

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 04.2024



OBJETO: Terreno Urbano na Avenida Paraguassu (Lotes 09 à 19, Quadra 33, Setor 365), Bairro Centro, Capão da Canoa-RS, 95555-000.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

Filipe Brehm Marques da Silva, Engenheiro Civil, CREA/RS 171406.

Maurício Jacobus Silva, Arquiteto e Urbanista, CAU-RS A278630-3.

Avenida Paraguassú, 1881 – Centro – Capão da Canoa – RS.
Fone: (051) 3995-1100 - Ramal 1148 - CEP 95.555-000
E-mail: gabinete.planejamento@capaodacanoa.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

RESUMO

SOLICITANTE	Procuradora Geral Municipal Dr ^a Ângela Patrícia Schardosim de Souza
OBJETO	Valor de Mercado
FINALIDADE	Valor para fins de alienação de imóvel.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
ENDEREÇO	Terreno Urbano na Avenida Paraguassu (Lotes 09 à 19, Quadra 33, Setor 365), Bairro Centro, Capão da Canoa-RS, 95555-000
MATRÍCULA	127.994
ÁREA	5.112,00 m ²
VALOR MÉDIO AVALIADO	R\$ 39.646.064,88
DATA	02 de abril de 2024
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Eng. Civil Filipe Brehm Marques da Silva Arquiteto Maurício Jacobus Silva





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

ÍNDICE

1. INTRUDUÇÃO	
Solicitante.	3
Objeto.....	3
Finalidade.	3
Objeto de Avaliação.....	3
Pressupostos e Limitações.....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. TITULAÇÃO, MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	4
Documentação.	4
Descrição do Terreno.	4
Registro Fotográfico do Terreno.....	5
Características da Região e Infraestrutura.....	7
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.	8
Certidão de Zoneamento Municipal.	10
5. METODOLOGIA APLICADA E FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO.....	13
Método Comparativo Direto de Dados.	13
Determinação dos Valores de Mercado do Imóvel.....	13
6. REFERÊNCIAS NORMATIVAS.	14
7. DADOS DE MERCADO E MEMORIAL DE CÁLCULO... ..	14
Pesquisa de Mercado - Terenos.....	14
Relatório do Tratamento Estatístico... ..	15
Valor Total da Avaliação... ..	16
Detalhamento da Fundamentação e Precisão Atingidas.....	16
8. DOCUMENTAÇÃO.	19
Matrícula... ..	19
9. PARECER FINAL.....	22





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

1. INTRODUÇÃO.

Solicitante.

Procuradoria Geral Municipal - Prefeitura Municipal de Capão da Canoa-RS.

Objeto.

Avaliação de mercado referente a lote urbano.

Finalidade.

Valor para fins de alienação de imóvel.

Objeto de Avaliação.

Terreno Urbano na Avenida Paraguassu (Lotes 09 à 19, Quadra 33, Setor 365), Bairro Centro, Capão da Canoa-RS, 95555-000.

Pressupostos e Limitações.

As dimensões adotadas para a avaliação do imóvel estão de acordo com as delimitações indicadas na documentação fornecida, bem como informações coletadas in loco. Ressalta-se que não é o objetivo da avaliação efetuar medições e/ou levantamentos de conferência do avaliando.

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

Informações obtidas no ato da vistoria, bem como os dados de mercado utilizados e obtidos junto à imobiliárias locais, foram aceitas como verdadeiras e utilizadas na formação dos valores.

A vistoria do imóvel é feita com o intuito de verificar, com o maior detalhamento possível, as características do imóvel e de seu entorno. Para a presente avaliação foi realizada vistoria presencial no dia 12/03/2024.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO.

	Valor do Lote (5.112,00m ²)
Valor de Mercado Máximo:	R\$ 43.610.676,48
Valor de Mercado Médio:	R\$ 39.646.064,88
Valor de Mercado Mínimo:	R\$ 35.681.453,28

3. TITULAÇÃO, MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Documentação.

Conforme determinação do item 7.2 da ABNT NBR 14.653-1, foi solicitada a documentação legal do imóvel. A fins de titulação foi fornecido pela contratante cópia da matrícula de nº 127.994, datada de 01/03/2024 e expedida pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa-RS.

Descrição do Terreno.

De acordo com a documentação e a verificação in loco, trata-se de um terreno urbano de formato retangular, de topografia plana, de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Ararigóia, e frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, onde forma esquina, com dimensões de 72,00m x 71,00m e área superficial total de 5.112,00m².



