



Of. Gab. nº 449/2019

Serafina Corrêa, RS, 25 de setembro de 2019.

Sua Excelência

Vereador Rogério Carlos Fedrigo

Presidente do Poder Legislativo Municipal

Serafina Corrêa – RS

**Assunto: Resposta ao Ofício nº 206/2019**

**Projeto de Lei nº 71/2019**

O Prefeito Municipal em exercício, vem, por intermédio deste, acusar o recebimento do Ofício nº 206/2019, relativo ao Projeto de Lei nº 71/2019 que “*Cria o projeto habitacional “MAIS CIDADANIA”, para a construção de condomínio vertical no Município de Serafina Corrêa, autoriza a alienação do imóvel e dá outras providências*” e, em resposta às solicitações, informar o que segue.

**Item “a”: Manifestação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente sobre o olho de água citado na ata do Conselho do Plano Diretor.**

A manifestação do conselheiro, sobre a possível existência de olho de água na área próxima ao terreno destinado ao empreendimento, feita na reunião do Conselho do Plano Diretor, do dia 11 de setembro de 2019, foi feita sem ser acompanhada por uma avaliação técnica.

Cabe destacar, ainda, que o Conselho do Plano Diretor aprofundou o debate e, mesmo sem ter acesso a estudos técnicos se manifestou favorável à implantação do condomínio vertical no local. E, pelo que se conclui da apreciação do colegiado, o imóvel tem as condições necessárias para sediar o projeto habitacional Mais Cidadania, uma vez que o mesmo foi aprovado por maioria.



Para elucidar a questão, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente apresenta o “Laudo de Situação e Avaliação Ambiental” emitido pela Engenheira Ambiental, Jaqueline Bonatto, CREA/RS 174865, que presta serviços técnicos ao município. O documento detalha as condições do local, embasado em legislação sobre o assunto e aponta a caracterização da área como banhado.

Para mais esclarecimentos, segue cópia do referido laudo.

**Item “b”: Apresentação de três avaliações de imobiliárias sobre o valor do terreno.**

No que se refere às avaliações imobiliárias, o Poder Executivo Municipal vem reiterar o procedimento adotado para estabelecer o valor do terreno. A avaliação foi elaborada pela Comissão designada, especialmente, para esse fim, através da Portaria nº 1069/2019.

É importante destacar que a avaliação oficial apresentada utilizou como condicionantes o método comparativo de mercado, levando em conta a realidade do entorno do imóvel avaliado, em comparação com a base de valores referenciais do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

O Poder Executivo Municipal, ao utilizar o citado procedimento adotou providências a fim de garantir a lisura da avaliação, considerando que a comissão designada é composta, na sua maioria, por técnicos habilitados e por representante do Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico.

Portanto, pelas razões acima expostas, o Poder Executivo Municipal mantém a avaliação oficial apresentada e encaminha, novamente, o laudo de avaliação.

Respeitosamente,

  
Valdir Bianchet  
Prefeito Municipal em exercício

Câmara de Vereadores	
Fl.	Rubrica
90	J

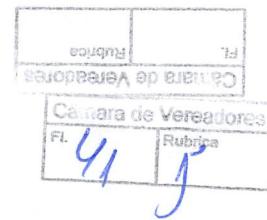
# **LAUDO DE SITUAÇÃO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

Elaborado por:  
**Jaqueline Bonatto, Engenheira Ambiental, Mestre em Eng.  
Civil e Ambiental  
Doutoranda em Engenharia Civil  
CREA/RS 174865**

Contratante:  
**Prefeitura Municipal de Serafina Correa**

Rua Pinheiro Machado, nº 507, Sala 202, Centro, Nova Bassano/RS

Telefone: (54) 99743672 / Email: jaquebonatto@yahoo.com.br



# LAUDO DE SITUAÇÃO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL

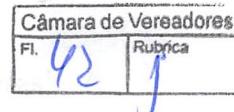
## SUMÁRIO

1. Condições preliminares
2. Localização e dados dos imóveis
3. Relatório de situação da área
4. Avaliação ambiental da área
5. Considerações finais

Rua Pinheiro Machado, nº 507, Sala 202, Centro, Nova Bassano/RS

Telefone: (54) 99743672 / Email: jaquebonatto@yahoo.com.br

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jaqueline Bonatto'.



