



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Cidade Símbolo de Integração Brasileira com os países do MERCOSUL
Lei Federal nº 12.095 de 19 de dezembro de 2009
Secretaria Municipal de Administração

PROJETO DE:

LEI Nº. 22 DE DE DE 2018.
*“Autoriza a Abertura de Crédito Especial
no valor de R\$ 1.279.408,00 – DAE”.*

F.F, PREFEITO MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO.

FAÇO saber, em cumprimento ao disposto no art. 102, Inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º- Fica o Executivo Municipal autorizado, de acordo com o disposto no Art. 42 da Lei Federal 4.320/1964, a abrir um Crédito Especial no valor de **R\$ 1.279.408,00** (Um milhão e duzentos e setenta e nove mil e quatrocentos e oito reais), com inclusão no PPA – Plano Plurianual 2018/2021, na LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias e na LOA – Lei Orçamentária Anual, ambas de 2018, no programa **“0103 – Sistema de Abastecimento de Água”**, na ação **“5059 – Aquisição de Terreno”**, com o elemento abaixo relacionado, para aplicação junto ao Departamento de Água e Esgotos - DAE, como segue:

Suplementação:

<u>DOTAÇÃO</u>	<u>ELEMENTO</u>	<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>VALOR</u>	<u>RECURSO</u>
50.04.17.512.0103.5059	3.44.90.61	Aquisição de Imóveis	1.279.408,00	0400*

(*) Recurso 0400 – Livre Autarquias

Art. 2º – Servirá de cobertura para o Crédito Especial indicado no artigo anterior, a redução das seguintes dotações orçamentárias:

Redução:

<u>DOTAÇÃO</u>	<u>ELEMENTO</u>	<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>VALOR</u>	<u>Cód. Red.</u>	<u>RECURSO</u>
50.02.04.122.0031.6003	3.33.90.30	Material de Consumo	800.000,00	19	0400*
50.02.04.122.0031.6003	3.33.90.39	Outros Serviços de Terceiros - PJ	400.000,00	23	0400*
50.03.04.123.0032.6003	3.33.90.39	Outros Serviços de Terceiros - PJ	79.408,00	32	0400*
T o t a l			1.279.408,00		

(*) Recurso 0400 – Livre Autarquias

Art. 3º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sant'Ana do Livramento, de de 2019.

Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se:

Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Cidade Símbolo de Integração Brasileira com os países do MERCOSUL
Lei Federal nº 12.095 de 19 de dezembro de 2009
Secretaria Municipal de Administração

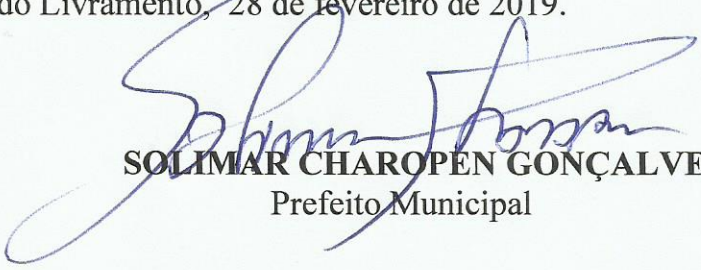
JUSTIFICATIVA

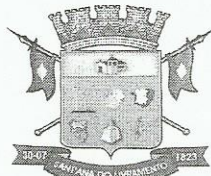
Estamos encaminhando, para apreciação desse Egrégio Legislativo Municipal, o projeto de lei que: ***“Autoriza a Abertura de Crédito Especial no valor de R\$ 1.279.408,00 – DAE”***.

A abertura do presente Crédito Especial se faz necessária para que a Autarquia possa efetuar a compra de um terreno registrado no cartório de imóveis matrícula 42.502, objetivando a ampliação do sistema de abastecimento da Autarquia naquela região, pois o mesmo é constituído de terreno, reservatório e poço.

Pelo exposto e, principalmente pela relevância do tema, é que estamos encaminhando o presente projeto de lei para apreciação desse Legislativo, esperando aprovação por parte dos ilustres Vereadores.

Sant'Ana do Livramento, 28 de fevereiro de 2019.


SOLIMAR CHAROPEN GONÇALVES
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Cidade Símbolo de Integração Brasileira com os países do MERCOSUL
Lei Federal nº 12.095 de 19 de dezembro de 2009

Secretaria Municipal de Administração

LEI Nº. 7.423, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2018.

“Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável, o terreno da matrícula 42502, Bairro Industrial Armour, e dá outras providências”.

SOLIMAR CHAROPEN GONÇALVES, PREFEITO MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO,

FAÇO saber, em cumprimento ao disposto no art. 102, Inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/41, fica declarado de utilidade pública, para ser desapropriado de forma amigável, o imóvel com área aproximada de 1,50 hectares, em formato triangular, localizado com frente para Av. Camilo Alves Gisler, Bairro Industrial, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o número 42.502.

Parágrafo único. A desapropriação referida no caput destina-se a ampliar o abastecimento de água no Bairro Armour e Brasília.

Art. 2º Autoriza-se a Autarquia Municipal denominada DAE – Departamento de Água e Esgoto – a providenciar as medidas executórias da desapropriação referida no artigo 1º desta Lei, seja pela finalização de acordo com os proprietários, formalizado por escritura pública, no prazo máximo de 90 dias a partir da publicação desta Lei.

Art. 3º As despesas decorrentes da aplicação desta lei correrão por meio das dotações orçamentárias próprias da autarquia que executará a desapropriação.

Art. 4º Esta Lei poderá ser regulamentada por decreto, a critério da Administração Pública.

Art. 5º Revogadas as disposições em contrário, Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Cidade Símbolo de Integração Brasileira com os países do MERCOSUL
Lei Federal nº 12.095 de 19 de dezembro de 2009

Secretaria Municipal de Administração

Sant'Ana do Livramento, 30 de novembro de 2018.