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

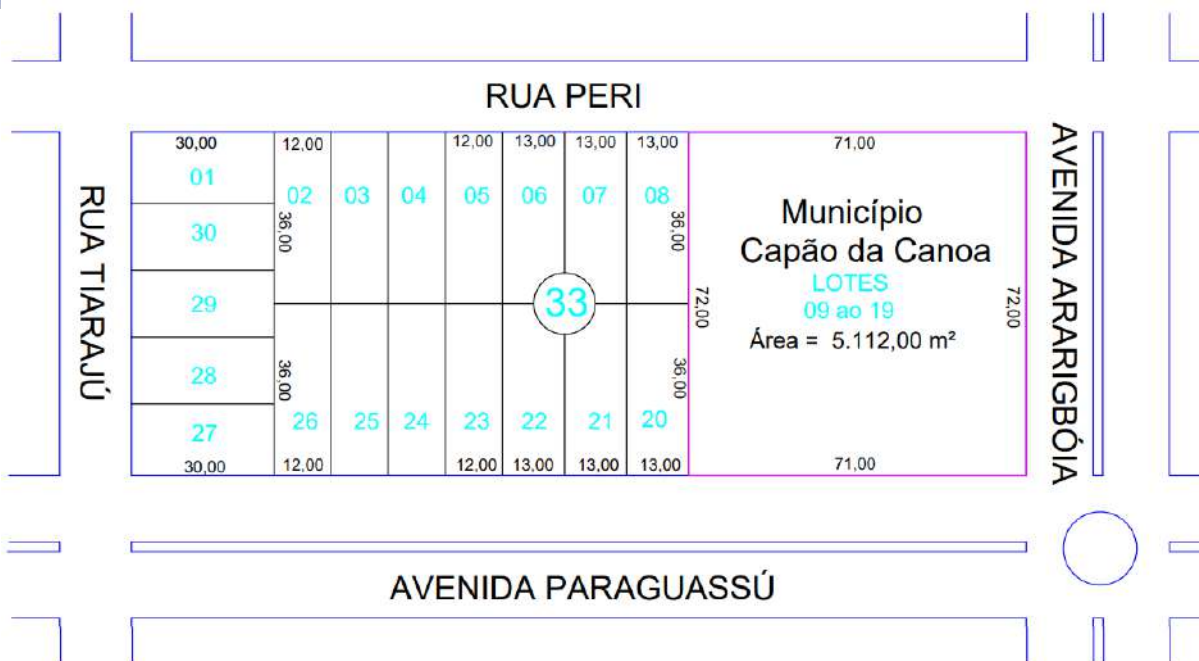


Figura – Croqui do terreno estimado com base nas confrontações da matrícula

Registro Fotográfico do Terreno.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**





Características da Região e Infraestrutura.

O terreno situado em perímetro urbano, servido por água potável, rede de energia elétrica e coleta de lixo, possui via pública ao entorno com pavimentação asfáltica, possui ótima localização, estando localizado no centro da cidade, oportuniza nas proximidades imóveis comerciais, estando em um dos principais acessos do município e fazendo parte de uma das áreas mais valorizadas do mercado imobiliário do município como mostra a figura abaixo.

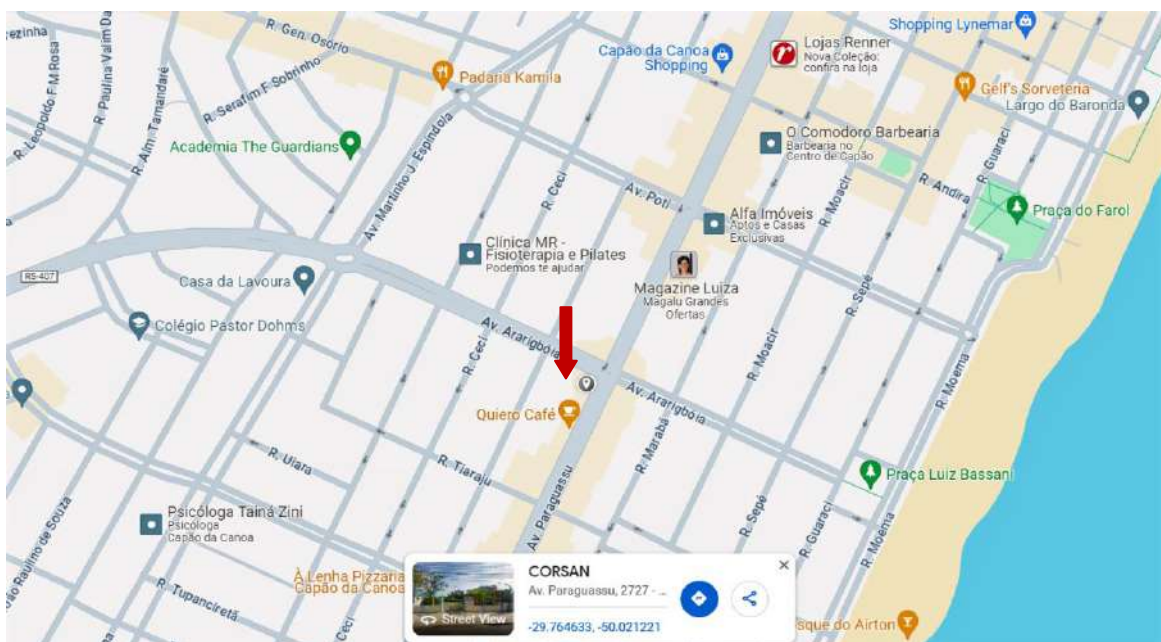


Figura – Localização no Google Maps.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

