. Dou fé.- Carlos Barbosa, 14 de fevereiro de 2008.- Registradora Substituta: Carmen Lucia Barilli (Carmen Lucia Barilli).-

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
Thaísa Anselmini
Dou Fé. Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé. Registradora Substituta
Carlos Barbosa/RS, 07 de outubro de 2022.

Emol.: R\$25,10

Certidão Matrícula 12.900 - 1 página: R\$11,00 (0114.02.2200003.01599 = R\$2,50)

Busca em livros e arquivos: R\$11,30 (0114.02.2200003.01598 = R\$2,50)

Procuração eletrônica de dados: R\$54,00 (0114.01.2100001.12473 = R\$1,80)

Franciele Turra - 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 00017626 54

Anexo II
Pesquisa de Mercado e Memória de Cálculo



MEMÓRIA DE CÁLCULO

PESQUISA DE VALOR E MEMÓRIA DE CÁLCULO - TERRENO MATRÍCULA 12.900

N	ENDEREÇO	SETOR	QUADRA	LOTES	BAIRRO	PREÇO DE OFERTA (R\$)	FATOR DE OFERTA	ÁREA (m²)	FILANTE (m)	Cf (FRENTE)	PROF. EQ. (m)	Cp (PROF. UNID.)	TOPOGRAFIA	NÍVEL DA RUA	SITUAÇÃO	V. UNITÁRIO DESC. FATOR OFERTA (R\$/m²)	F2	F3	F4	F5	F6	V. UNITÁRIO HOMOG. (R\$/m²)	V. UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)	VERIFICAÇÃO CHAUVENET
1	R. Tiradentes, s/n	5	47	77	Ponte Seca	R\$ 900.000,00	0,90	820,70	33,34	0,87	24,62	1,06	1,00	1,00	1,00	986,96	1,00	0,87	1,06	1,00	1,00	917,87		
2	Av. Pres. Kennedy esq. c/ Ver. Ubaldo Baldasso, s/n	5	51	407	Ponte Seca	R\$ 360.000,00	0,90	450,00	15,00	0,97	30,00	1,00	1,05	1,00	0,91	720,00	1,05	0,97	1,00	0,91	1,00	669,60	669,60	0,39
3	R. Ver. Ubaldo Baldasso, s/n	5	50	323	Ponte Seca	R\$ 300.000,00	0,90	360,00	12,00	1,02	30,00	1,00	1,00	1,00	1,00	750,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	765,00	765,00	1,40
4	R. Fioravante Baldasso, s/n	5	50	67	Ponte Seca	R\$ 450.000,00	0,90	600,00	15,00	0,97	40,00	1,00	1,05	1,00	1,00	675,00	1,05	0,97	1,00	1,00	1,00	688,50	688,50	0,03
5	R. Fioravante Baldasso, s/n	5	48	365	Ponte Seca	R\$ 340.000,00	0,90	458,00	13,00	1,00	35,23	1,00	1,00	1,00	1,00	668,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	668,12	668,12	0,42
6	R. Fioravante Baldasso, s/n	5	48	352	Ponte Seca	R\$ 340.000,00	0,90	493,50	14,00	0,99	35,25	1,00	1,00	1,00	1,00	620,06	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	613,86	613,86	1,44
7	R. Ver. Ubaldo Baldasso e sq. c/ Av. Pres. Kennedy, s/n	5	50	375	Ponte Seca	R\$ 340.000,00	0,90	451,00	15,00	0,97	30,07	1,00	1,11	1,00	0,91	678,49	1,11	0,97	1,00	0,91	1,00	671,71	671,71	0,35
8	R. Buarque de Macedo, s/n	3	39	467	Ponte Seca/Centro	R\$ 901.000,00	0,90	735,40	20,00	0,92	36,77	1,00	1,11	1,11	1,00	1.102,67	1,11	0,92	1,00	1,00	1,11	1.257,04		
9	R. Imigrantes, s/n	3	67	51	Ponte Seca/Centro	R\$ 280.000,00	1,00	378,00	12,00	1,02	31,50	1,00	1,00	1,00	1,00	740,74	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	755,56	755,56	1,23
Matrícula								AVALIAÇÃO			Vut													
12.900	R. Ver. Ubaldo Baldasso, 400	5	53	302	Ponte Seca	R\$ 1.512.745,04	1,00	2.016,00	56,00	0,87	36,00	1,00	1,05	1,00	1,00	775,16	1,05	0,87	1,00	1,00	1,00	778,58	690,34	750,37