## 1. CONDIÇÕES PRELIMINARES

A preocupação de estabelecer o Diagnóstico Ambiental com a estrutura de Laudo Pericial ocorre no intuito de propiciar que os resultados observados *in loco* sejam a *posteriori* encadeados sob a forma da razão dedutiva do que está exposto nas normas, por isso não segue este diagnóstico o caminho indutivo, mas sim através da busca de vestígios que evidenciam que a ação presente no local.

Logo, o presente laudo visa averiguar a presença de banhado em área de terreno e avaliação ambiental da área.

## 2. LOCALIZAÇÃO E DADOS DOS IMÓVEIS

A área em estudo se localiza no município de Serafina Correa, sob coordenadas geográficas 28°42'27.49"S e 51°56'44.93"O.



Imagem 01. Área em estudo.

### 2.1 Caracterização do solo

Rua Pinheiro Machado, nº 507, Sala 202, Centro, Nova Bassano/RS

Telefone: (54) 99743672 / Email: jaquebonatto@yahoo.com.br

A classificação do solo de Serafina Corrêa-RS foi realizada através do mapa exploratório de solos do Rio Grande do Sul, em escala 1:1.000.000, produzido pelo IBGE, 2002. A classificação do solo do Município é do tipo Chernossolo Argilúvico com característica Bruno Avermelhado (BV5) segundo Streck (2008), conforme representado na Figura 02.

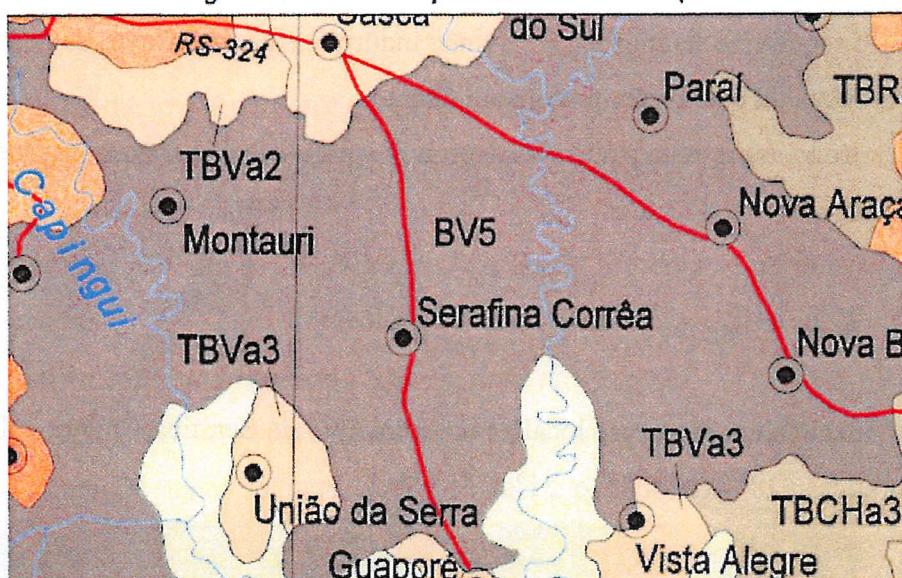


Figura 02 – Classificação do Solo do Município.

Fonte: Rio Grande do Sul, 2002.

Segundo Streck (2008), o termo Chernossolo lembra solos com horizonte A escuro e alta fertilidade química. São solos rasos a profundos, com razoáveis teores de material orgânico, conferindo cores escuras ao horizonte superficial. Possuem alta fertilidade química (saturação por bases  $\geq 65\%$ ) e alta CTC em todo o perfil. A característica Argilúvica apresenta horizontes B textural ou acumulação de argila no horizonte B. A característica Bruno Avermelhado indica uma textura média/argilosa e argilosa em fase pedregosa.