De acordo com as **lei complementare nº 003**, de 16/10/2004 os lotes **09 à 19** da quadra **33**, Centro (Setor **365**), está inserido na Zona de Uso **Z1**, onde as atividades de **Habitação, Hospedagem, Comércio Varejista I** (Antigüidades, Armário, bijuterias, Armazém, minimercado, fruteira, Artigos desportivos, Artigos fotográficos, Artigos de plástico e borrachas, Artigos do vestuário, Artigos lotéricos, Artigos religiosos, Bazar, Brinquedos, Calçados, artefatos de couro, Carnes, pescados, Confeitarias, bomboniere, Farmácia, drogaria, perfumaria, Ferragem, material elétrico, Floricultura, Livraria, papelaria, Joalheria, ótica, Presentes, artesanatos, souvenirs, Tabacaria, revistas, Instrumentos médico-hospitalares, material odontológico, aparelhos ortopédicos, equipamentos científicos e de laboratórios, Artigos de decoração, Discos e fitas, instrumentos musicais e Artigos para informática), **Comércio Varejista II** (4.1 Bar, café, lancheria, Posto de revenda de gás (classe 1 e 2), Funerária, Padaria, Posto de abastecimento de veículos, Restaurante, churrascaria, pizzaria, Produtos para agropecuária), **Comércio Varejista III** (Centro comercial, Móveis, Eletrodomésticos, Equipamentos de som, equipamentos de segurança, loja de departamentos, auto peças, veículos, supermercados, hortomercados, depósito e revenda de gás, materiais para construção e limpeza), **Comércio Atacadista I** (Bar, alimentício, vestuário e têxteis, peles e couros, papelaria, produtos para fotografia, cinematografia e informática, mobiliário, máquinas, veículos, produtos de agropecuária, materiais para construção), **Comércio Atacadista II** (Depósito e revenda de gás-classe 4 e 5, minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas, armazenamento de alimentos em câmeras frigoríficas, depósito e revenda de materiais recicláveis), **Serviços I** (Agência de correios, Agência de viagens e turismo, Posto telefônico, Barbearia, salão de beleza e massagem, Reparação de calçados e artigos de couro, Confecção sob medida de artigos do vestuário, Empresa de limpeza e vigilância, sem armazenamento de produtos químicos Escritórios profissionais, Estúdio de arte, estúdio de fotografia, Arquivo, Biblioteca, Galeria de arte, Locação de fitas e discos, Escritórios de corretagem de títulos e seguros, Locação e venda de imóveis, Escritório de representação comercial, Tabelionatos e cartórios, Escritório de cobrança e despachantes, Agências de emprego e locação de mão-de-obra, Agência de publicidade e propaganda, Reparação e conservação de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos,





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

aparelhos eletrônicos), **Serviços II** (Serviços gráficos, Serviços de reparação, manutenção e conservação de madeira, mobiliário, artigos de borracha, de instalação elétricas, hidráulicas, de gás, de máquinas e veículos, funilaria, lavagem e lubrificação, pintura de placas e letreiros, tintura e lavanderia, clínica, alojamento e hospital veterinário, serralheria, vidraçaria, oficina de bicicletas, estacionamento, auto elétrica), **Serviços de Saúde I** (Pronto-socorro, Posto de Saúde, Clínica de urgência, Ambulatório, Clínica e policlínica médica e odontológica, Banco de sangue, Laboratório clínico), **Estabelecimento de Ensino I** (Ensino técnico, Ensino de idiomas, Academia de dança, ginástica e cultura física, esportes, Ensino Especial), **Sede de Associação** (Sede de Sindicato e Conselho de Classe Profissional, Sede de Partido Político, Sede de Associação Profissional, Sede de Associação de Bairro, Clube de Serviços, Associações em geral), **Estabelecimento de Diversões** (Casa noturna, Jogos Eletrônicos, Boliches, bilhares, Parque de diversões, Palco ao ar livre, Bingos), **Estabelecimento Cultural e Religioso** (Auditório, Biblioteca, Museu, Cinema, Teatro, Templo) **Estabelecimento de lazer e recreação** (Clube, Local de uso recreativo e ou esportivo, Ginásio de esportes, Camping), **Indústria Caseira e Artesanato** (Estabelecimento de pequeno porte, vinculado à habitação, para produção de artigos tais como alimentos, artigos de malha e Artesanato), **são permitidas**.

As diversas possibilidades de atividades econômicas no local, configura um atributo de valorização para a unidade avaliada. Com base no exposto, bem como nas análises elaboradas no presente procedimento avaliatório, considera-se o imóvel de fácil absorção pelo mercado imobiliário se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

Certidão de Zoneamento Municipal.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura de Capão da Canoa
Secretaria de Meio Ambiente e
Desenvolvimento Urbano



Certidão de Zoneamento

Memorando:5424/2024

Requerente: Adão Carvalho dos Santos

Informamos que os lotes 09 à 19 da quadra 33, Capão da Canoa (Setor 365), estão inseridos na Zona de Uso Z1, onde as atividades permitidas são:

1 HABITAÇÃO

2 HOSPEDAGEM

3 COMÉRCIO VAREJISTA I

- 3.1 Antiguidades
- 3.2 Armarinho, bijuterias
- 3.3 Armazém, minimercado, fruteira
- 3.4 Artigos desportivos
- 3.5 Artigos fotográficos
- 3.6 Artigos de plástico e borrachas
- 3.7 Artigos do vestuário
- 3.8 Artigos lotéricos
- 3.9 Artigos religiosos
- 3.10 Bazar
- 3.11 Brinquedos
- 3.12 Calçados, artefatos de couro
- 3.13 Carnes, pescados
- 3.14 Confeitarias, bomboniere
- 3.15 Farmácia, drogaria, perfumaria
- 3.16 Ferragem, material elétrico
- 3.17 Floricultura
- 3.18 Livraria, papelaria
- 3.19 Joalheria, ótica
- 3.20 Presentes, artesanatos, souvenirs
- 3.21 Tabacaria, revistas
- 3.22 Instrumentos médico-hospitalares, material odontológico, aparelhos ortopédicos, equipamentos científicos e de laboratório
- 3.23 Artigos de decoração
- 3.24 Discos e fitas, instrumentos musicais
- 3.25 Artigos para informática

4 COMÉRCIO VAREJISTA II

- 4.1 Bar, café, lancheria
- 4.2 Posto de revenda de gás (classe 1 e 2)
- 4.3 Funerária
- 4.4 Padaria
- 4.5 Posto de abastecimento de veículos
- 4.6 Restaurante, churrasqueira, pizzaria
- 4.7 Produtos para agropecuária

5 COMÉRCIO VAREJISTA III

- 5.1 Centro Comercial
- 5.2 Móveis
- 5.3 Eletrodomésticos
- 5.4 Equipamentos de som, equipamentos de segurança
- 5.5 Loja de departamentos
- 5.6 Máquinas, aparelhos, equipamentos diversos
- 5.7 Peças e acessórios para veículos
- 5.8 Veículos
- 5.9 Supermercados
- 5.10 Hortomercado
- 5.11 Depósito e revenda de gás
- 5.12 Materiais para construção

Assinado por 1 pessoa: MAURICIO JACOBUS SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://capoadacanao.rs.gov.br/verificacao/5424-ECBE-D732-3C32> e informe o código 91D2-D430-0586-C8B1



6 COMÉRCIO ATACADISTA I

- 6.1 Alimentos
- 6.2 Bebidas e fumo
- 6.3 Vestuário e têxteis
- 6.4 Peles e couros
- 6.5 Papel, artigos para papelaria
- 6.6 Produtos para fotografia, cinematografia e informática
- 6.7 Mobiliário
- 6.8 Máquinas, veículos e equipamentos
- 6.9 Produtos para agropecuária
- 6.10 Materiais para construção

7 COMÉRCIO ATACADISTA II

- 7.1 Depósito e revenda de gás (classes 4 e 5)
- 7.2 Minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas
- 7.3 Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas
- 7.4 Depósito e revenda de materiais recicláveis

8 SERVIÇOS I

- 8.1 Agência de comércios
- 8.2 Agência de viagens e turismo
- 8.3 Posto telefônico
- 8.4 Barbearia, salão de beleza e massagem
- 8.5 Reparação de calçados e artigos de couro
- 8.6 Confeção sob medida de artigos do vestuário
- 8.7 Empresa de limpeza e vigilância, sem armazenamento de produtos químicos
- 8.8 Escritórios profissionais
- 8.9 Estúdio de arte, estúdio de fotografia
- 8.10 Arquivo
- 8.11 Biblioteca
- 8.12 Galeria de arte
- 8.13 Locação de fitas e discos
- 8.14 Escritórios de corretagem de títulos e seguros
- 8.15 Locação e venda de imóveis
- 8.16 Escritório de representação comercial
- 8.17 Tabelionatos e cartórios
- 8.18 Escritório de cobrança e despachantes
- 8.19 Agências de emprego e locação de mão-de-obra
- 8.20 Agência de publicidade e propaganda
- 8.21 Reparação e conservação de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos, aparelhos eletrônicos

9 SERVIÇOS II

- 9.1 Serviços gráficos diversos
- 9.2 Serviços de reparação e conservação de madeira, mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões, etc)
- 9.3 Serviços de reparação e conservação de artigos de borracha (pneus, câmaras de ar e outros)
- 9.4 Serviços de reparação e conservação de instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de máquinas e aparelhos, veículos (exceto chapeação e pintura)
- 9.5 Funilaria
- 9.6 Lavagem e lubrificação
- 9.7 Pintura de placas e letreiros
- 9.8 Tinturaria e lavanderia
- 9.9 Clínica, alojamento e hospital veterinário
- 9.10 Serralheria
- 9.11 Vidraçaria

10 SERVIÇOS DE SAÚDE I

- 10.1 Pronto-socorro
- 10.2 Posto de Saúde
- 10.3 Clínica de urgência
- 10.4 Ambulatório
- 10.5 Clínica e policlínica médica e odontológica
- 10.6 Banco de sangue
- 10.7 Laboratório clínico

12 ESTABELECIMENTO DE ENSINO I

- 12.1 Ensino técnico
- 12.2 Ensino de idiomas
- 12.3 Academia de dança, ginástica e cultura física, esportes
- 12.4 Ensino Especial

