



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1 - Objetivos da Perícia:

O objetivo da perícia, é avaliar 03 (Três) imóveis de propriedade do Município de Quinze de Novembro/RS, para fins de alienação através de licitação, de acordo com as Leis Municipais nºs 2.621/2022, 2.533/2021 e 1.844/2012.

2 – Considerações Iniciais

Para realização deste laudo de avaliação, foi realizada uma visita “in loco” na manhã do dia 27/09/2022, juntamente com membros da comissão de avaliação o Coordenador de Administração e Planejamento Otto Luis Cassol Schwingel e o servidor público designado como leiloeiro Marcelo Gadenz.

3 – Localizações dos Imóveis Avaliados – Foto Aérea

Na figura 1 podemos observar a localização dos imóveis avaliados, com as distâncias aproximadas em relação ao prédio administrativo da Prefeitura Municipal – sendo o distrito de Sede Aurora (10,50 km), localidade de Esquina Sete de Setembro (5,70 km) e na Rua Duque de Caxias - Bairro Três Palmeiras (500m).

MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

Figura 1 - Foto Aérea com localização dos imóveis



4 – Descrição e Avaliação dos Imóveis

Imóvel 01 – Matrícula nº 24.627

Uma fração de terras rurais, com área superficial de 2.230,00m², equivalente a 0,223 há., sem benfeitorias, situada em Esquina Sete de Setembro, município de Quinze de Novembro, confrontando e medindo: ao NORTE, na extensão de 83,32m com terras de Nestor Ahlert; ao SUL, na extensão de 73,80m com terras de Irineu Fassbinder; ao LESTE, na extensão de 28,06m com terras de Irineu Fassbinder; e ao OESTE, na extensão de 29,65m com a Estrada Municipal.

MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

Figura 2 - Localização Imóvel Rural Esquina Sete de Setembro



Sobre o terreno existe um edifício de alvenaria, com aproximadamente 90,00m², antiga E.M.E.F São Sebastião – Sete de Setembro (Figura 03 e 04). A mesma encontra-se em estado precário de conservação. Recomenda-se a demolição da mesma para melhor aproveitamento da área de terras.

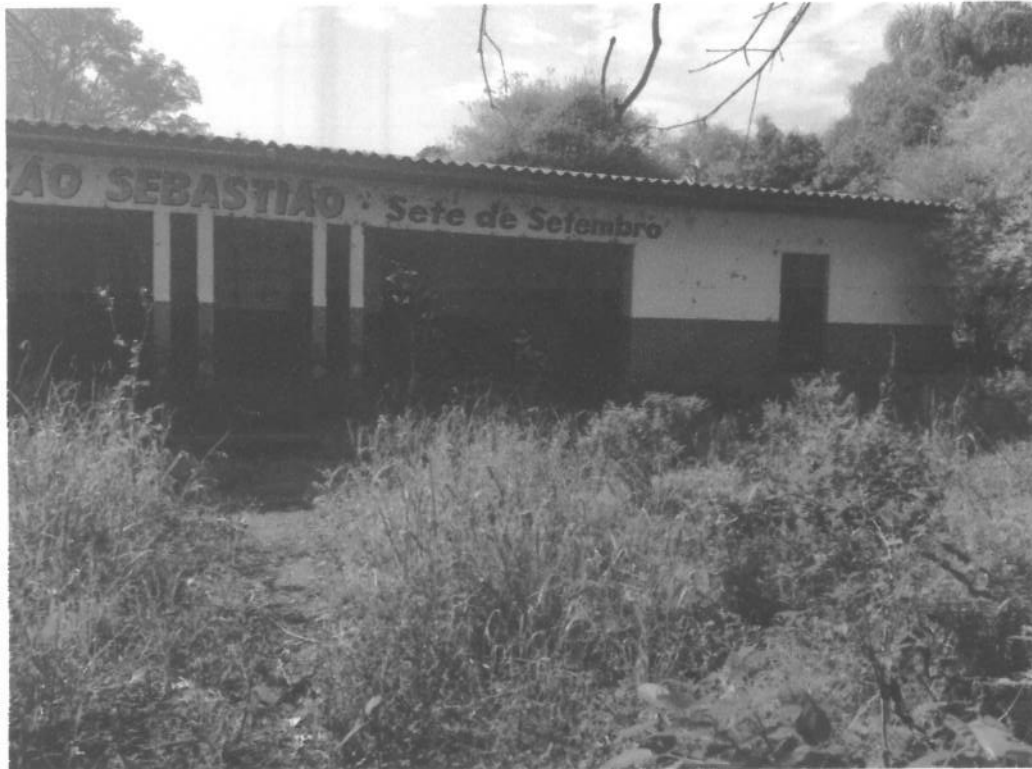
MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