## 2.2 Climatologia

O sistema de Köppen de classificação climática divide o Rio Grande do Sul em duas categorias de clima que são variação da zona de clima temperado (tipo "C"). A variedade "Cfb" apresenta chuvas durante todos os meses do ano, tendo a média da temperatura do mês mais quente inferior a 22°C e a temperatura média do mês mais frio superior a 3°C.

A variedade "Cfa" também se caracteriza por apresentar chuvas durante todos os meses do ano e possuir a temperatura média do mês mais quente superior a 22°C, e a do média de temperatura mês mais frio superior a 3°C, sendo esta a classificação que o município de Serafina Corrêa se enquadra.

### 3. RELATÓRIO DE SITUAÇÃO AMBIENTAL (VISTORIA)

*Foi realizado vistoria no local em dois momentos, no dia 02/09/2019 e no dia 09/09/2019. Destaca-se que na vistoria do dia 09/09/2019, houve escavação no local, com possível descaracterização da área.*

*Foi realizado registro e identificação da área em estudo para caracterização e avaliação ambiental.*

*No local foi constatado solo saturado na área do terreno.*

*Não foi localizado um curso hidrico no local. As imagens de satélite comprovam que não há um curso da agua no local.*



*Imagem 02. Imagem de satélite do google Earth na data de 21/02/2019, onde observa-se que não há curso hidrico no local.*

BB

6

observa-se que não há curso hidrico no local.

Image 03. Image from satellite do google Earth na data de 03/04/2006, onde



observa-se que não há curso hidrico no local.

Image 03. Image from satellite do google Earth na data de 07/09/2017, onde





#### 4. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Com base nos dados da vistoria, averígua-se que no local há presença de um solo saturado caracterizando como área de banhado. Conforme a Resolução CONSEMA nº 380/2018, que dispõe sobre os critérios para identificação e enquadramento de banhados em imóveis urbanos, no seu Art. 3º - *Nos imóveis urbanos, são considerados banhados as extensões de terras que apresentem de forma simultânea as seguintes características: I – solos hidromórficos naturalmente alagados ou saturados de água por período não inferior a 150 dias ao ano, contínuos ou alternados, excluídas as situações efêmeras, as quais se caracterizam pelo alagamento ou saturação do solo por água apenas durante ou imediatamente após os períodos de precipitação; II – afloramento da zona de saturação do aquífero na superfície do terreno, observando o período do inciso I; III – ocorrência do horizonte glei nos primeiros 50 centímetros do solo.* E ainda, conforme parágrafo único, presença da fauna e flora citados abaixo:

*I - flora: a) Junco (*Schoenoplectus californicus, Juncus spp.*); b) Aguapé (*Eichhornia spp.*); c) Erva-de-Santa-Luzia ou Marrequinha (*Pistia stratiotes*); d) Marrequinha-do-Banhado (*Salvinia sp.*); e) Gravata ou Caraguatá-de-banhados (*Eryngium lassauxii*); f) Tiririca ou Palha-cortadeira (*Cyperus giganteus*); g) Papiro (*Cyperus papyrus*); h) Pinheirinho-da-água (*Myriophyllum aquaticum*); i) Soldanelha-da-água (*Nymphoides indica*); j) Taboa (*Typha domingensis*); k) Chapeu-de-couro (*Sagittaria montevidensis*); e l) Rainha-das-lagoas (*Pontederia cordata*).*

*II - fauna: a) Jacaré-de-papo-amarelo (*Caiman latirostris*); b) Tachã (*Chauna torquata*); c) Garça-branca-grande (*Ardea alba*); d) Frango-d'água (*Gallinula spp.*); e) Caramujo ou Aruá-do-banhado (*Pomacea canaliculata*); f) Gavião-caramujeiro (*Rostrhamus sociabilis*); g) Jaçanã (*Jacana jacana*); h) Marreca-de-pé-vermelho (*Amazonetta brasiliensis*); i) Cardeal-do-banhado (*Amblyramphus holosericeus*); j) João-grande (*Ciconia maguari*); k) Nútria ou ratão-do-banhado (*Myocastor coypus*); e l) Capivara (*Hydrochoerus hydrochaeris*).*

Logo, ao analisar todos itens presentes na Resolução 380/2018, a área caracteriza-se como banhado, por apresentar solos hidromórficos em boa parte do ano, conforme  
Rua Pinheiro Machado, nº 507, Sala 202, Centro, Nova Bassano/RS

Telefone: (54) 99743672 / Email: jaquebonatto@yahoo.com.br

relatos dos moradores, e apresenta solo orgânico na superfície. Ainda, conforme relato da bióloga da prefeitura que acompanhou a vistoria, há presença de pelo menos uma das espécies de flora presente no local.