17 SEDE DE ASSOCIAÇÃO

- 17.1 Sede de Sindicato e Conselho de Classe Profissional
- 17.2 Sede de Partido Político
- 17.3 Sede de Associação Profissional
- 17.4 Sede de Associação de Bairro
- 17.5 Clube de Serviços
- 17.6 Associações em geral

18 ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES

- 18.1 Casa noturna
- 18.2 Jogos Eletrônicos
- 18.3 Bôlches, bilhares
- 18.4 Parque de diversões
- 18.5 Palco ao ar livre
- 18.6 Bingos

Assinado por 1 pessoa: MAURÍCIO JACOBUS SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://capaodacanoa.1doc.com.br/verificacao/5124-ECBE-D732-3C32> e informe o código 91D2-D430-0586-C8B1



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

19 ESTABELECIMENTO CULTURAL E RELIGIOSO

- 19.1 Auditório
- 19.2 Biblioteca
- 19.3 Museu
- 19.4 Cinema
- 19.5 Teatro
- 19.6 Templo

20 ESTABELECIMENTO DE LAZER E RECREAÇÃO

- 20.1 Clube
- 20.2 Local de uso recreativo e ou esportivo
- 20.3 Ginásio de esportes
- 20.4 Camping

21 INDÚSTRIA CASEIRA E ARTESANATO

- 21.1 Estabelecimento de pequeno porte, vinculado à habitação, para produção de artigos tais como alimentos, artigos de malha e artesanato

Lei complementar nº 003/2004.

Capão da Canoa, 15 de março de 2024.

Maurício Jacobus Silva
Arquiteto e Urbanista
Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano

Assinado por 1 pessoa: MAURÍCIO JACOBUS SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://capaodacanoa.1doc.com.br/verificacao/91D2-D430-0586-C8B1> e informe o código 91D2-D430-0586-C8B1





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

A área ainda conforme *art. 1º da Lei Complementar n.º 070/2021*, em seu anexo IV dispõe das classes de uso para controle urbanístico, sendo que o mesmo está inserido na Classe F, podendo ser contruído 14 pavimentos mais a cobertura, obtendo um índice de aproveitamento de 3,5, conforme destaque do quadro abaixo.

ANEXO IV
(NR) (redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar n.º 070, de 09/04/2021)

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL
QUADRO DE DISPOSITIVOS DE CONTROLE URBANÍSTICO POR CLASSES

CLASSE	ÁREA MÁXIMA	FRONTAL (M)	LATERAL (M)	REAR (M)	TABEA DE OCUPAÇÃO	MÁXIMO DE APROVEITAMENTO	ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA
A	3.000 M ²	4,0	INDEFINIDO	INDEFINIDO	FR	1,0	3.000
B	ATE 4.000 M ²	4,0	INDEFINIDO	INDEFINIDO	TERÇO REAR	1,5	6.000
C	ATE 6.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	2,0	12.000
D	ATE 8.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	2,5	20.000
E	ATE 10.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	3,0	30.000
F	ATE 14.000 M²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	3,5	49.000
G	ATE 16.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	4,0	64.000
H	ATE 18.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	4,5	81.000
I	ATE 20.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	5,0	100.000
J	ATE 22.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	5,5	121.000
K	ATE 24.000 M ²	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	BASE - 4,0 M	FRONTAL - 100% CORPO - 100% CORPO - 100%	6,0	144.000

- 1 - Todos os pavimentos da base, acima do nível, poderão estar em lotação de até 2,00m sobre os recuos frontais do pavimento térreo.
- 2 - Tratando-se de lotes de esquina, os recuos serão de 4,00m, para uma lotação de 2,00m para a rua.
- 3 - R₁ = 0,30 (R₁ 9) = 1,50
- 4 - R₂ = 0,10 (R₂ 9) = 1,00
- 5 - R₃ = 0,15 (R₃ 9) = 1,35
- 6 - R₄ = 0,15 (R₄ 9) = 1,35
- 7 - R₅ = 0,15 (R₅ 9) = 1,35
- 8 - R₆ = 0,15 (R₆ 9) = 1,35
- 9 - A altura máxima da praça coberta da área de sua condôminio que sobressaia o telhado é 4,00m, excluída-se da frente, calças d'água e demais instalações cobertas.
- 10 - Para todas as classes, fica permitida a utilização de pavimentos de subsolo para garagens e serviços.
- 11 - Tratando-se de lotes de esquina da Classe "E", os recuos frontais mínimos do corpo das edificações serão de 6,00m para uma lotação e de 2,00m para a outra.
- 12 - Os lotes utilizados inseridos em classes devem ter dimensões mínimas e recuos estabelecidos em cada classe.
- 13 - A área construída e ocupada pela edificação, após a utilização dos lotes deve respeitar o somatório dos índices de índices em cada classe.
- 14 - O "70%" corresponde ao número de pavimentos totais de base e do corpo, não se computando os pavimentos de subsolo, mantidas práticas de lotação, telhado e cobertura.
- 15 - Os corpos das edificações poderão estar em lotação em 2,00m sobre os recuos frontais internos do pavimento térreo, exceto para a Classe E.

