

Of. Gab. nº 470/2019

Serafina Corrêa, RS, 04 de outubro de 2019.

Sua Excelência

Vereador Rogério Carlos Fedrigo

Presidente do Poder Legislativo Municipal

Serafina Corrêa – RS

Assunto: Resposta ao Ofício nº 212/2019

Projeto de Lei nº 71/2019

O Prefeito Municipal em exercício, vem, por intermédio deste, acusar o recebimento do Ofício nº 212/2019, 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 nele contidas, remetemos anexo a este Ofício, cópia de três avaliações imobiliárias e Memorando SMMA nº 038/2019.

Respeitosamente,



Valdir Bianchet

Prefeito Municipal em exercício



Câmara de Vereadores	
Fl. <i>ST</i>	Rubrica <i>J</i>

Memorando SMMA nº 038/2019

Serafina Corrêa, 03 de outubro de 2019.

De
Secretaria de Meio Ambiente
Rodrigo Marcon
Secretário Municipal de Meio Ambiente

Assunto: **Resposta ao Ofício 212/2019**

Para
Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos
Sra. Maria Bernarda Grandi
Secretária Municipal de Administração e Recursos Humanos

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, vem por meio deste, informar que na área adjacente ao local do empreendimento do Projeto Habitacional “Mais Cidadania”, pertencente a Emissora Santuário Serafinense Ltda., conforme Laudo de Situação e Avaliação Ambiental elaborado pela Msc. Engenheira Jaqueline Bonatto, existe no local, área considerada por suas características, como banhado.

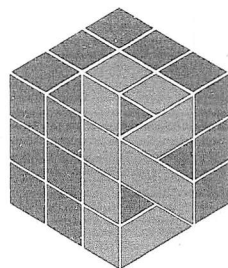
Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

Rodrigo Marcon
Secretário Municipal de Meio Ambiente

Fabiola Bastiani Fregonese
Fiscal Ambiental

Denise Tedesco
Bióloga



BEDIN
soluções imobiliárias

CRECI 24021J

À
Prefeitura Municipal Serafina Corrêa-RS
Rua 25 de julho 202, Centro
88.597.984/0001-80

CARTA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA COMERCIALIZAÇÃO.

BEDIN E CIA LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob Nº 13.690.460/0001-30, sediada na Av. Miguel Soccol, nº 2921, sala 07, Centro, em Serafina Corrêa-RS, neste ato, representada pelo seu sócio, Corretor inscrito no CRECI-RS sob nº03-040064 e Avaliador sob nº CNAI 23294, Sr. Luizinho Bedin, fazer competente Carta de Avaliação de Imóvel abaixo descrito, em virtude do Requerente.

BEM OBJETO IMÓVEL

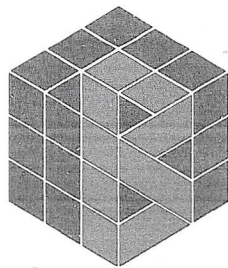
Terreno urbano (Ofício Plan. Nº51/2019), Terreno urbano sem numeração administrativa, localizado no bairro Planalto, no desmembramento do Módulo Esportivo Municipal, com área de 4.841,00m² (quatro mil oitocentos e quarenta e um metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua José De Bastiani, no lado par da numeração distante 186,95 m, (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 186,95 m da Rua Ipiranga em direção à Leste por 18,71m, com terras do município de Serafina Corrêa, deste ponto, em linha curva por 113,72m, 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 3,23 m, com terras de propriedade do município de Serafina Corrêa; ao SUDOESTE, por linha inclinada de 123,35 m, com terras de propriedade de Gema Zandavalli De Bastiani e outros; à LESTE, por 90,16m, com a via Tevere; e ao OESTE, por 33,05m, com a Rua José de Bastiani. Havido conforme matrícula 11.696 do Ofício Do Registro De Imóveis do Município de Serafina Corrêa Comarca de Guaporé-RS.

DAS CONSIDERAÇÕES

O imóvel ora avaliado é bem localizado, no centro do bairro Planalto, onde existem 05 loteamentos novos, facilitando a infraestrutura, com boa acessibilidade e boa topografia para loteamento.

Tomamos para presente avaliação, o parâmetro de outros imóveis assemelhados, a atual conjuntura econômica do município e pela experiência no ramo imobiliário, mapas de localização e situação.


