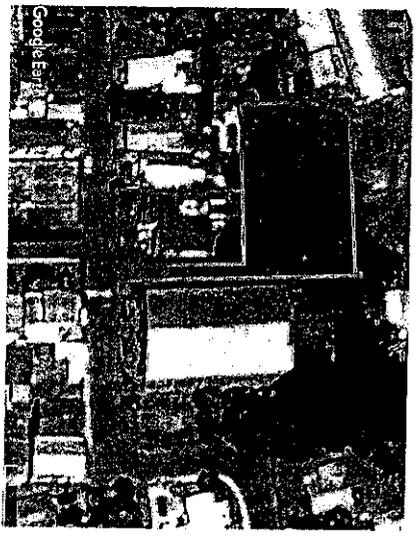


LEGENDA	
●	POSTE DE LUZ
■	BOCA DE LOBO

LOCALIZAÇÃO COM IMAGEM



Resposta: Eu, abaixo, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO

OBJETIVO: ESTUDO DE DIVISA PARA DESMEMBRAMENTO

ESCALA: 1/500 DATA: JANEIRO/2020 LOCAL: BARÃO / RS

PROPRIETÁRIO:

Eu, abaixo, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que acompanham o presente laudo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO
CNPJ nº 94693325/000152

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Abaixo, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que as medidas, angulações, distâncias e a identificação das confrontações são as apresentadas nesta planta e no memorial que a acompanha.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO

Objeto:
AQUISIÇÃO DE ÁREA DE TERRA

Proprietário:
JAYME LUIZ CALLIARI

José Francisco Riva, matrícula 38 (Servidor Público Estável), Darlei Luiz Eidelwein, matrícula 64 (Servidor Público Estável), e Silviane Käfer, Arquiteta e Urbanista, matrícula 964, encaminhamos ao Senhor Prefeito Municipal de Barão/RS, conforme determinado pela Portaria nº. 10.958/2020, de 11 de Março de 2020, o presente Laudo:

1 - CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação do MUNICÍPIO DE BARÃO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua da Estação, nº. 1085, Centro, Barão/RS, representada por seu Prefeito Municipal, Senhor Claudio Ferrari.

O escopo desta avaliação é determinar o valor do imóvel descrito posteriormente.

A vistoria no imóvel avaliado ocorreu na data de 17 de março de 2020, às 10:00h. Na oportunidade realizamos a vistoria do mesmo e de seus entornos e medidas.

Além da vistoria, serão consideradas 3 avaliações imobiliárias feitos por imobiliárias que atuam no mercado do Município.

Entendemos que o valor apurado que compõe o Laudo é equivalente ao seu valor de mercado. Por real valor de mercado, entende-se "o valor pelo qual se realizará uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas a

transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do Bem e do Mercado e admitido prazo razoável para se encontrarem”.

Não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária e outros ônus que recaiam sobre o bem avaliado, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Este documento é constituído de uma (01) peça, não devendo qualquer informação parcial ou partes do Laudo serem tomadas como conclusivas.

2 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliado apresenta as seguintes dimensões e confrontações:

2.1 – Imóvel de Propriedade de Jayme Luiz Calliari:

2.1.1 - Uma terreno urbano, com a superfície de 2.400,20m², de forma irregular, medindo e confrontando-se: ao Norte, onde mede 60,91m com Prefeitura Municipal de Barão; ao Sul, onde mede 4,71m com a Rua Raymundo Hartmann; a Leste, onde mede 78,52m com Prefeitura Municipal de Barão; e a Oeste, de forma irregular neste lado, partindo da Rua Raymundo Hartmann, corre em linha reta 41,56m; ao Sul, daí, em outra linha reta de 54,89m, corre no sentido Oeste, confinando com propriedade de Frederico Riva, daí segue em outra linha reto, no rumo Noroeste, no sentido Norte, confinando com terras da viúva Vitória Calliari.