Utilizando os índices conforme o quadro pode-se obter uma edificação de aproximadamente 50.000m² de área construída.

5. METODOLOGIA APLICADA E FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO.

Método Comparativo Direto de Dados.

Para a determinação dos valores informados neste trabalho, foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado, sendo utilizado tratamento científico de dados para a valoração do imóvel.

Determinação dos Valores de Mercado do Imóvel.

É adotado o método comparativo de dados de mercado para a formação dos valores de mercado, conforme definição da ABNT NBR 14.653, o método comparativo direto é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As principais características que exercem influência na formação dos valores são ponderadas por meio do estudo estatístico, obedecendo os graus de fundamentação, conforme





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

determina a norma ABNT NBR 14.653.

Para a aplicação deste método é imprescindível a existência de um conjunto de dados de mercado que possa ser considerado válido e tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação, foram pesquisados eventos de mercado existentes no Bairro Centro. Obtidos os dados, é necessária uma análise das variáveis que ponderam a formação dos valores de oferta, que, tornar-se-ão variáveis independentes do estudo estatístico. A pesquisa de mercado está apresentada no capítulo 7.

6. REFERÊNCIAS NORMATIVAS.

A presente peça técnica foi desenvolvida com base na Norma Brasileira de Avaliações de Bens da ABNT NBR 14.653 e suas partes, indicadas abaixo:

- ABNT NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos.
- ABNT NBR 14.653-4 – Empreendimentos.
- ABNT NBR 14.653-5 – Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral.

Além da referida norma, foram utilizadas técnicas e normativas das disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas abaixo:

- ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.
- Leis Federais nº 6766/1979 e 9785/1999 – Parcelamento do solo urbano.
- Decreto-Lei nº 9760/1946 – Áreas de marinha e acréscimos de marinha.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

- Lei Federal nº 4.591/1964 (artigo 54) - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

7. DADOS DE MERCADO E MEMORIAL DE CÁLCULO

Pesquisa de Mercado por ITBI - Terrenos.

	Amostra Número: 01		Data: 15/03/2024	
	Matrícula:	25.982		
	Endereço:	Setor 365 / Quadra 45 / Lote 17		
	Bairro:	Navegantes	Cidade:	Capão da Canoa
	Área:	432 m ²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	12 m	Situação:	Meio De Quadra
	Valor ITBI:	R\$ 3.672.321,64	Vocação:	Residencial / Comercial
	Valor Unitário	R\$ 8.500,74 R\$/m ²	Topografia:	Plana
	Fonte: Secretaria de Orçamento e Finanças, PMCC.			

	Amostra Número: 02		Data: 15/03/2024	
	Matrícula:	26.304		
	Endereço:	Setor 365 / Quadra 23 / Lote 15		
	Bairro:	Navegantes	Cidade:	Capão da Canoa
	Área:	450 m ²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	15 m	Situação:	Meio De Quadra
	Valor ITBI:	R\$ 2.000.000,00	Vocação:	Residencial / Comercial
	Valor Unitário	R\$ 4.444,44 R\$/m ²	Topografia:	Plana
	Fonte: Secretaria de Orçamento e Finanças, PMCC.			

	Amostra Número: 03		Data: 15/03/2024	
	Matrícula:	91.049		



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

	Endereço:	Setor 365 / Quadra 59 / Lote 15		
	Bairro:	Navegantes	Cidade:	Capão da Canoa
	Área:	870 m ²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	29 m	Situação:	Esquina
	Valor ITBI:	R\$ 6.400.000,00	Vocação:	Residencial / Comercial
	Valor Unitário	R\$ 7.356,32 R\$/m ²	Topografia:	Plana
	Fonte: Secretaria de Orçamento e Finanças, PMCC.			

Relatório do Tratamento Estatístico

Fatores Utilizados	Fatores	Convenção Literal
X	Fator de fonte ou oferta	Fo
X	Fator de localização	Floc
X	Fator de frente múltiplas	Ffmult
X	Fator de superfície	Fs
	Fator topografia	Ftop
	Fator geometria do lote	Fgeo

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor Unit (R\$/m ²)	Fo	Floc	Ffmult	Fs	Homogeneização (R\$/m ²)
01	432	3.672.321,64	8.500,74	1,00	1,05	1,10	1,00	9.818,35
02	450	2.000.000,00	4.444,44	1,00	1,10	1,10	1,00	5.377,77
03	870	6.400.000,00	7.356,32	1,00	1,05	1,05	1,00	8.110,34
Somatório			20.301,50	Somatório				23.266,46
Amostras			3	Amostras				3
Média (R\$/m²)			6.767,17	Média (R\$/m²)				7.755,49
Saneamento da Amostra (+-10%)			7.443,89	Valor Mínimo (R\$/m ²)				8.531,04
			6.090,45	Valor Máximo (R\$/m ²)				6.979,94

Valor Total da Avaliação

	Valor por m ²	Valor do Lote (5.112,00m ²)
Limite Superior	R\$ 8.531,04	R\$ 43.610.676,48
Limite Médio	R\$ 7.755,49	R\$ 39.646.064,88
Limite Inferior	R\$ 6.979,94	R\$ 35.681.453,28



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

Detalhamento da Fundamentação e Precisão Atingidas
Conforme determinação da ABNT NBR 14.653, uma série de requisitos são exigidos para a classificação do estudo, quanto a sua fundamentação e precisão. As tabelas informadas a seguir trazem o resumo dos fatores que são necessários e a pontuação atingida pelo presente laudo.