SOLIMAR CHAROPEN GONÇALVES

Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se:

FERNANDO GONÇALVES LINHARES

Secretário Municipal de Administração



FACTUM BRASIL

Fl.	62
Func.	SE



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : COBREAL SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA

TIPO DO IMÓVEL : TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS

**LOCALIZAÇÃO : AV. CAMILO ALVES GISLER, S/Nº - B. INDUSTRIAL ARMOUR
SANTANA DO LIVRAMENTO - RS**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 5 DE DEZEMBRO DE 2017



DAE	
FOLHA Nº:	068
RUBRICA:	

ANEXADO AO PROCESSO	
Nº:	201715700
EM:	28/12/17



FACTUM BRASIL

Fl.	68
Func.	54

Porto Alegre, 5 de dezembro de 2017

A

Diretoria da

Cobreal Sul Indústria e Comércio de Metais Ltda

Av. das Indústrias, 697

Nesta Capital

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação do imóvel dessa empresa registrado sob número 20171103-3-1, com vistas à determinação do atual valor de mercado desse bem.

Trata este laudo de imóvel localizado na Av. Camilo Alves Gisler, s/nº, no Bairro Industrial Armour, em Santana do Livramento/RS, compreendendo terreno com algumas benfeitorias.

Este laudo foi realizado em consonância com as normas da NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

D

DAE	
FOLHA Nº:	069
RUBRICA:	



1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do TerrenoR\$ 1.050.000,00

Valor das BenfeitoriasR\$ 350.000,00

Valor de Mercado do ImóvelR\$ 1.400.000,00

(Um milhão e quatrocentos mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na COBREAL SUL. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.



FACTUM BRASIL

Fl.	20
Func.	EF

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

DAE
FOLHA Nº: 1
RUBRICA:

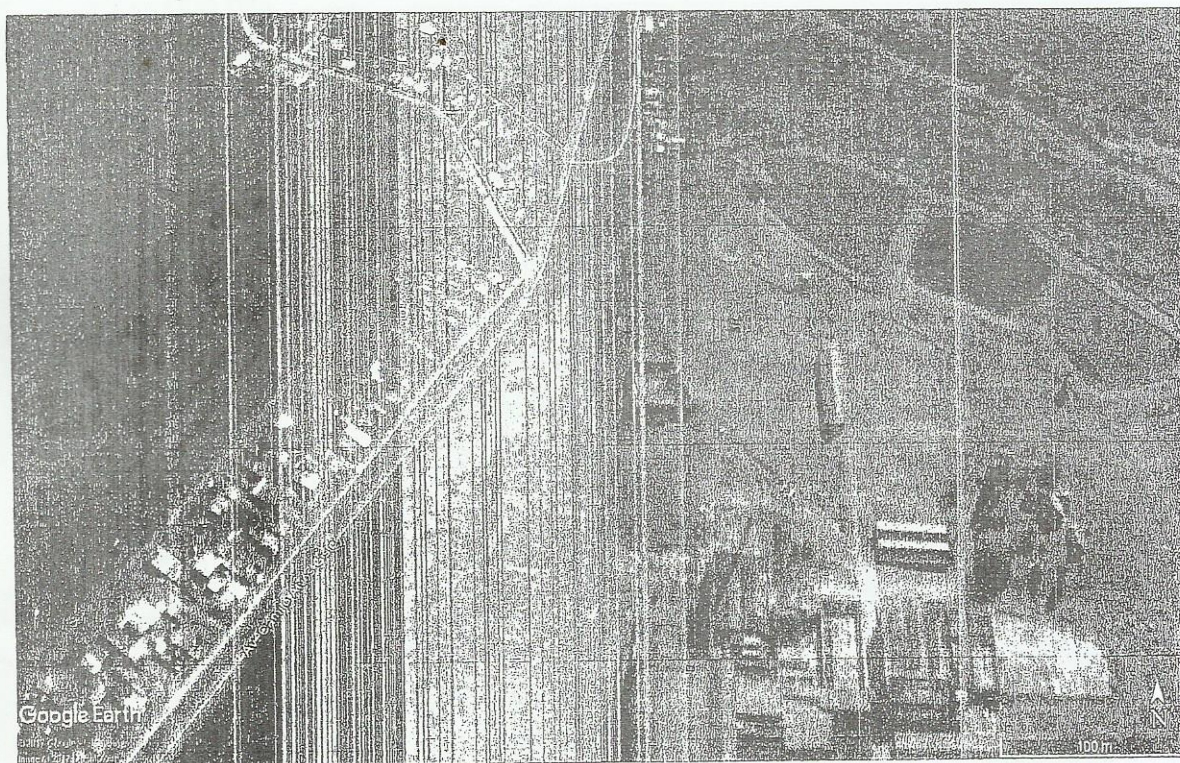


4. INFORMAÇÕES GERAIS

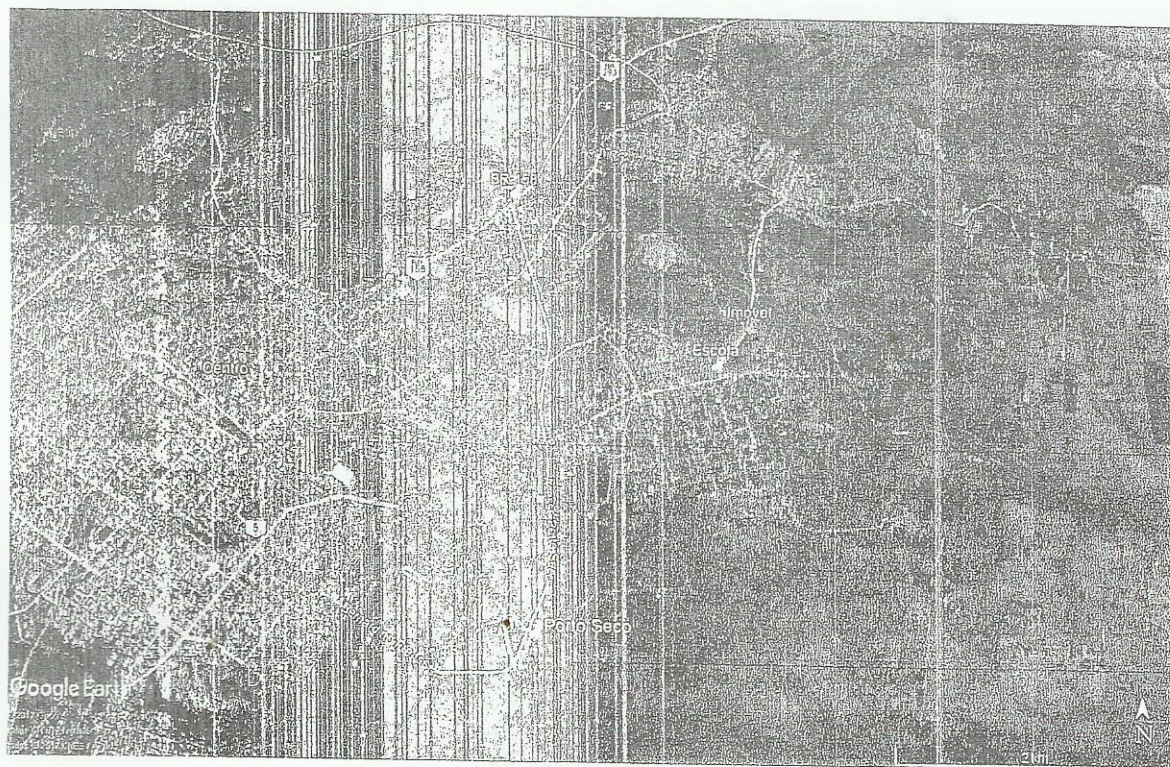
4.1. Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 6,0 km do Centro da cidade
- 3,2 km da rodovia BR-158, principal via de acesso à cidade e que se interliga com a BR-293 e à BR-290
- 3,0 km do Porto Seco
- 500 m da Escola de Ensino Médio Cyrino Luiz de Azevedo



Localização



Situação

4.2. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, instituições de ensino, postos de abastecimento, etc.



4.3. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona predominantemente residencial, em prédios unifamiliares de padrão médio-baixo a baixo.

4.4. Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 42.502 do Registro de Imóveis da Comarca de Santana do Livramento.

5. O IMÓVEL

5.1. O Terreno

A matrícula nº 42.502 descreve assim a gleba (todo maior) que engloba o terreno avaliando:

“UM TERRENO, de forma triangular, situado nesta cidade, no Bairro Industrial Armour, de frente para a Avenida Camilo Alves Gisler ao noroeste, onde mede uma linha com dois segmentos, o primeiro mede 419,37 metros e o segundo mede 66,82 metros; pelo lado direito ou seja leste mede 254,61 metros e linda com o lote 48 de propriedade da Cobreal Indústria e Comércio de Metais Ltda., pelo lado sul nos fundos mede 441,00 metros e linda com o lote 48 de propriedade da Cobreal Indústria e Comércio de Metais Ltda., perfazendo um total de área de 55.851,44 metros quadrados; localizado no Setor 23, Quadra 01, Lote 47 do Cadastro Imobiliário da Cidade, e Gleba 01 do Mapa.”



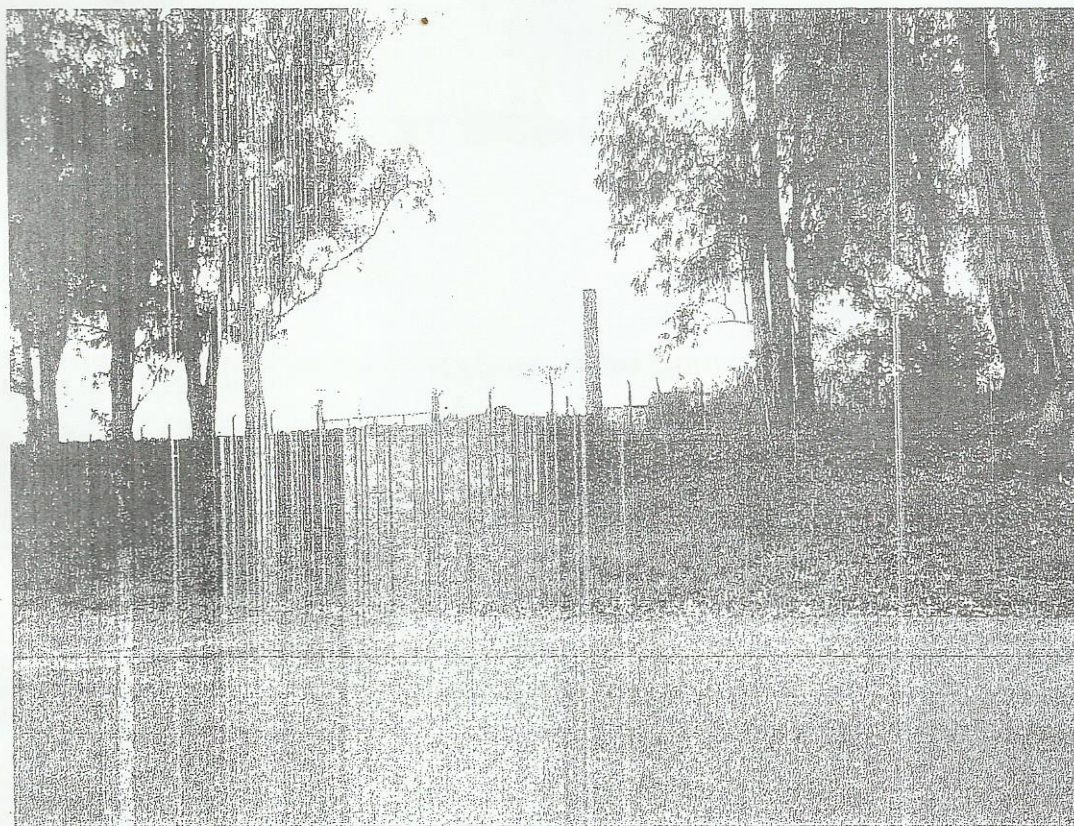
FACTUM BRASIL

Fl.	24
Func.	44

Ou seja, desse todo maior com área de 55.851,44 m² é que foi separada uma fração de 15.000 m² objeto do presente laudo.