. Este imóvel é parte a ser desmembrada da matrícula que encontra-se no Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro, matriculado sob nº. 47.079, Livro Nº. 2 – Registro Geral FLS. 01, localizado na Rua Raymundo Hartmann, Bairro Centro, no perímetro urbano do município de Barão/RS.

3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A cidade de Barão dista cerca de 104 km de Porto Alegre e possui acesso asfaltado pela BR470 ligando a Montenegro, Salvador do Sul e Carlos Barbosa, além de ligações por estradas de chão batido ligando aos municípios de Bom Princípio, Tupandi, Poço das Antas. A cidade tem sua maior importância nas atividades: agrícolas, industriais e comerciais.

O município de Barão possui população de 5.741 habitantes, de acordo com o censo realizado no ano de 2010.

6

A região onde está inserido o imóvel possui ocupação predominante residencial e comercial, já que estão inseridas em área urbana do município. O padrão sócio-econômico da vizinhança é médio, sugerido pelos imóveis existentes em torno, sendo em sua maioria residencial.

Como se trata de uma cidade com dimensões pequenas, o imóvel em questão localiza-se próximo aos serviços públicos oferecidos pelos órgãos governamentais competentes, compreendendo serviços de saúde, educação, lazer e entretenimento.

4 – CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO AVALIANDO:

O terreno, que é parte integrante do imóvel avaliado, possui área total de 3.563,90m², possuindo, o imóvel, infraestrutura de saneamento, como rede de esgotamento pluvial e rede de água, além de rede de energia elétrica e via frontal com pavimentação em pedra basalto regular, com perfeitas condições de viabilidade para veículos leves, pesados além de transeuntes. A área em questão, a ser avaliada, está nos fundos do imóvel e não possui frente para a rua, sendo acessada por uma servidão de passagem, a qual está incluída na metragem total da área.

Além disso, o imóvel em questão possui uma excelente localização, em perímetro urbano, centro da cidade, de topografia consideravelmente inclinada.

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Verificamos o desempenho e tendências do mercado imobiliário local, de forma geral e especialmente para imóveis do tipo avaliado, ponderando a influência da conjuntura econômica, entendemos que o imóvel avaliado é atrativo para pessoas físicas e jurídicas.

O perfil do universo de potenciais compradores, consideradas as características do avaliado, de médio porte e valor médio, é para pessoas físicas e jurídicas em geral. Mas, em contraponto o imóvel perde um pouco de valorização devido ao difícil acesso e sua topografia inclinada.

6 – METODOLOGIA ADOTADA

O presente laudo avaliatório está baseado na norma técnica NBR 5676 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, através do “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para a avaliação dos terrenos, e “Método Comparativo de Custo de reprodução de Benfeitorias” que são expressos da seguinte forma:

“Método Comparativo de Dados do Mercado é aquele que define o valor através da comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem a influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário”.

No caso em estudo foram analisadas as três avaliações imobiliárias solicitadas as imobiliárias de atuação nessa área e adotou-se a solução sem modelos justificados, e com pesquisa de dados para a área de terras no perímetro urbano de Barão, sendo que foi classificado de acordo com valor ofertado além da análise da influência das variáveis.

Optou-se por analisar os preços relativos às transações imobiliárias efetuadas nos últimos 05 (cinco) anos, aplicando-lhes fatores de atualização; os anúncios de venda de imóveis; os valores apurados para fins de ITBI; pesquisa com proprietários. Dessa forma concluímos que as duas avaliações de maior valor são as mais coerentes e sobre estas deve-se fazer a média para o valor final.

7 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

a) Avaliações de Imobiliárias sobre a Área de Terra:

1 – R\$ 290.000,00

2 – R\$ 340.000,00

3 – R\$ 150.000,00 - descartada

b) VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

média entre 1 e 2: **R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais).**

Barão/RS, aos 05 dias do mês de maio de 2020.