Item	Descrição	Grau		
		I	II	III
1	Caracterização do Imóvel avaliando.	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes..	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**

5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	3%

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Fundamentação alcançada	Grau II		

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.


Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%
Precisão alcançada	Grau II		

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

8. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

 **CERTIDÃO**


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Márcia E. Comassetto dos Santos
Oficial Registradora

Régua 1 de 3

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

CNM: 100099.2.0127994-25

 **OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS**
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Capão da Canoa, 01 de março de 2024

Fls	Matrícula
1	127.994

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, situado nesta Praia e Município de CAPÃO DA CANOA/RS, constituído dos lotes 09 (nove) à 19 (dezenove), da quadra 33 (trinta e três), setor 365 (trezentos e sessenta e cinco), Gleba A, com a área total de 5.112,00 m² (cinco mil e cento e doze metros quadrados), medindo 72,00 m (setenta e dois metros) de frente ao Norte, com a Avenida Ararigboia; medindo 72,00 m (setenta e dois metros) nos fundos ao Sul, com os lotes 08 (oito) e 20 (vinte); medindo 71,00 m (setenta e um metros) a Leste, com a Avenida Paraguassú; e medindo 71,00 m (setenta e um metros) a Oeste, com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Ararigboia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiaraju, e mais as seguintes benfeitorias: A) Dois condicionadores tipo Alabama, de concreto armado, cada um medindo 5,90 x 2,80 metros e 3,35 metros de altura e subdividido em oito compartimentos; B) Quatro filtros rápidos de concreto armado, sendo dois com as dimensões de 3,71 x 2,76 metros e 3,07 metros de altura cada um, e dois com as dimensões de 4,94 x 3,96 metros de altura de 3,07 metros cada um; C) Decantador circular de concreto armado, medindo 14,72 metros de diâmetro interno, 3,10 metros de altura na periferia e 2,80 metros no centro, dispondo 2 paredes internas concêntricas; D) Reservatório enterrado de concreto armado com capacidade útil de 400m³ e medindo 17,80 metros de diâmetro e 1,80 metros de altura; E) Reservatório elevado tipo Intze, com capacidade para 250m³, tendo o imóvel médio d'água na altura de 13,31, a partir do solo; F) Casa do tratamento, de alvenaria de tijolos, com três pavimentos totalizando 232 m² de área, sendo um térreo subdividido em hall e depósito, outro rebaixado subdividido em sala de grupos eletro-bombas e duas galerias de canalizações, e, outro superior, subdivididos em dois laboratórios, sanitário, sala de tintas de sulfato de alumínio e duas galerias de comando dos filtros sendo que as lajes de entre-pisos e de forro são de concreto armado e a cobertura é com telhas de cimento amianto, está edificada sobre os lotes 9 à 19, sub-lote 01, da quadra 33, setor 27, sito à Avenida Ararigboia; G) Casa para moradia do técnico em tratamento d'água de alvenaria de tijolos, com a área de 91,72 m², laje do forro em concreto armado, coberta com telhas de cimento amianto e sub-dividida em pátio, varanda, dois dormitórios, cozinha, dispensa, área de serviço, circulação e banho, está edificada nos lotes 9 à 19, sub-lote 02, da quadra 33, setor 26, sito à Avenida Ararigboia, nº 3794; H) Casa de madeira para moradia do chefe da unidade de saneamento, com a área de 78,40 m², cobertas com telhas francesas e subdividida em sala, dois quartos, cozinha, banho, e área de serviço, no valor venal respectivamente de Cr\$ 93.300,00; Cr\$ 30.000,00 e Cr\$ 19.600,00 e lançamento anterior a Cr\$ 19.600,00, está edificada nos lotes 9 à 19, sub-lote 03, da quadra 33, setor 26, sito à Avenida Ararigboia, nº 2745; I) Galpão de madeira onde funciona a oficina de rede, com a área de 30,25 m² (trinta metros e vinte e cinco decímetros quadrados) cobertura com telhas de cimento amianto.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO - CORSAN,
com sede na cidade de Porto Alegre/RS.-
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 100099.2.0127994-25.-

Continua na Próxima Página

Rua Tupinambá, nº 595 - Centro - Capão da Canoa/RS - CEP: 95.555-000 - Fone: (51)3625.6320
Email: rp.capao@terra.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Continuação da Página Anterior

CNM: 100099.2.0127994-25

Fis	Matrícula
1v	127.994

PROCEDÊNCIA: Transcrição número 51.145, do livro 3-BA, folha 89, do Ofício de Registro de Imóveis de Osório/RS e elementos constantes da planta do loteamento.-

Emolumentos: R\$ 27,50.-

Selo: 0105.03.2400004.07660 = R\$ 4,00.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,60.-