Tal fração tem relevo suavemente ondulado, com caimento do logradouro confrontante para os fundos, possui formato aproximadamente triangular, está cercada e possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao noroeste: 250,00 m, de frente a Avenida Camilo Alves Gisler ;
- ao sul: 125,00 m com propriedade da Cobreal Sul;
- ao leste: 235,00 m fazendo divisa, também, com propriedade da Cobreal Sul.
- área (aproximada): 15.000,00 m²



Vista parcial da testada do imóvel para a Av. Camilo Alves Gisler

DAE	
FOLHA Nº:	075
RUBRICA:	



5.2. Benfeitorias

5.2.1. Reservatório de Armazenagem de Água Potável

Tanque cilíndrico, semi-enterrado, construído em concreto armado com 20 m de diâmetro, altura de 3,50 m e capacidade para 1.000.000 de litros (1.000 m³).

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: bom

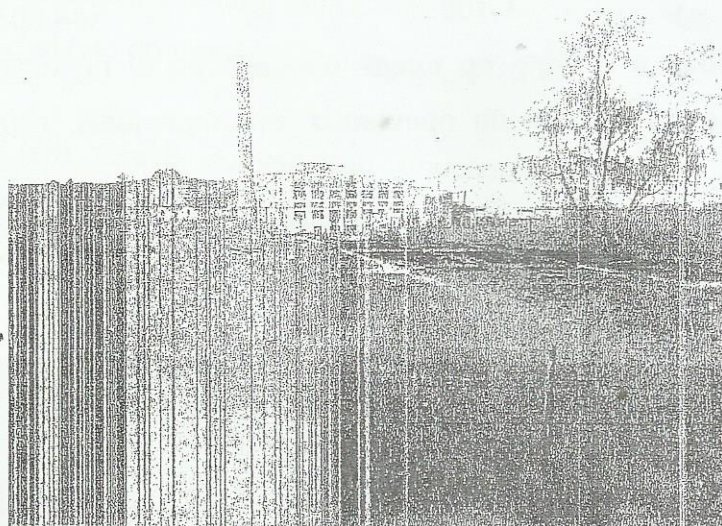


5.2.2. Tanque de Armazenagem de Resíduos

Reservatório cilíndrico, semi-enterrado, construído em pedras de alicerce e em concreto armado, com 30 m de diâmetro, altura de 3,50 m e capacidade para 2.200.000 litros (2.200 m³).

Idade aparente: 50 anos

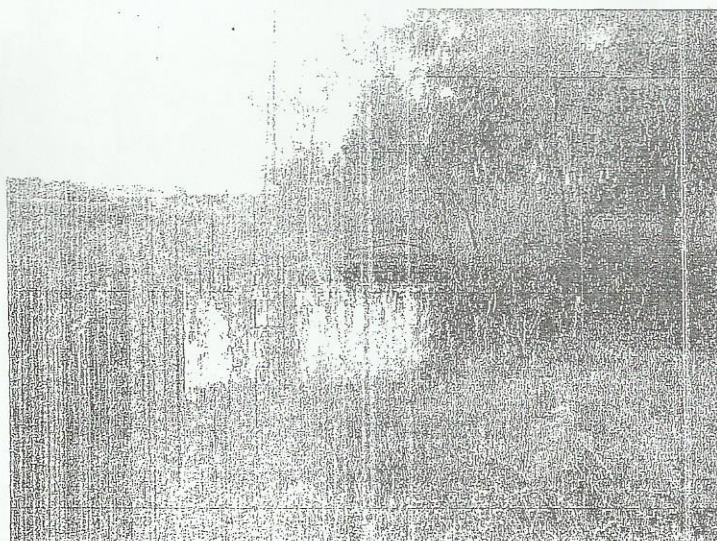
Estado de conservação: ruim



5.2.3. Poço Artesiano

Trata-se de um poço artesiano com diâmetro de 8" e profundidade aproximada (informada) de 100 metros. Vazão: 54.000l/h (54m³/h)

Compreende, ainda, a casa do motor, em alvenaria rebocada e cobertura em laje de concreto armado.





6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para as benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de benfeitorias e, após, depreciar através do critério consagrado de Ross-Heidecke.

6.1. Avaliação do Terreno

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$V_{Unit} = f (A_{trat} ; Área)$$

onde:



- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada foi de 1 = menor atratividade; 2 = atratividade média; e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$VUnit = 37,818104 * 2,718^{(0,424063 * Atrat)} * 2,718^{(-0,000019 * \text{Área})}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,94938$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- Área = 15.000,00 (área aproximada do terreno, em m²)



Logo, o valor unitário inferido para o terreno é de:

$$V_{Unit} = 37,818104 * 2,718^{(0,424063 * 2)} * 2,718^{(-0,000019 * 15.000,00)} =$$
$$V_{Unit} = R\$ 66,16 / m^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 55,27 /m²
- Lim Sup. = R\$ 79,19 /m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: R\$ 70,00/m²

$$V_T = 15.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 70,00/m^2 = \underline{R\$ 1.050.000,00}$$

(Um milhão e cinquenta mil reais)

6.2. Avaliação das Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação das benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	BENFEITORIA	DIMENSÃO (m, m ²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPR.	VALOR ATUAL (R\$)
1	Reservatório de água potável	314,16	385.000,00	0,40	154.000,00
2	Reservatório de resíduos	706,86	495.000,00	0,24	118.800,00
3	Poço artesiano	100,00	100.000,00	0,80	80.000,00
TOTAL					352.800,00

ou, em números
comerciais

R\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)



7. RESUMO DE VALORES

Valor do TerrenoR\$ 1.050.000,00
Valor das BenfeitoriasR\$ 350.000,00
Valor de Mercado do ImóvelR\$ 1.400.000,00
(Um milhão e quatrocentos mil reais)

Porto Alegre, 05 de dezembro de 2017.

