



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 1835/2023, 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) ÁREA DE TERRAS URBANAS, sem quarteirão definido, situada no Bairro Pinheirinho, parte dos antigos lotes rurais nº 33 e 35 da Linha Vinte e Um de Abril, com área de 30.002,65m² (trinta mil e dois metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), sem benfeitorias, confrontando: NORTE, na extensão de 116,59m com parte dos lotes rurais nºs 33 e 35 de propriedade de Sérgio Maccali e outros; SUL, na extensão de 335,50m, com a Linha Tres de Maio, de propriedade de Pedro Klaus; LESTE, na extensão de 319,00m com parte do lote rural nº 33, de propriedade de Rene Muller; OESTE, partindo da confrontação Sul sentido Norte, com parte do lote nº 35, de propriedade de Davide Martinelli, na extensão de 105,79m; deste ponto segue sentido leste, com parte dos lotes nº 33 e 35, imóvel desmembrado do Município de Guaporé, na extensão de 218,50m; deste ponto segue em sentido Norte com parte dos lotes nº 33 e 35, imóvel desmembrado do Município de Guaporé, na extensão de 199,80m até encontrar a confrontação Norte e formar com esta um ângulo de 86°29'12".

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



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

2- TOPOGRAFIA

A topografia do imóvel é de relativa declividade e parcialmente encravada, pois se trata de gleba sem parcelamento do solo, área remanescente de loteamento popular em estudo. 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. Partes possui área de mata e parte descampada com relevo relativamente acidentado no sentido leste/oeste. 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. Na confrontação do lado oeste/sul existe uma área proveniente de construções de população de baixa renda que depende de regularização fundiária. O acesso será efetuado quando ocorrer a abertura da rua Lobo da Costa que está projetada para a testada norte do imóvel.

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

[Handwritten signatures in blue ink]



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

declividade moderada, limite sudeste com o perímetro urbano definido no Plano diretor, Lei 3940/2018.

6- ACESSIBILIDADE E RELACIONAMENTO URBANO

O acesso ao imóvel, objeto desta avaliação é efetuado pelo prolongamento da Rua Lobo da Costa, que no momento está aberta até próximo a face oeste. Esta parte aberta se localiza nas quadras 144 e 145, porém com infraestrutura mínima, sem pavimentação nem coleta de águas pluviais ou de esgoto. Na parte interna da gleba não existe abertura da rua, tampouco infraestrutura. 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.



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

Também deve-se levar em consideração o fato de se tratar de área sem parcelamento do solo, como gleba, em zoneamento de interesse social, onde as construções vizinhas, boa parte em área a ser regularizada e de baixa renda.

9 - AVALIAÇÕES FINAIS

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

- Para o **Imóvel de propriedade do MUNICÍPIO DE GUAPORÉ**, terreno sob **Número de Ordem 9.283**, com área de 30.002,65m² (trinta mil e dois metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), sem benfeitorias, o valor atribuído pela comissão é de **R\$ 270.000,00** (duzentos e setenta mil reais). Importa a presente avaliação no **valor total de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta 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 n° 21577-5/1

Márcio Arienti Mistura
Fiscal
Matrícula 20560-5/1

Tatiane Zambam
Engenheira Civil
CREA/RS 159163 D