Selo: 0105.01.2400007.02938 = R\$ 2,00.-

Capão da Canoa, 01 de março de 2024.-

lo/vs/ff/mcs

Sabrina Vanessa dos Santos Magnante de Andrade, Registradora Substituta.-

Av.1/127.994.- Protocolo nº 253244, do Livro 1-AU, de 16 de fevereiro de 2024.-

TÍTULO: AVERBAÇÃO DE CNPJ.-

Nos termos do requerimento constante da Escritura Pública de Doação da Parte Disponível, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no livro 49-D de Transmissões, folha 037, sob número 213930, em 07 de fevereiro de 2024, acompanhado do Documento de Consulta Pública de CNPJ, expedido via Internet, na página da Secretaria da Receita Federal, fica constando que a proprietária do imóvel da presente matrícula, COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO - CORSAN, é inscrita no CNPJ sob número 92.802.784/0001-90.-

Emolumentos: R\$ 108,90.-

Selo: 0105.04.1500002.06850 = R\$ 4,90.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,60.-

Selo: 0105.01.2400007.02939 = R\$ 2,00.-

Capão da Canoa, 01 de março de 2024.-

lo/vs/ff

Sabrina Vanessa dos Santos Magnante de Andrade, Registradora Substituta.-

R.2/127.994.- Protocolo nº 253244, do Livro 1-AU, de 16 de fevereiro de 2024.-

TÍTULO: DOAÇÃO.-

DOADORA: COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO - CORSAN, inscrita no CNPJ/ME sob número 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, andares 17, 18 e 19, bairro Centro Histórico, na cidade de Porto Alegre/RS.-

DONATÁRIA: MUNICÍPIO DE CAPÃO DA CANOA, inscrito no CNPJ/MF sob número 90.836.693/0001-40, com sede no Centro Administrativo, na Avenida Paraguassú, nº 1881, bairro Centro, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação da Parte Disponível, lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no livro 49-D de Transmissões, folha 037, sob número 213930, em 07 de fevereiro de 2024 e Escritura Pública de Aditamento por Aditivo, lavrada no mesmo Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS no livro 42-E de Contratos, folha 060, sob número 075500, em 20 de fevereiro de 2024.-

VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 789.852,23 (setecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e vinte e três centavos).-

AVALIAÇÃO: O imposto de transmissão incidente sobre esta transação é isento pela

Continua na Próxima Página

Rua Tupinambá, nº 595 - Centro - Capão da Canoa/RS - CEP: 95.555-000 - Fone: (51)3625.6320

Email: rp.capao@terra.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO**



Página 3 de 3

Continuação da Página Anterior

CNM: 100099.2.0127994-25



**OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL**

Capão da Canoa, 01 de março de 2024

Fls	Matrícula
2	127.994

Lei 8.821/89, Art. 7º, INC. III-Doação para União, Estado ou Município, conforme Certidão de Quitação de ITCD número 2774571 e Declaração de ITCD (DIT) número 1705491.-

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.-

OBSERVAÇÃO: Consta na escritura que foi apresentada a seguinte certidão em nome da empresa transmitente: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, expedida em 03 de fevereiro de 2024, com validade até 01 de agosto de 2024, abrangendo inclusive as contribuições sociais.-

Emolumentos: R\$ 3.550,10.-

Selo: 0105.09.1300005.04086 = R\$ 90,00.-

Processamento eletrônico de dados (PED): = R\$ 6,60.-

Selo: 0105.01.2400007.02940 = R\$ 2,00.- to/vs/

Capão da Canoa, 01 de março de 2024.-

Sabrina Vanessa dos Santos Magnante de Andrade, Registradora Substituta.-

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Capão da Canoa, RS, sexta-feira, 1 de março de 2024, às 15:59:23

h.

Total R\$ 63,50

Copista Matrícula 127.994 - Spau/rg: R\$ 24,40 (0105.03.2400004.08499 = R\$ 4,00)

Selo em livro em papel: R\$ 12,50 (0105.01.2400004.08498 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0105.01.2400007.03607 = R\$ 2,00)

Cleberson Matos da Silva - Escrevente Autorizada



Rua Tupinambá, nº 595 - Centro - Capão da Canoa - RS - CEP: 95.555-000 - Fone: (51)3625.6320

Email: rp.capao@terra.com.br



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100099 53 2024 00021942 20

VALIDA POR TRINTA (30) DIAS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

9. PARECER FINAL

Considerando a localização, dimensões total do lote, oferta e disponibilidade de terrenos no centro da cidade, bem como as diversas possibilidades construtivas do lote de acordo com a legislação municipal em vigor, ea infraestrutura já consolidada na região do lote em questão, após aplicar a comparação de dados de mercado, conclui-se que a importância dos valores discriminados acima, corresponde precisamente a seu valor real, certificando o mesmo, através deste Parecer Técnico, para que gere seus efeitos.

Permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se tornarem necessários. Este é o parecer final.

Capão da Canoa-RS, 02 de abril de 2024.

Filipe Brehm Marques da Silva
Engenheiro Civil
CREA/RS 171406

Maurício Jacobus Silva
Arquiteto e Urbanista
CAU-RS A278630-3