[Signature]
João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473-D

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

AMONTELA - LUBERNECO - BARRIO - ARGENTINA - VALOR (R\$/m²) - VALOR - QUANTIDADE - IMÓVELS - IMOBILIÁRIA

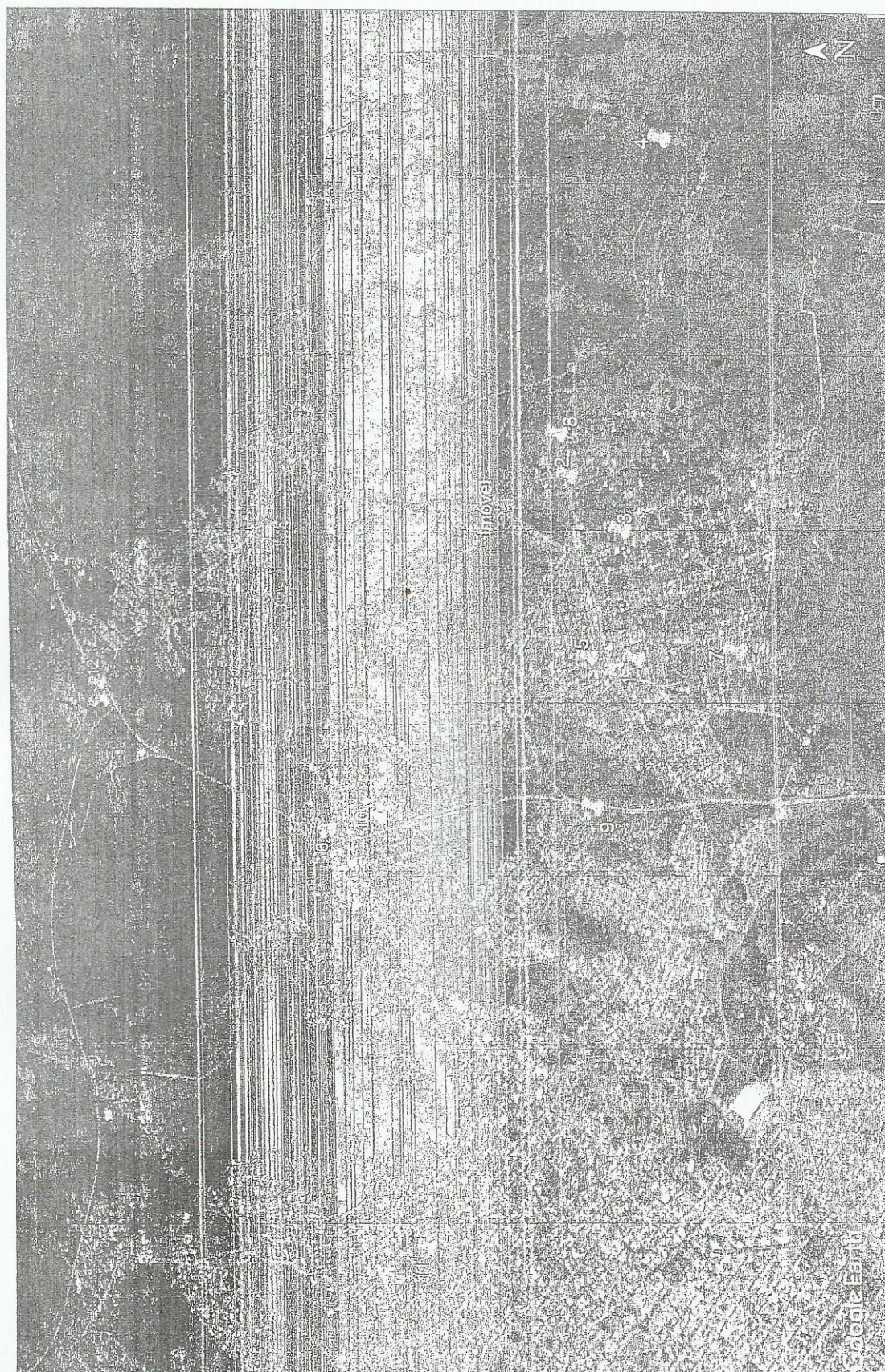
1	Rua Borges de Medeiros Esquina Rua Marcos Rodrigues	Bele Vista - Armour	360,00	R\$ 30.000,00	R\$ 85,33	2	55-3241-5103	Imóveis Chagas
2	Rua Bazilio Vasconcelos	Industrial - Armour	519,75	R\$ 120.000,00	R\$ 230,88	2	55-3241-5103	Imóveis Chagas
3	Rua Nazareno Canereli próximo a Rua Getúlio Vargas	Armour	800,00	R\$ 55.000,00	R\$ 68,75	2	55-3241-5103	Imóveis Chagas
4	Rua Frederico Bonani esquina Astolfo Miranda	Carolina	180.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 2,22	1	55-3241-5103	Imóveis Chagas
5	Rua Francisco Reverbel de Araujo Goes, 2518	Industrial - Armour	506,94	R\$ 150.000,00	R\$ 295,89	3	55-3242-2272	Imobiliária Charrua
6	Rua Honorato Chaves em frente ao depósito do Righi	Carolina	870,00	R\$ 55.000,00	R\$ 63,22	2	55-3242-2272	Imobiliária Charrua
7	Rua Barão do Ibirapuitã	Jardins	660,00	R\$ 50.000,00	R\$ 75,76	1	55-3242-2272	Imobiliária Charrua
8	Rua Guilhaume Crawford Bond,	Armour	600,00	R\$ 80.000,00	R\$ 133,33	2	55-3242-2272	Imobiliária Charrua
9	Rua Cincinato Fernandes	Jardins	2.856,00	R\$ 280.000,00	R\$ 98,04	3	55-3241-5103	Imóveis Chagas
10	Av. Daltro Filho	Parque Universitário	1.099,00	R\$ 180.000,00	R\$ 163,79	3	55-3241-5103	Imóveis Chagas
11	Rua Coronel Juvêncio de Lemos, 260	Centro	8.500,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 129,41	3	51-3085-7777	Foxter
12	Rua Dr. Dilermano Coelho Brizola	Carajá	42.658,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 50,47	1	51-3539-1833	CIM Consultoria Imob.