Figura 3 - Fachada do Prédio Existente



MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVENBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

Figura 4 – Terreno no sentido Oeste



De acordo com a pesquisa de mercado, realizada com corretores da região, temos a avaliação de terra agricultável em torno de R\$188.350,00 por hectare. **Com base nestes valores, e como a área em questão é 0,223ha, temos a avaliação total do imóvel de R\$42.000,00 (Quarenta e Dois Mil Reais).**

Imóvel 02 – Matrícula nº 14.118

Um terreno urbano, lote nº 03 da quadra H, Loteamento Pró-Moradia, de forma irregular, com a área superficial de 922,80 m², sem benfeitorias, situado na cidade de Quinze de Novembro/RS, à Rua Duque de Caxias, lado par, distante na direção norte 80,00m da esquina com a Rua D, no quarteirão incompleto formado pelas Ruas Duque de Caxias, Rua D, área não loteada de Alcidio Sornberger e com arroio sem denominação, confrontando e medindo: ao NORTE, por uma linha de 23,13m com o lote nº2; ao SUL, por uma linha de 23,24m com o lote nº4; ao LESTE, por uma linha de 40,00m com área não loteada de Alcidio Sornberger; e ao OESTE, por uma linha de 40,00m com a Rua Duque de Caxias.

MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

Figura 5 - Localização terreno com frente para Rua Duque de Caxias



MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

Figura 6 - Vista do Terreno - Lateral Sul



MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Figura 7 - Vista do Terreno Lateral Norte



A rua em frente a este imóvel é pavimentada com pedras irregulares, o terreno é de “meio de quadra”. De acordo com a pesquisa de mercado para terrenos sem benfeitorias, localizados próximo a região central do município, nas proximidades do imóvel em questão, foi constatado um valor médio comercial de R\$107,00/m² para terrenos de “meio de quadras” e com frente para ruas pavimentadas com pedras irregulares. *Com base nestes dados, a avaliação deste imóvel é de R\$98.739,60 (Noventa e Oito Mil Setescentos e Trinta e Nove Reais com Sessenta Centavos).*

Imóvel 03 – Matricula nº 19.517

Um terreno urbano, lote nº 52 da quadra 05, Loteamento Nova Aurora, de forma regular, com a área superficial de 691,20 m², sem benfeitorias, situado na cidade de Quinze de Novembro/RS, com frente para a Rua Sem denominação “C”, lado ímpar, distante na direção norte 45,00m da esquina com a Rua Bagé, no quarteirão formado pela rua sem denominação “B”, rua Bagé, rua sem denominação “C” e rua Canoas, confrontando e medindo: ao NORTE, por uma linha de 46,08m com o lote nº51; ao SUL, por uma linha

MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

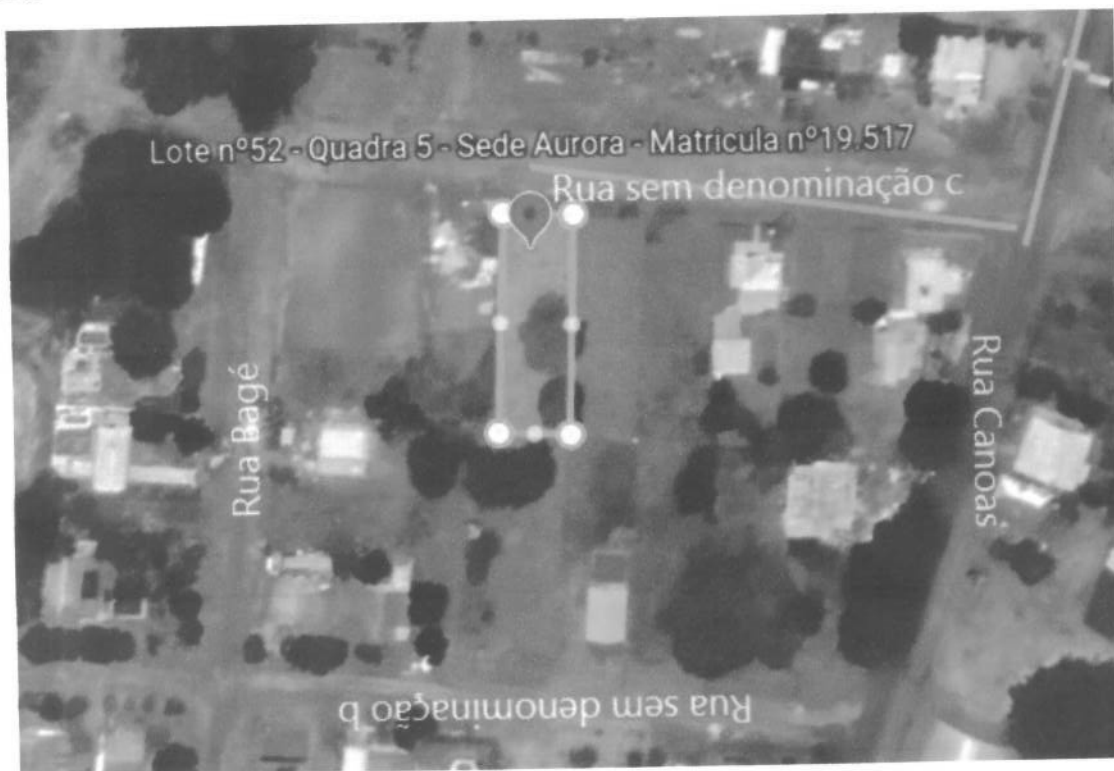
Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