Luizinho Bedin
Corretor de Imóveis
CRECI 40064



BEDIN

soluções imobiliárias

CRECI 24021J

DO VALOR DO IMÓVEL

Avaliamos o bem objeto imóvel acima descrito o valor para fins de comercialização é de R\$711.627,00(setecentos e onze mil seiscentos e vinte e sete reais), ou seja, valor médio por metro quadrado R\$147.000,00.

Era o que tínhamos para o momento, do que vai devidamente assinada, para a produção dos efeitos jurídicos e legais aos fins requeridos.

Atenciosamente
Luizinho Bedin
Corretor de Imóveis
CRECI/40064

Serafina Corrêa/RS, 02 de Outubro de 2019.

CARTA DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

Venho pela presente na condição de proprietário responsável de Imobiliária Felipin Ltda-ME, CNPJ: 17.136.059/0001-04, situada na Av. Miguel Soccol, 2858, Sala 01, Centro, Serafina Corrêa/RS, neste ato representada por seu titular Antônio Felipin, corretor de imóveis, CRECI: 23.656-J, fazer competente Carta de Avaliação de Imóvel para locação, abaixo descrito, em virtude do requerente.

REQUERENTE: Herculano Dalmago, Secretário Municipal de Coordenação Planejamento e Gestão.

IMÓVEL: Terreno urbano sob matrícula nº. 11.696, sem numeração administrativa, localizado no Bairro Planalto, no desmembramento do Módulo Esportivo Municipal, com a área de 4.841,00m² (quatro mil oitocentos e quarenta e um metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua José De Bastiani, no lado par da numeração distante 186,95m, 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 conformações: ao NORTE, partindo de um ponto distante 186,95m da Rua Ipiranga em direção à Leste por 18,71m, com terras do município de Serafina Corrêa – RS, deste ponto em linha curva por 113,72m, 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, com terras de propriedade do Município de Serafina Corrêa; ao SUDOESTE, por linha inclinada de 123,35m, com terras de propriedade de Gema Zandavalli De Bastiani e outros; à LESTE, por 90,16m, com a Via Tevere; e ao OESTE, por 33,05m, com a Rua José De Bastiani.

CONSIDERAÇÕES:

Tomamos para presente avaliação, o parametro de outros imóveis assemelhados e pela experiência no ramo imobiliário, pelo método comparativo direto.

Terreno de fundos, acesso apenas por servidão de passagem, sem nenhuma infraestrutura (rede de água, esgoto, iluminação).

Vistoria realizada em 02/10/2018.

VALOR: Avaliamos em R\$ 687.000,00 (Seiscentos e oitenta e sete mil reais).

Concluimos a avaliação que vai devidamente assinada, para produção dos efeitos jurídicos e legais aos fins requeridos.

(54) 3444.2703 (54) 99653.2041 (54) 99124.8592

Atenciosamente

Serafina Corrêa, 02 de outubro de 2019.



Felipin Imóveis

CRECI: 23.656-J

(54) 3444.2703 (54) 99653.2041 (54) 99124.8592

PAULO CEZAR MIOR
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 32226 / CNAI 09239

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE
GLEBA URBANIZÁVEL

Município de SERAFINA CORREA – RS.
Rua José De Bastiani, s/n.º - Bairro Planalto

RUA VINTE E CINCO DE JULHO, Nº 320 SL 02 – CENTRO, SERAFINA CORREA –RS. CEP 99250-000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE GLEBA URBANIZÁVEL

1- INTRODUÇÃO:

A solicitação deste Parecer é da PREFEITURA MUNICIPAL DE SERAFINA CORREA, pessoa jurídica de direito público, CNPJ Nº 88.597.984/0001-80, localizada na Av. 25 de julho, n.º 202 – Centro, cidade de Serafina Correa – RS.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6.530/ 78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos – Item 11.3 – Glebas Urbanizáveis.

2- OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é a avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado.

3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Área original: “Terreno urbano sem numeração administrativa, com área de 4.841,00m²(quatro mil oitocentos e quarenta e um metros quadrados), sem benfeitorias, localizado neste município, no Desmembramento Módulo Esportivo Municipal, 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, no quarteirão composto pelas ruas Ipiranga, 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 esquina com a Rua Ipiranga, rumo Leste, por 18,71m(dezoito metros e setenta e um centímetros), com terras do Município de Serafina Correa, desse 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 do Município de Serafina Correa, deste ponto, fazendo flexão em direção a Leste por 3,23m(três metros e vinte e três centímetros), com terras de propriedade do Município de Serafina Correa. 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 a OESTE, por 33,05m(trinta e três metros e cinco centímetros), com a Rua José De Bastiani. Registrado sob a Matrícula nº 11.696 do Ofício de Registro de Imóveis de Serafina Correa - RS.”

PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERAFINA CORREA,
pessoa jurídica de direito público, CNPJ n.º 88.597.984/0001-80,
localizada na Av. 25 de julho, n.º 202 – Centro, de Serafina Correa
– RS.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel localiza-se no Município de Serafina Correa, na região serrana do estado do Rio Grande do Sul, distante 211 km de

Porto Alegre. A área do município é de 160Km² e sua população é de 17.198 habitantes.

A especificação do imóvel é de uma gleba urbanizável situada na Rua José De Bastiani, s/n, no Bairro Planalto – Município de Serafina Correa. A gleba é constituída de uma área não totalmente plana, apresentando desníveis em sua topografia.

A gleba propriamente dita tem a frente para Oeste na Rua José De Bastiani, conforme mencionado no item “3- Identificação do Imóvel:”.

A área está limpa em parte de sua extensão, com algumas árvores nativas de pequeno porte no centro da área.

Topograficamente a área não é toda plana.

O acesso ao imóvel é pela sua Via Tevere e Rua José De Bastiani.

5- VISTORIA:

A vistoria foi realizada no período da manhã do dia 02 de outubro de 2019 e foi acompanhada pelo Sr. Giovani Piva.

6- ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

O mercado imobiliário do município é principalmente com algumas imobiliárias e de alguns urbanizadores que também efetuam vendas diretamente a compradores.

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

MÉTODO COMPARATIVO

A característica, da área ao imóvel avaliando, do mercado imobiliário no município determinaram a utilização do MÉTODO COMPARATIVO, que baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor da gleba, alicerçado na sua comparação ao valor ao metro quadrado da região e empreendimento imobiliário compatível com as características e condições do mercado.

8- ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICO-ECONÔMICO:

Conforme determina a NBR – 14.653 – 2 – item 11.3, realizamos um estudo de viabilidade para implantação de um loteamento na área ou outro empreendimento absorvendo toda a área, são as duas forma do mercado absorver a comercialização deste tipo de imóvel.

Total da Área Urbanizável = 4.841,00m²(quatro mil oitocentos e quarenta e um metros quadrados).

Este valor foi determinado com base na pesquisa de mercado dos valores dos lotes comercializados atualmente. Considerando que na área ainda não possui infraestrutura de urbanização e devido a parte do lote possuir desnível superior a 30%, devido a isto aplico uma depreciação no percentual de 50%.

Valor estimado de venda do lote com base no mercado ao metro quadrado: R\$ 360,00(trezentos e sessenta reais).

DC

9- DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA:

Valor Apurado da Área R\$ 1.742.760,00* – Depreciação R\$ 871.380,00 = R\$ 871.380,00.

11- CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 871.380,00 (oitocentos e setenta e um mil, trezentos e oitenta reais).

- Limite inferior = R\$ 827.000,00
- Limite superior = R\$ 915.000,00

12- ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de dez páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Serafina Correa – RS, 04 de outubro de 2019.



PAULO CEZAR MIOR
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 32226 / CNAI 09239

Paulo Cezar Mior
CRECI 32.226
CNAI 09239

ANEXOS

- CURRICULO DO AVALIADOR
- MAPA DE SITUAÇÃO
- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

- CURRICULO DO AVALIADOR

Paulo Cezar Mior
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI / RS – 32226 CNAI 09239
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

- Diplomado em 2006 no curso de Técnico de Transações Imobiliárias, regulamentado pela Lei 6.530 de 12/05/1978.

- Perito Avaliador Judicial;

- Principais clientes e trabalhos realizados:

- TOLI Distribuidora de Auto Peças Ltda – RS
- Prefeitura Municipal de Serafina Correa – RS
- Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN - RS
- CREDEAL Manufatura de Papéis Ltda – RS
- SYNGENTA Seeds Ltda

- Atuante em Avaliações e Perícias Judiciais em ações como Desapropriações Indenizatórias, Demarcatórias, Perdas e Danos, Renovatória de Locação, Usucapião, Vistorias, Lucros Cessantes e outras.

Rua 25 de julho, n° 320 Sl 02 – Centro, Serafina Correa – RS

Tel – 0 XX 54 3444-3330

Cel – 0 XX 54 9917-3191

E-mail: miorcorretora@net11.com.br

Site www.miorimoveis.com.br

cc

-LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



PC



ec