FACTUM BRASIL

Fl. 36
Func. 69

DF



Localização do imóvel avaliado e dos dados da pesquisa

DAE
FOLHA Nº: 083
RUBRICA:



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 12
Utilizados : 12
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,94938
Determinação : 0,90131
Ajustado : 0,87938

VARIAÇÃO

Total : 17,70719
Residual : 1,74745
Desvio Padrão : 0,44064

F-SNEDECOR

F-Calculado : 41,09914
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,66104
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	%	% Modelo
Classe	Padrão	
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$V_{Unit} = 37,818104 * 2,718^{(0,424063 * Atr\acute{o}t)} * 2,718^{(-0,000019 * Area)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 114,59
Variação Total : 76586,75
Variância : 6382,23
Desvio Padrão : 79,89

MODELO

Coefic. Aderência : 0,46164
Variação Residual : 41231,39
Variância : 4581,27
Desvio Padrão : 67,69



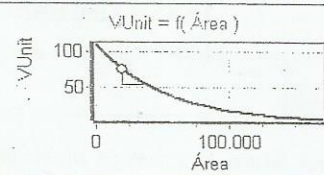
Área

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 360,00 a 180000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -29,20 % na estimativa



VUnit

Tipo: Dependente

Amplitude: 2,22 a 295,89

Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma Caudas)	Determ. Ajustado das (Padrão = 0,87938)
Atrat	x	2,17769	5,74	0,83425
Área	x	-6,46245	0,01	0,38771

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Atrat	Área	VUnit
Atrat	x		36	59
Área	x	-51		91
VUnit	ln(y)	67	-92	



FACTUM BRASIL

Fl.	86
Func.:	HA

TITULARIDADE

DAE
FOLHA Nº: 0
RUBRICA:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

Bel. Terezinha Thalheimer Moraes - Oficial
Bel. Joslaine Valzelir de Menezes Santos - Substituta

Fl. 82
Func.: 8

CERTIDÃO

42502
MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento
LIVRO Nº 2 - REGISTRO-GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 15 DE Janeiro DE 2014.

FLS.

01

MATRÍCULA
42502

IMÓVEL: UM TERRENO, de forma triangular, situado nesta cidade, no Bairro Industrial Armour, de frente para a Avenida Camilo Alves Gisler ao noroeste, onde mede uma linha com dois segmentos, o primeiro mede 419,37 metros e o segundo mede 66,82 metros; pelo lado direito ou seja leste mede 254,61 metros e linda com o lote 48 de propriedade da Cobreal Indústria e Comércio de Metais Ltda., pelo lado sul nos fundos mede 441,00 metros e linda com o lote 48 de propriedade da Cobreal Indústria e Comércio de Metais Ltda., perfazendo um total de área de 55.851,44 metros quadrados, localizado no Setor 23, Quadra 01, Lote 47 do Cadastro Imobiliário da Cidade, e Gleba 01 do Mapa.

PROPRIETÁRIA: A empresa COBREAL SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LIMITADA, inscrita no CNPJ 87.943.973/0001-42, com sede na Av. das Indústrias, nº 697, na cidade de Porto Alegre-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02 de Registro Geral, Matrículas nº 42.501, sob nºs AV-2-42.501, em 15/01/2014.

Protocolado sob nº 141555, em 09/01/2014.

E= R\$17,70. Selo: 0547.01.0700003.52219 - R\$0,30; 0547.03.0700003.11973 - R\$0,55

A Substituta: Joslaine Valzelir de Menezes Santos

AV-1-42.502 - Sant'Ana do Livramento, 15 de Janeiro de 2014.

PENHORA: Certifico que, conforme AV-1-42.501 da matrícula nº 42.501, a área de 182.537,49m² constante desta matrícula juntamente com a área da matrícula nº 42.503, acha-se gravada com Penhora à favor do Município de Sant'Ana do Livramento.

Protocolado sob nº 141555, em 09/01/2014.

O referido é verdade e dou fé.

E=NIHIL. Selo: 0547.01.0700003.52220 - NIHIL; 0547.03.0700003.11974 - NIHIL

A Substituta: Joslaine Valzelir de Menezes Santos



CONTINUA NO VERSO

Certifico que a presente cópia é fiel do Registro Geral existente neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Eu, Cláudia dos Santos Sales, Escrevente Autorizada em exercício do Ofício do Registro de Imóveis, a autentico e assino.

Sant'Ana do Livramento, 9 de novembro de 2017-09: 36: 37

Cláudia dos Santos Sales

Claudia dos Santos Sales

Escrevente Autorizada

Emol Total: R\$25,60 / Certidão 1 página: R\$8,30 (0547.01.1600001.90548 = R\$1,40)

Busca em livros e arquivos: R\$8,60 (0547.01.1600001.90546 = R\$1,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50 (0547.01.1600001.90547 = R\$1,40)

DAE
FOLHA Nº: 0
RUBRICA

Dados da ART Agência/Código do Cedente 065-48/015117596 Nosso Número: 09427971.84
Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS00139473 Profissional: JOÃO PAULO MYNARSKI SILVEIRA E-mail: joaopaulo@factumbrasil.com.br
RNP: 2200378432 Título: Engenheiro Civil
Empresa: FACTUM AVALIAÇÕES E CONSULTORIA S/S LTDA - EPP

Contratante

Nome: COBREAL SUL INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA
Endereço: AVENIDA DAS INDUSTRIAS 697
Cidade: PORTO ALEGRE
Telefone: E-mail: CPF/CNPJ: 87943973000142
Bairro: CEP: UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

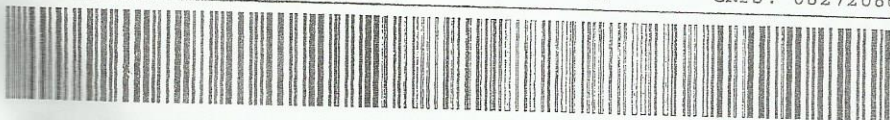
Proprietário: COBREAL SUL INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA
Endereço da Obra/Serviço: AVENIDA CAMILO ALVES GISLER
Cidade: SANTANA DO LIVRAMENTO
Finalidade: COMERCIAL
Data Início: 05/12/2017 Prev.Fim: 13/12/2017
Atividade Técnica Descrição da Obra/Serviço
Avaliação Bens Imóveis
CPF/CNPJ: 87943973000142
CEP: UF: RS
Vlr Contrato(R\$): 2.000,00 Honorários(R\$): 800,00
Ent.Classe: IBAPE/RS Quantidade Unid.
1,00 Un