José Francisco Riva
Servidor Público Estável



Darlei Luiz Eidelwein
Servidor Público Estável



Silvine Käfer
Arquiteta e Urbanista



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE BARÃO
GABINETE DO PREFEITO

PORTARIA Nº 10.958, DE 11 DE MARÇO DE 2020.

**NOMEIA COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO
DE BEM IMÓVEL.**

Claudio Ferrari, Prefeito Municipal de Barão, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a legislação em vigor.

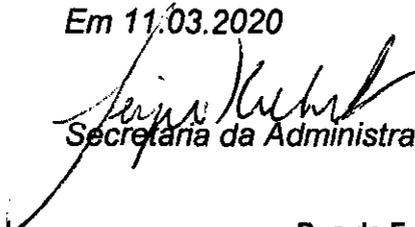
NOMEIA COMISSÃO, constituída por Jose Francisco Riva, matricula 38, Darlei Luiz Eidelwein, matricula 64, e Silviane Kafer matricula 964, para avaliar um terreno urbano, com superfície 2.400,20m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados e vinte decímetros) situado na rua Raimundo Hartmann conforme descrição constante na matricula 47.079, fls 01, livro 02 RG, do registro de imóveis de Montenegro, para fins de avaliação do imóvel.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARÃO, aos onze dias de março do ano de dois mil e vinte.


Claudio Ferrari
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Em 11.03.2020


Secretaria da Administração



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Narciso Aldana

FLS.	MATRÍCULA
01	47.079

Montenegro, 18 de junho de 2014

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, com a superfície de 3.563,90m². de forma irregular, com uma casa de material de alvenaria, medindo e confrontando-se: ao **NORTE**, onde mede 63,00m, com propriedade do Ministério da Agricultura; ao **SUL**, onde mede 29,00m, com a rua Raymundo Hartmann; ao **LESTE**, onde mede 85,80m, com propriedade do Ministério da Agricultura; e, ao **OESTE**, de forma irregular neste lado, partindo da rua Raymundo Hartmann, corre em linha reta, 45,00m; ao **NORTE**, daí, em outra linha reta de 14,00m, corre no sentido Oeste, confinando com propriedade de Frederico Riva, daí segue em outra linha reta, no rumo Noroeste, com 33,10m, e finalmente, daí corre com outra linha reta de 8,00m de comprimento, no sentido Norte, confinando com terras da viúva Vitória Calliari. **ADQUIRENTE: JAYME LUIZ CALLIARI**, brasileiro, casado, funcionário público, residente e domiciliado no Município de Salvador do Sul. **REGISTRO ANTERIOR: L° 3-BE, fls.50, n° 58.695. Emol: R\$ 14,30. Selo digital n° 0370.03.1400003.01452 - R\$ 0,55.MB**

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

R.1-47.079 - Montenegro, 18 de Junho de 2014 - **AUTOR: HEITOR GUILHERME MUSSKOPF**, CPF n° 110.440.390-00, brasileiro, casado. **RÉUS: Sucessão de JAYME LUIZ CALLIARI**, CPF n° 007.394.640-00, brasileiro, casado, comerciante, e **DULCE MARIA JUNQUEIRA CALLIARI**, CPF n° 543.535.130-87, brasileira, casada, comerciante. **TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado Judicial** expedido em 06 de junho de 2014, pela MM^a. Juíza de Direito da 1^a Vara Cível desta Comarca, e devidamente assinado por Sofia Augustin da Silveira - Escrivã Designada (processo n° 018/1.03.0007637-5, CNJ:0076371-87.2003.8.21.0018 - Execução de Título Judicial). **VALOR: R\$ 66.111,90; Incluindo a matrícula n° 47.080. DEPOSITÁRIO: Não consta. JUÍZA DE DIREITO: Exma. Sr^a. Dr^a. Márcia do Amaral Martins. Emol: R\$ 217,10. Selo Digital n° 0370.06.1300001.01877 - R\$ 5,40. Título Protocolado no L° 1-P, n° 177.826 em 13 de Junho de 2014.MB**