Vale salientar que nascente, este local não é caracterizado, pois conforme a mesma Resolução 380/2018, Art 2, inciso IX, *nascente é afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água*, e com base na Lei 12.651/2012 (Codigo Florestal Brasileiro) no Art 3, inciso XVII, *nascente: afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água*;

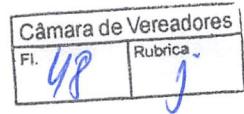
Novamente, se destaca e se observa que não há presença de curso da água no local, no entanto, não caracterizando como uma nascente.

Conforme observa-se na imagem abaixo, o local apresenta área com zonas saturadas, caracterizando-se como banhado.

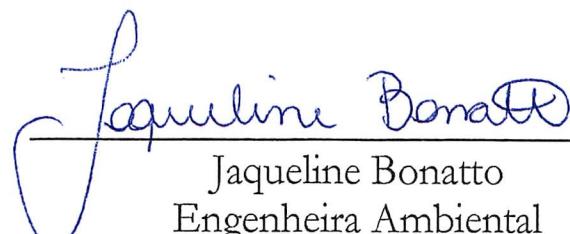


Imagen 04. Foto aérea realizada por drone, onde observa-se que a área apresenta-se com zonas de saturação.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS



Com base nas vistorias realizadas no local, no estudo sobre a legislação pertinente e a avaliação ambiental na área, a área caracteriza-se como banhado, conforme todas as descrições citadas acima.

  
\_\_\_\_\_  
Jaqueline Bonatto  
Engenheira Ambiental  
Mestre em Eng. Civil e Ambiental  
Doutoranda em Engenharia Civil  
CREA/RS 174865



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

### 1 – IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO:

Em atendimento a Portaria Municipal nº 1069/2019 no qual Designa membros para compor Comissão Especial para avaliação de bem imóvel para fins de alienação, o presente laudo objetiva especificar a avaliação de terreno urbano, objeto da matrícula nº 11.696(Onze mil, seiscentos e noventa e seis) do CRI de Serafina Corrêa, com área a ser avaliada de 4.841,00m<sup>2</sup> sem benfeitorias.

**Proprietário:** Município de Serafina Corrêa  
**Área do Lote:** 4.841,00m<sup>2</sup>  
**Matrícula:** nº 11.696  
**Endereço:** Rua José De Bastiani distante 186,95m da esquina com a Rua Ipiranga.  
**Bairro:** Planalto  
**Município:** Serafina Corrêa

**1.1. DESCRIÇÃO DO LOTE URBANO, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 11.696(Onze mil, seiscentos e noventa e seis):** Terreno urbano, sem numeração administrativa, localizado no Desmembramento Módulo Esportivo Municipal, com área de 4.841,00m<sup>2</sup>(Quatro mil e oitocentos e quarenta e um metros quadrados), sem benfeitorias, situado nesta cidade de Serafina Corrêa, na Rua José De Bastiani, no lado par da numeração, distante 186,95m(cento e oitenta e seis metros e noventa e cinco centímetros) da esquina com a Rua Ipiranga, em quarteirão formado pela Rua Ipiranga, Rua José De Bastiani, Via Tevere e terras urbanas, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, partindo de um ponto distante 186,95m(cento e oitenta e seis metros e noventa e cinco centímetros) da Rua Ipiranga em direção à Leste por 18,71m(Dezoito metros e setenta e um centímetros), com terras do Município de Serafina Corrêa, deste ponto, em linha curva por 113,72m(Cento e treze metros e setenta e dois centímetros), com o muro do Módulo Esportivo Municipal Laurindo Cadore, terras de propriedade do Município de Serafina Corrêa, deste ponto, fazendo flexão em direção Leste por 3,23m(Três metros e vinte e três centímetros), com terras de propriedade do Município de Serafina Corrêa; ao Sudoeste, por linha inclinada de 123,35m(cento e vinte e três metros e trinta e cinco centímetros) com terras de propriedade de Gema Zandavalli De Bastiani e outros; à Leste, por 90,16m(Noventa metros e dezesseis centímetros), com a Via Tevere; e ao Oeste, por 33,05m(Trinta e três metros e cinco centímetros), com a Rua José De Bastiani, proprietário o Município de Serafina Corrêa.