Local e Data: 13/12/2017
Declaro serem verdadeiras as informações acima
JOÃO PAULO MYNARSKI SILVEIRA
Profissional
De acordo
COBREAL SUL INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA
Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA

Banrisul 041-8 04192.10067 50151.175093 427971.40854 2 73730000008153

Local de Pagamento					Vencimento		14/12/2017
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA					Agência/Cód.Cedente		065-48/015117596
Cedente					Nosso Número		09427971.84
CREA-RS Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS					(-) Valor do Documento		81,53
Data do documento		Nr.Doc	Espécie DOC	Valor	(-) Desconto/Abatimento		
13/12/2017		9427971	DM	NÃO	(-) Outras Deduções		
Data Processamento							
13/12/2017							
Uso Banco		Carteira	Espécie	Quantidade	(+/-) Mora/Multa		
		01	RS		(+/-) Outros Acréscimos		
Instruções:					(-) Valor Cobrado		
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.							
Este documento só terá validade após seu pagamento.							
Agendamento só terá validade após sua compensação bancária.							
Sacado: FACTUM AVALIAÇÕES E CONSULTORIA S/S LTDA - EPP					CNPJ: 08272086000113		



Autenticação mecânica/Ficha de compensação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS

"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

ENGENHEIRA ELDA NICOLINI

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:

Matrícula nº 16545

Sant'Ana do Livramento
2019



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS

"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

Sumário

1 Identificação do Solicitante:	2
2 Identificação do Proprietário:	2
3 Objetivo da Avaliação:	2
4 Princípios e Ressalvas:	2
5 Limitações de Responsabilidade:	3
6 Objeto:	3
7 Identificação, Localização e Caracterização do Bem Avaliado: ...	3
8 Caracterização da Região:	3
9 Características Físicas do Imóvel:	3
10 Infraestrutura	3
11 Identificação do Método Utilizado e Fundamentação:	4
12 Pesquisa de Valores:	4
13 Memória de Cálculo:	5
14 Determinação do valor do imóvel:	6
15 Conclusão:	7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 Identificação do Solicitante:

DAE – Departamento.
Prefeitura e Sant'Ana do Livramento

2 Identificação do Proprietário:

Proprietários: COBREAL SUL INDÚSTRIS E COMÉRCIO DE METAIS LDTA

3 Objetivo da Avaliação:

Fazer um levantamento de valores e características de imóveis de uma mesma região ou zona a fim de estabelecer o grau de detalhamento das atividades básicas, o nível de precisão compatível e as demais circunstâncias que podem influir para atribuir o valor do imóvel em estudo.

4 Princípios e Ressalvas:

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir.

- 4.1. O presente laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas normas da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- 4.2. Os consultores avaliadores não têm inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- 4.3. O relatório foi elaborado por técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e ninguém, a não ser seus próprios consultores preparam as análises e respectivas conclusões.
- 4.4. No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- 4.5. O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS

"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

5 Limitações de Responsabilidade:

Para a elaboração deste laudo os técnicos da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente utilizaram informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração ou obtidos das fontes mencionadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

6 Objeto:

É objeto da presente avaliação, um terreno com 15.026,50m² de área, sendo esse, uma matrícula no cartório de registro de imóveis desta Comarca sob nº 16545.

7 Identificação, Localização e Caracterização do Bem Avaliado:

O imóvel está localizado no Bairro Armour, desta cidade.

8 Caracterização da Região:

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel está situado na Zona de Interesse Ambiental - ZIA.

9 Características Físicas do Imóvel:

É objeto da presente avaliação, um terreno de forma irregular, limitado a leste numa extensão de 181,00m² com a Av. Camilo Alves Gisler, situado nessa cidade, no Bairro Armour, com área total de 15.026,50m².

10 Infraestrutura

O terreno é provido de serviços de melhoramentos públicos como energia elétrica, de telefone, rede de água e iluminação pública. Também auferir coleta de lixo e transporte público próximo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS

"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

11 Identificação do Método Utilizado e Fundamentação:

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado (este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes e são selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado), homogeneizando (conforme a NBR-14653-2:2004) e identificando os parâmetros que influenciam na formação do valor. E com um estudo estatístico utilizando o método da Amplitude Interquartil para identificar possíveis valores discrepantes, o qual se baseia em dados de imóveis de uma mesma região e análogos, quanto suas características e valores, foi obtido o valor unitário por metro quadrado de área construída útil. Originando um resultado final com nível de rigor "normal".

O bem imóvel foi avaliado por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, o mesmo foi vistoriado fisicamente, objetivando verificar suas características técnicas.

12 Pesquisa de Valores:

A pesquisa teve como referência de fonte diversas imobiliárias da cidade, tais como: Beleza Imóveis, Imóveis Correta, Imóveis Chagas, Imobiliária Falcão, Imobiliária Roberta Fagundes, Imobiliária Paula Severo e Marcello Ferraz Imóveis. Os elementos pesquisados foram de acordo com o nível de rigor da avaliação pretendida:

- 1 - Imobiliária: Imobiliária Charrua.
Área do imóvel: 42.073,00 m²
Bairro: Km 5
Valor: R\$ 1.300.000,00
Código na Imobiliária: 1146
- 2 - Imobiliária: Paula severo.
Área do imóvel: 12.657,00 m²
Bairro: Wilson
Valor: R\$ 800.000,00
Código na Imobiliária: 122TV
- 3 - Imobiliária: Imóveis Chagas.
Área do imóvel: 23.802,17 m²
Bairro: Km 5
Valor: R\$ 730.000,00
Código na Imobiliária: 187



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS

"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

- 4 - Imobiliária: Imóveis Chagas.
Área do imóvel: 40.000,00 m²
Bairro: Prado
Valor: R\$ 320.000,00
Código na Imobiliária: 321
- 5 - Imobiliária: Imóveis Chagas.
Área do imóvel: 2.856,00 m²
Bairro: Jardins
Valor: R\$ 280.000,00
Código na Imobiliária: 312
- 6 - Imobiliária: Imóveis Chagas.
Área do imóvel: 8.240,00 m²
Bairro: Prado
Valor: R\$ 150.000,00
Código na Imobiliária: 132
- 7 - Imobiliária: Imóveis Chagas.
Área do imóvel: 8.416,00 m²
Bairro: Carolina
Valor: R\$ 300.000,00
Código na Imobiliária: 420
- 8 - Imobiliária: Imóveis Chagas.
Área do imóvel: 8.355,00 m²
Bairro: Parque do Sol
Valor: R\$ 360.000,00
Código na Imobiliária: 456



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS

"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

13 Memória de Cálculo:

Cálculo do valor de imóvel pelo método comparativo direto.