Legenda

Cf= Coeficiente de frente
Cp= Coeficiente de profundidade
F1= Localização
F2= Topografia
F3= Testada
F4= Profundidade
F5= Situação
F6= Nível do terreno

Limite Superior R\$ 1.739.656,80
Limite Inferior R\$ 1.205.833,28

Limite Superior (+30%) 1.012,16 897,44 719,26 Limite Superior
Limite Inferior (-30%) 545,01 483,24 661,42 Limite Inferior
Intervalo Proposto 30% 30% 80% Intervalo de Confiança
Número de Elementos 9 7 7 Número de Elementos
Desvio Padrão (S) 199,93 53,15 53,15 Desvio Padrão (S)
Coef. Variação (CV) 25,68% 7,70% 7,70% Coef. Variação (CV)
8,38% Amplitude do Int. de Confiança

Maior Amostra 765,00
Menor Amostra 613,86
nº crítico Chauvenet 1,80



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MEMORIAL DESCRITIVO

MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA, pessoa jurídica de direito público, CGC/MF 88.587.183/0001-34, com sede à Rua Assis Brasil, nº 11.

Objetivo: Desapropriação de Área.

Proprietário do Imóvel: Associação Comercial e Industrial de Carlos Barbosa

Desapropriante: Município de Carlos Barbosa-RS.

Localização do Imóvel: Rua Vereador Ubaldo Baldasso, Ponte Seca, Carlos Barbosa/RS.

Matrícula: 12.900, do Livro nº 2- do Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa-RS.

Área à ser desapropriada: 2.016,00m² (dois mil e dezesseis metros quadrados).

DESCRIÇÃO DA ÁREA DESAPROPRIADA, MATRÍCULA nº12.900:

UMA TERRENO URBANO, localizado no lado par da Rua Ubaldo Baldasso, nesta cidade, distando 246m¹³ da esquina formada pelas ruas Ubaldo Baldasso e Buarque de Macedo, não formando quarteirão, relativo aos lotes 179, 180, 181 e 182 da quadra K, do Loteamento Parque Residencial Florença, com a área superficial de **2.016,00m² (DOIS MIL E DEZESSEIS METROS QUADRADOS)**, com as seguintes



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

medidas e confrontações: **Ao Norte**, por 56m00, com a rua Ubaldo Baldasso; **ao Sul**, por 56m00, com a Área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III; **ao Leste**, por 36m00, com o lote 178; e **ao Oeste**, por 36m00, com a área Destinada ao Sistema de Recreação Pública III.

Nestes Termos.

MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA

EVERSON KIRCH

PREFEITO MUNICIPAL



Alencar Olívio Somavilla

Tecnólogo da Construção Civil – Estradas e Topografia

CREA: 78.275

Carlos Barbosa, 11 de outubro de 2022.



Sistema de Recreação Pública III

566 Parq. Leandro Guerra

MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA

Área: 46.211,23 m²

Alencar Olívio Sora
Tecnólogo da Construção
Estradas e Topografia
CREA/RS 078.265
Secretaria Municipal de Planejamento,
Serviços e Vias Urbanas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Carlos Barbosa

Secretaria Municipal da Fazenda

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS (IMÓVEL)

(Somente válida para alienação de bens imóveis)

CERTIDÃO NÚMERO/ANO: 8057/2022

DÍGITO VERIFICADOR: 1378

DADOS DO CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO:	ASSOCIAÇÃO DO COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS DE CARLOS
CNPJ/CPF:	89.391.056/0001-28
ENDEREÇO:	VER. UBALDO BALDASSO, 400
COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	PONTE SECA
CIDADE:	CARLOS BARBOSA
ESTADO:	RS
CEP:	95185-000

DADOS DO IMÓVEL

CADASTRO	105005303020000
ENDEREÇO:	VER. UBALDO BALDASSO, / L179/180/181/182 Q K
BAIRRO:	PONTE SECA
ZONA:	
QUADRA:	53
LOTE:	302
SUB-LOTE:	

CERTIFICAMOS, para fins de direito, que inexistem débitos com a Secretaria Municipal da Fazenda com relação ao imóvel acima identificado, até a presente data, por qualquer título, ressalvado o direito da Secretaria Municipal da Fazenda cobrar qualquer dívida, ou importância, que venha a ser apurada ou considerada devida.