## 2 – MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

As avaliações foram fundamentadas no método comparativo, que consiste em se comparar o valor dos imóveis próximos ao que se quer avaliar, com características semelhantes ao mesmo e que tenham sido negociados ou oferecidos para negócios ao longo dos últimos meses, por isso seus valores de mercado se comparam. Nas avaliações levaram-se em conta também os seguintes aspectos: localização, situação, infraestrutura, topografia, características do solo, existência de faixas de domínio, corpos d'água, testada do terreno, esquina e profundidade do terreno.

## 3 – AVALIAÇÕES:

### 3.1 – VALOR DO METRO QUADRADO DOS TERRENOS:

Após pesquisa e consulta realizada nesta data sobre as áreas de terra próximas ao local e com características semelhantes da área que está sendo avaliada, foi constatado que o valor do metro quadrado ( $m^2$ ), para a referida avaliação estima-se o valor médio na faixa de R\$ 200,00 (Duzentos reais por metro quadrado) à R\$ 230,00 (Duzentos e trinta reais por metro quadrado), adota-se o valor médio de R\$ 215,00(Duzentos e quinze Reais por metro quadrado).

Entretanto analisando o referido lote urbano constatou-se que:

- A Via principal de acesso Via Tevere, ainda não detém toda a infraestrutura exigida em Legislação Municipal;
- O referido lote é de fundos para com a Rua Ipiranga;
- O referido lote não é totalmente plano, possui em alguns locais certos desniveis topográficos, no qual abrange uma área de 350,00 $m^2$ ;
- O lote detém vértices curvos e inclinados;

Portanto o seu valor venal atribuído de R\$ 215,00(Duzentos e quinze reais por metro quadrado).

Com tudo a área de 350,00 $m^2$  que detém certo desnível topográfico, ocorrerá uma depreciação de 60%(Sessenta por cento), por isso o novo valor /  $m^2$  dessa área do lote conforme AVALIAÇÃO do IMÓVEL que segue:

VALOR: 215,00 /  $m^2$

DEPRECIAÇÃO: 0,60 %

CÁLCULO DE VALOR /  $M^2$ :  $215,00 * 0,40 \% : R\$ / m^2 = 86,00$ (Oitenta e seis reais por metro quadrado).

Também a área com topografia mais plana, e com melhor índice de aproveitamento o que seria  $4.841,00m^2 - 350,00m^2 = 4.491,00m^2$ , também sofrerá uma depreciação de 30% devido aos demais condicionantes citados acima.



Com tudo, descreve-se o novo valor / m<sup>2</sup> dessa área do lote conforme AVALIAÇÃO do IMÓVEL que segue:

VALOR: 215,00 / m<sup>2</sup>

DEPRECIAÇÃO: 0,30%

CÁLCULO DE VALOR / M<sup>2</sup>: 215,00 \* 0,70 %: R\$ / m<sup>2</sup> 150,50(Cento e cinquenta reais por metro quadrado).