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

AV.2-47.079 - Montenegro, 25 de junho de 2018 - Deixou de constar na abertura da presente

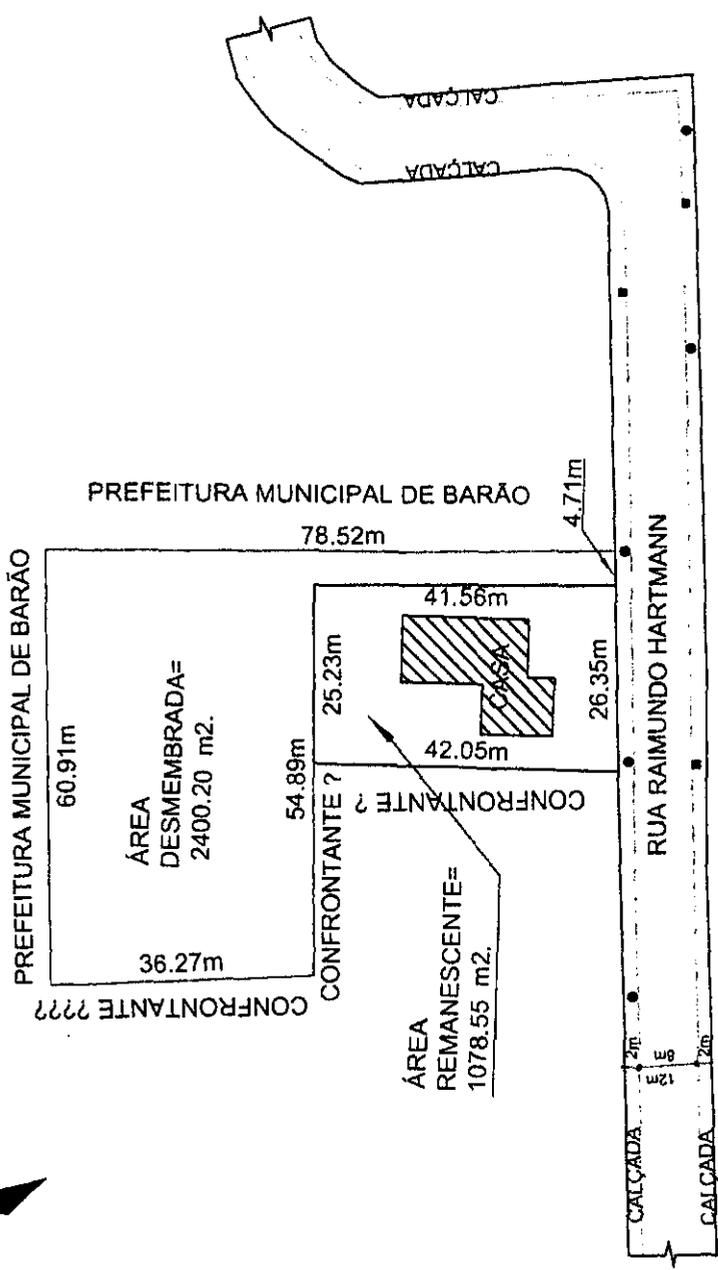
Continua na Próxima Página - - - - -





LEGENDA	
●	POSTE DE LUZ
■	BOCA DE LOBO

LOCALIZAÇÃO COM IMAGEM



LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO

OBJETIVO: ESTUDO DE DIVISA PARA DESMEMBRAMENTO

ESCALA: 1/500 DATA: JANEIRO/2020 LOCAL: BARÃO / RS

PROPRIETÁRIO: Eu, atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e nos memoriais que a acompanham, e presente laudo.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que as medidas, angulações, distâncias e a identificação das confrontações são as apresentadas nesta planta e no memorial que a acompanha.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO
CNPJ nº 91693325/000152