A validade desta Certidão está condicionada à verificação na internet, no site www.carlosbarbosa.rs.gov.br - Portal do Cidadão, ou na Secretaria Municipal da Fazenda de Carlos Barbosa - RS.

CERTIDÃO EMITIDA EM: 06/10/22 17:25

COM VALIDADE ATÉ: 05/11/22 00:00

<http://multi24.carlosbarbosa.rs.gov.br/multi24/sistemas/portal/>

Rua Assis Brasil Nº 11 - CEP: 95185-000 - Centro - CARLOS BARBOSA - RS

Fone/Fax: (54)34618800/(54)34618800



MUNICÍPIO DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO Nº 857/2022

Carlos Barbosa, 31 de agosto de 2022.

À Senhora
Marisa Kaspary Zanatta
Presidente da Associação do Comércio, Indústria e Serviços
Carlos Barbosa - RS

Assunto: Desapropriação de imóvel.

Prezada Senhora,

Com cordiais cumprimentos vimos, através deste, informar sobre a intenção do Município de Carlos Barbosa em realizar a desapropriação do imóvel de propriedade da Associação presidida pela Senhora, localizado à Rua Ubaldo Baldasso, nº 400, no bairro Ponte Seca, cujo a matrícula de registro público encontra-se sob nº 12.900.

Tendo em vista a harmonia existente entre Associação e o Poder Executivo, externamos esta intenção a fim de verificar a pretensão da ACI na realização da desapropriação pretendida de forma amigável. O valor calculado pelo Município, através de parecer técnico de avaliação mercadológica realizado por empresa contratada, é de R\$ 2.742.637,77 (dois milhões setecentos e quarenta e dois mil, seiscentos e trinta e sete reais e sete centavos).

Pedimos a gentileza de nos retornarem este ofício com resposta em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a fim de o Município iniciar os procedimentos internos para a efetivação da desapropriação do imóvel.

Desde já agradecemos a atenção e nos colocamos a disposição para eventuais necessidades e/ou informações que possam se fazer necessárias.

Atenciosamente,

Comissão Revisora
Associação do Comércio, Indústria e
Serviços de Carlos Barbosa
89.391.056/0001-28

01/09/2022

Everson Kirch,
Prefeito de Carlos Barbosa/RS

Carlos Barbosa, 05 de outubro de 2022

AO EXMO. SR.:

Everson Kirch

Prefeito Municipal

Carlos Barbosa – RS

Assunto: Desapropriação de imóvel – Resposta ao Ofício nº 857/2022

Ao cumprimenta-lo cordialmente vimos, através deste, em resposta ao Ofício nº 857/2022, informar que a Associação do Comércio, Indústria e Serviços de Carlos Barbosa (ACI) aprovou em aceitar com a desapropriação de forma amigável de seu imóvel localizado na rua Ubaldo Baldasso, 400, bairro Ponte Seca, Carlos Barbosa, RS (matrícula nº 12.900) pelo valor de R\$ 2.742.637,77 (dois milhões, setecentos e quarenta e dois mil, seiscentos e trinta e sete reais e setenta e sete centavos).

Nesse sentido, o Município poderá adotar as medidas necessárias para concretizar a desapropriação de forma amigável, solicitando desde já, que o Município nos informe o prazo e forma de pagamento, bem como a partir de quando deverá a entidade desocupar o imóvel a ser desapropriado.

Atenciosamente.


Marisa Kaspary/Zanatta
Presidente da ACI



Município de Carlos Barbosa

88587183000134

Rua Assis Brasil Nº 11

CARLOS BARBOSA-RS / 95185-000

(54)34618800

20
Q-

Processo Nº: 2022/5114

Requerente: GABINETE DO PREFEITO

Remetente: PROTOCOLO - GERAL

Assunto: DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL

Destinatário: GABINETE - JURÍDICO

Data de Despacho: 11/10/2022

Despacho: INICIA-SE O PROCESSO EM 11/10/2022.

JENECE MOCELLIN