Método de identificação de outliers: Amplitude Interquartil.

Posição (k)	Valor (R\$)	Área (m ²)	V/A(R\$/m ²)	Imóvel
1	320.000,00	40.000,00	8,00	4
2	150.000,00	5.240,00	28,63	6
3	730.000,00	23.802,17	30,67	3
4	1.300.000,00	42.073,00	30,90	1
5	300.000,00	8.416,00	35,65	7
6	360.000,00	8.355,00	43,09	8
7	800.000,00	12.657,00	63,21	2
8	280.000,00	2.856,00	98,04	5

Média Inicial	42,27
Q1	29,14
Q3	58,18
IQR	29,04
L-Sup	101,74
L-Inf	-14,42

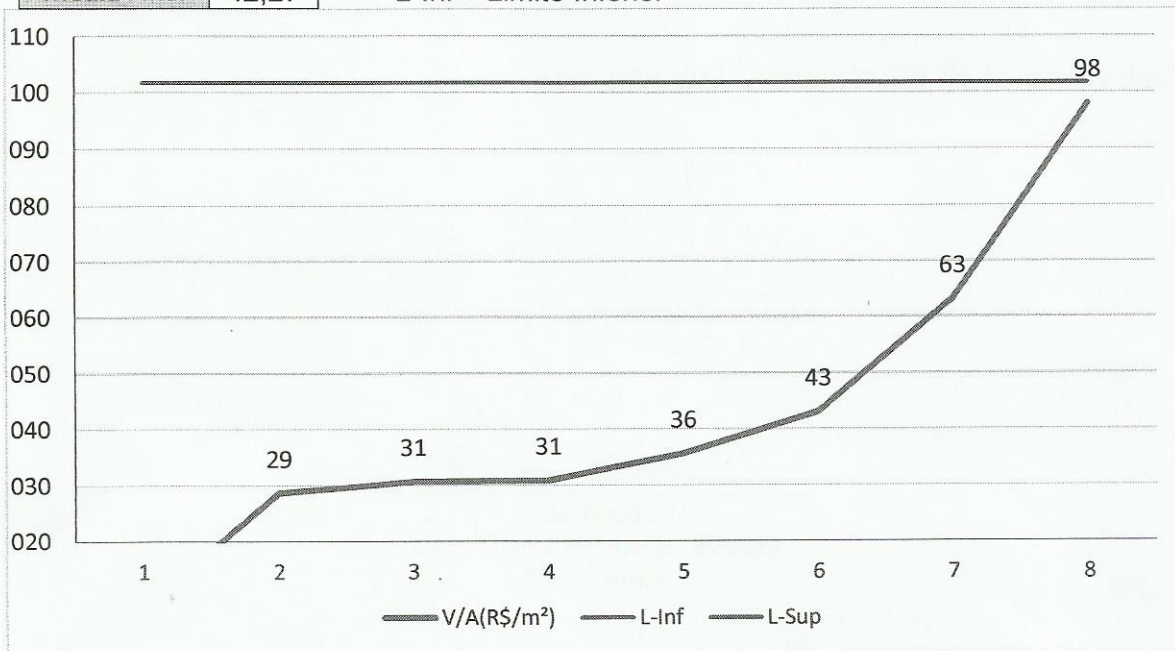
Quartil	Posição	Valor Inferior	Valor Superior	Resultado
Q1	2,25	28,63	30,67	29,14
Q2	4,5	30,90	35,65	33,27
Q3	6,75	43,09	63,21	58,18

*IQR – Interquartile Range (Amplitude Interquartil)

*L-Sup – Limite Superior

*L-Inf – Limite Inferior

Média Final	42,27
-------------	-------



Todos imóveis pertencem ao intervalo, não há outliers.

Rua Allan Kardec, nº 55, Hidráulica, Fone: (55)3968-1126 ou (55)3968-1127

Web site: www.sdolivramento.com.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO/RS

"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

14 **Determinação do valor do imóvel:**

Com base nas opiniões coletadas e levando em consideração a situação do mercado imobiliário local, adotamos o valor unitário de R\$ 42,27/m² para a venda.

Assim temos:

$$Vt = A \times Mv \quad Vt = 15.026,50 \times 42,27 \quad Vt = \text{R\$ } 635.170,15.$$

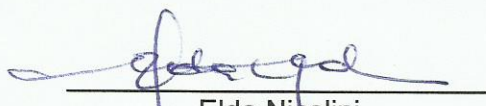
OBS: O valor achado para este imóvel possui uma tolerância de 10 % para mais que é de R\$ 698.687,17 ou para menos que é de R\$ 571.653,13.

15 **Conclusão:**

Foi avaliado o imóvel objeto do presente laudo, situado no Setor 23, Quadra 01, Lote 48 do Cadastro Imobiliário da Cidade de Sant'Ana do Livramento, Estado do Rio Grande do Sul, na data base de 25 de fevereiro de 2019.

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, é concluído o **valor de mercado para venda de R\$ 635.170,15** (seiscentos e trinta e cinco mil cento e setenta reais e quinze centavos) - as taxas de serviços e os impostos não estão inclusos no valor.

Sant'Ana do Livramento, 25 de fevereiro de 2019.


Elda Nicolini
Eng. Civil CREA/RS 068999
SEPLAMA