de 46,08m com o lote nº53; ao LESTE, por uma linha de 15,00m com a Rua Sem Denominação "C"; e ao OESTE, por uma linha de 15,00m com o lote nº48.

Figura 8 - Localização terreno com frente para Rua sem denominação C - Sede Aurora



MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

Figura 9 - Lote 52- Loteamento Nova Aurora



MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



Figura 10 - Terreno com frente para Rua C - Sede Aurora



A rua em frente a este imóvel não é pavimentada, o terreno é de “meio de quadra” e não possui vista direta para a Orla da Barragem do Passo Real. De acordo com a pesquisa de mercado para terrenos sem benfeitorias, localizados no Distrito de Sede Aurora, nas proximidades do imóvel em questão, foi constatado um valor médio comercial de R\$93,00/m² para terrenos de “meio de quadras” e com frente para ruas não pavimentadas. **Com base nestes dados, a avaliação deste imóvel é de R\$64.281,60 (Sessenta e Quatro Mil Duzentos e Oitenta e Um Reais com Sessenta Centavos).**

5 – Conclusão

Após vistoria, realização de levantamento topográfico e referencia de valores comerciais médios com corretores de imóveis da região, como resultado final tem a seguinte avaliação:

MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

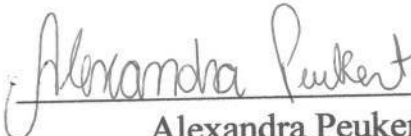
Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500



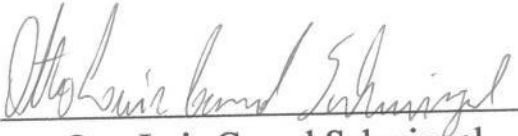
Prefeitura Municipal de Quinze de Novembro/RS

<i>Imóvel 01 – Matrícula nº 24.627 – Sete de Setembro</i>	RS\$42.000,00 (Quarenta e Dois Mil Reais).
<i>Imóvel 02 – Matrícula nº 14.118 – Rua Duque de Caxias</i>	RS\$98.739,60 (Noventa e Oito Mil Setescentos e Trinta e Nove Reais com Sessenta Centavos).
<i>Imóvel 03 – Matrícula nº 19.517 – Sede Aurora</i>	RS\$64.281,60 (Sessenta e Quatro Mil Duzentos e Oitenta e Um Reais com Sessenta Centavos).
TOTAL DOS IMÓVEIS AVALIADOS	RS\$205.021,50 (Duzentos e Cinco Mil Vinte e Um Reais com Cinquenta Centavos).

Quinze de Novembro, 27 de Setembro de 2022.


Alexandra Peukert

Engenheira Civil – CREA RS244648


Otto Luis Cassol Schwingel

Coordenador de Administração e Planejamento


Marcelo Gadenz

Servidor Público designado Leiloeiro

MUNICÍPIO DE QUINZE DE NOVEMBRO

Rua Gonçalves Dias, 875, Centro - CEP 98230-000 -
CNPJ 91.574.746/0001-46 - Telefone (54) 3322-1500