RESPONSÁVEL TÉCNICO

*Corretora de Imóveis - Alba Maria Morales Alencar Scuttá - CRECI/RS 33.303
Rua J.A. Raymundo Hartmann, nº 25 - Sala 101 - Rua Maria Manoel de Barão/RS - CEP: 97.000-000
Fone: (51) 3633.3333 - E-mail: alba@scottatrust.com.br*

1 – Solicitante: Município de Barão/RS

2 – Proprietário: Sucessão de Jayme Luiz Calliari.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Pelo presente instrumento e de acordo com vistoria “*in loco*” e matrícula do imóvel, informo que trata-se de um terreno encravado (fração ideal) com superfície de 2.400,20m², dentro de uma área maior de 3.478,75m², localizado nos fundos da Rua J.A. Raymundo Hartmann, próximo a A.E.R. Força e Luz, Município de Barão/RS, com as seguintes confrontações: sem confrontantes definidos, conforme mapa de localização apresentado pelo Solicitante. Informo ainda, que o terreno é uma fração ideal sob o que nele não se encontra edificações. Ademais o imóvel possui boa localização, contudo sem infraestrutura exigida. Sendo assim para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado e a situação do imóvel (encravado e em sucessão), avaliando o terreno em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

E, por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Barão, 14 de fevereiro de 2020.


Alba Maria Morales Alencar Scuttá
Corretora de Imóveis
CRECI/RS nº 33.303

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Por solicitação de Vossa Senhoria apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel situado no centro de Barão/RS, conforme segue.

Trata-se de um terreno com área de 2400.20 m².

O imóvel está localizado com fácil acesso e em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais).

Barão/RS, 24 de abril de 2020.



NEIVA BISSOLOTTI BROCK
CRECI nº 56097
Carlos Barbosa/RS

“Avaliação de Imóvel”

IMOBILIARIA CRESCER LTDA: CNPJ: 20.638.608/0001-53, CRECI 24.319 J

ADRIANO CARNIEL: Corretor de imóveis, CRECI 56.318 F

Proprietário: JAYME LUIZ CALLIARI

Data da Avaliação: 14 de abril 2020

Solicitante: MUNICÍPIO DE BARÃO

CNPJ: N°: 91.693.325/0001-52

Endereço do Imóvel: Rua Raimundo Hartmann, Barão-RS

Tipo do imóvel: Uma área de terras, sem benfeitorias com área superficial de 2.400,20m² (dois mil e quatrocentos metros com vinte decímetros quadrado), dentro de uma área maior de 3.563,90 m² (três mil, quinhentos e sessenta e três metros com noventa decímetros quadrados) conforme matrícula nº 47.079, fls. 01 do livro 02, Registro de imóveis de Montenegro, Registro Geral.

Parecer a respeito do Imóvel: Imóvel localizado nos fundos da Rua Raimundo Hartmann, rua não passa em frente da área avaliada tendo como acesso somente uma servidão de passagem. Imóvel de boa localização, próximo a escola, ginásio no centro de Barão. Imóvel com um considerável declive.

Preço sugerido: Tornando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo e fins de utilização, avaliamos o imóvel em relação ao VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO em: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

Nada mais tenho a acrescentar ao imóvel acima avaliado. Apresento o presente laudo de avaliação para simples conferência, colocando-me a disposição para quaisquer outros esclarecimentos e para constar, lavrei o presente laudo.

Barão 14 de abril de 2020

ADRIANO CARNIEL
CORRETOR DE IMÓVEIS

IMOBILIÁRIA CRESCER LTDA-ME
CNPJ: 20.638.608/0001-53
ADRIANO CARNIEL
CRECI - 56318

Rua Buarque de Macedo, 5136 sala 01 – Centro - CEP 95730-000 – Barão – RS

Fone: (51) 3696-2071 – (51) 98595 2089

E-mail: imobiliariacrescer@yahoo.com.br