



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1- OBJETO DE AVALIAÇÃO

A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO nomeada pelo Prefeito Municipal Sr. Valdir Carlos Fabris, Portaria nº 1837/2023, para avaliação dos imóveis abaixo descritos, de propriedade de **Município de Guaporé**, Matriculado no Registro de Imóveis, sob número de ordem 9.283, **para fins de doação**, composta pelos seguintes membros: TATIANE ZAMBAM, Engenheira Civil, matrícula nº 20800-0/1, CREA nº 159163 D, CASSIO VALDIMIR FILIPIN, no cargo de AGENTE ADMINISTRATIVO, matrícula nº 21577-5/1 e MARCIO ARIENTI MISTURA, Fiscal, matrícula nº 20560-5/1:

- 1) PARTE DO LOTE RURAL Nº 33 da “Linha Vinte e um de Abril”, situada NESTA CIDADE DE GUAPORÉ, sem numeração administrativa e quarteirão definidos, com área de QUINZE MIL E SEISSENTOS METROS QUADRADOS (15.600,00m²), sem benfeitorias, confrontando: NORTE, em 156,00 metros com parte do mesmo lote nº 33; SUL, em 156,00 metros com o lote nº 36 da “Linha Três de Maio”; LESTE, em 100,00 metros com o lote nº 31 da “Linha Vinte e um de Abril”; OESTE, em 100,00 metros com parte do mesmo lote nº 33. A área em questão fica atualmente inserida no perímetro urbano da cidade, no bairro Nossa Senhora da Paz. Imóvel registrado no Registro de Imóveis de Guaporé sob matrícula nº 14.172.

2- TOPOGRAFIA

A topografia do imóvel é de relativamente plana. Se trata de gleba sem parcelamento do solo, área de terras urbanas localizada encravada, sem acesso, com parte



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

localizada em área de preservação e grande parte coberta de mata nativa. Determinada pelo Plano Diretor Municipal, Lei 3940/2018 como área de interesse social.

3 – USO DO SOLO

O imóvel está localizado na ZEIS – Zona de Interesse Social do Município, sendo área sem parcelamento do solo efetuada. Grande parte coberta por vegetação nativa e com uma área de preservação no lado leste. O imóvel está localizado à aproximadamente 2 km (dois quilômetros) de distância da praça central de Guaporé - RS.

4 – INFRA-ESTRUTURA URBANA

Não existe infraestrutura no local, uma vez que se trata de uma gleba sem parcelamento do solo, não possui ruas, nem iluminação pública, nem abastecimento de água ou esgoto. O acesso será efetuado quando ocorrer a abertura da rua Lobo da Costa ou da Rua dos Ipês, cujas projeções passam pelo imóvel, porém dependem de parcelamento do solo dos imóveis lindeiros.

5– CARACTERÍSTICAS DA ÁREA:

Trata-se de uma gleba a ser parcelada, parte coberta por vegetação e parte descampada. O imóvel se encontra encravado, sem infraestrutura urbana disponível, com declividade moderada, limite sudeste com o perímetro urbano definido no Plano diretor, Lei 3940/2018.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

6- ACESSIBILIDADE E RELACIONAMENTO URBANO

Não existe acesso ao imóvel objeto desta avaliação. Trata-se de terreno encravado que depende de parcelamento do solo de imóveis limheiros para efetuar o prolongamento de ruas, mais especificamente da Rua Lobo da Costa ou da Rua dos Ipês, que possuem suas projeções ao alcance do imóvel. Se trata de gleba encravada onde será necessário efetuar o parcelamento do solo e instalação de toda a infraestrutura.

7 – PERSPECTIVAS DO MERCADO

As perspectivas do mercado são baixas, por se tratar de área com mínima infraestrutura, declividade moderada e com vegetação nativa, poucas ofertas de mercado, sendo esta área de baixa valorização imobiliária.

8 – METODOLOGIA

Avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado. No entanto, é importante entender que o valor ou resultado final dessa avaliação, envolveu pesquisas de tomadas de preços em campo e dependeu de um mercado livre, onde a oferta e a procura são os fatores principais e que justificaram os resultados.

O método utilizado para avaliação dos imóveis foi o método comparativo de mercado, uso, localização e situação do imóvel, bem como as características do local.

Também deve-se levar em consideração o fato de se tratar de área sem parcelamento do solo, como gleba, em zoneamento de interesse social com grande parte de cobertura vegetal e áreas de preservação.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

9 - AVALIAÇÕES FINAIS

Este trabalho foi realizado pela comissão nomeada pelo Prefeito Municipal Sr. Valdir Carlos Fabris, Portaria nº. 2488/2022, composta pelos servidores TATIANE ZAMBAM, engenheira Civil, CREA nº 159163 D, matrícula nº 20800-0/1, CASSIO VALDIMIR FILIPIN, no cargo de AGENTE ADMINISTRATIVO, matrícula nº 21577-5/1, MÁRCIO ARIENTI MISTURA, Fiscal, matrícula nº 20560-5/1, para fins de alienação.

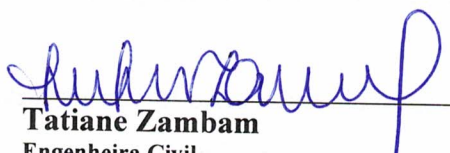
- Para o **Imóvel de propriedade do MUNICÍPIO DE GUAPORÉ**, terreno sob **matricula 14.172**, com área de quinze mil e seiscientos metros quadrados (15.600,00m²), sem benfeitorias, o valor atribuído pela comissão é de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais). Importa a presente avaliação no **valor total de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 04 (quatro) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

Guaporé, 27 de setembro de 2023


Cassio Valdimir Filipin
Agente Administrativo
Matrícula nº 21577-5/1


Márcio Arienti Mistura
Fiscal
Matrícula 20560-5/1


Tatiane Zambam
Engenheira Civil
CREA/RS 159163 D