#### 4 – VALORES AVALIADOS:

Imóvel	Área	Valor por m <sup>2</sup>	Total
Terreno Urbano do Desmembramento Módulo Esportivo Municipal – Topografia acidentada.	350,00 m <sup>2</sup>	R\$ 86,00 / m <sup>2</sup>	<u>R\$ 30.100,00</u>
Terreno Urbano do Desmembramento Módulo Esportivo Municipal – Topografia mais plana	4.491,00 m <sup>2</sup>	R\$ 150,50 / m <sup>2</sup>	<u>R\$ 675.895,50</u>
Terreno Urbano do Desmembramento Módulo Esportivo Municipal – Total Área	4.841,00 m <sup>2</sup>	R\$ 145,84 / m <sup>2</sup> Valor Médio Avaliado	<u>R\$ 705.995,50</u>

#### 5 – CONSIDERAÇÕES:

O valor avaliado do referido imóvel com área de 4.841,00m<sup>2</sup>, no qual totaliza um valor de R\$ 705.995,50(Sevencentos e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos), é bastante consistente, visto que a avaliação baseou-se no comparativo do valor de mercado de terrenos com as mesmas características e localizados nas proximidades da área avaliada.

Serafina Corrêa, 13 de Setembro de 2019.

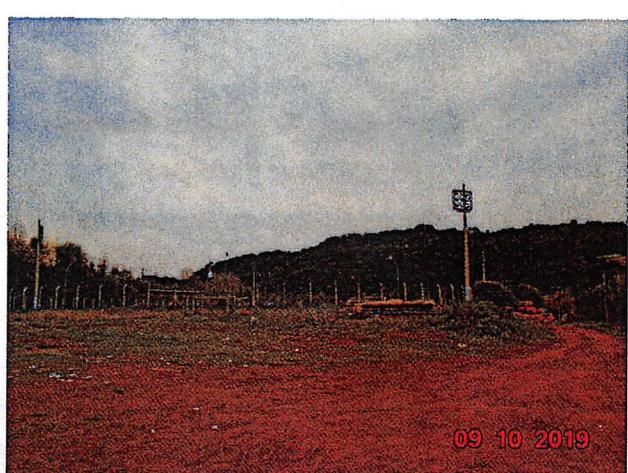
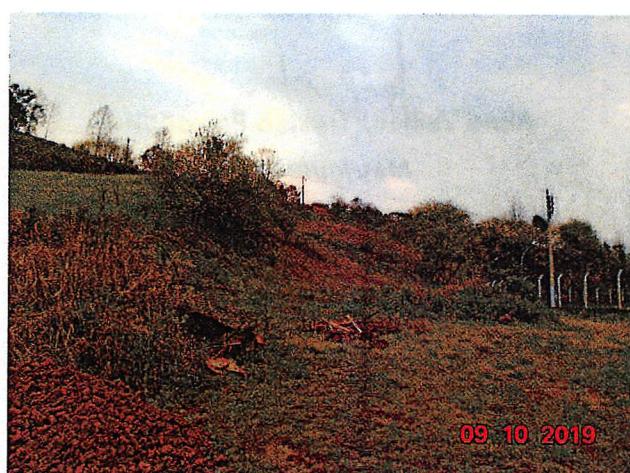
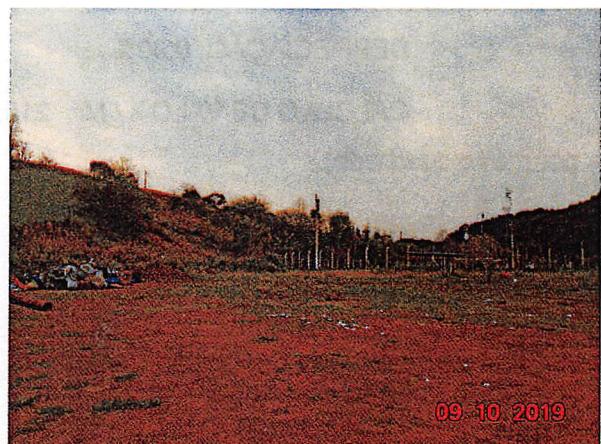
Eng.º Civil Reginaldo Gomes  
CREA N.º 160.843  
Departamento de Engenharia

Aline Valliatti Treviso Ferronatto  
Matrícula 287  
Diretora Departamento de Engenharia

Vando Fábio Dalmás  
Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO



*P. Lige*