



Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO N° 3.171, de 12 de julho de 1989.

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, UMA FRAÇÃO DE TERRAS NECESSÁRIA A ABERTURA DA RUA IVOTI.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos incisos IV e V do artigo 14, da Lei Orgânica do Município, e de conformidade com o disposto no artigo 6º, do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, com suas posteriores alterações em vigor,

DECRETA:

ARTIGO 1º - É declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, por ser necessária à abertura da rua Ivoti, uma fração de terras, sem benfeitorias, de propriedade de - COBERTURA - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., medindo 30,50m na frente, 14,00m de profundidade no lado Leste, 16,00m de profundidade no lado Sudoeste, tendo na linha dos fundos a largura de 20,75m, perfazendo a área total de 324,50m² (trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta decímetros quadrados), e cujas confrontações são as seguintes: frente Noroeste, com a Av. Deputado Euclides N. Kliemann; fundos Sudeste, com a rua Giruá; lado Leste, com a propriedade da LACRA - COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA., e lado Sudoeste, com a propriedade de João Genázio Fontoura, da Av. Deputado Euclides N. Kliemann, quarteirão indefinido.

Registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, no livro 02, matrícula nº 20.193.

ARTIGO 2º - As despesas decorrentes deste Decreto, correrão à conta da Rubrica Orçamentária - 0701.16915751.026 - 4.1.1.0 - Obras e Instalações.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul

GABINETE DO PREFEITO

-03-

ARTIGO 3º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 12 de julho de 1989.


ARNO JOÃO FRANTZ
Prefeito

Registre-se, publique-se e cumpra-se


Dr. ELICEU WERNER SCHERER

Secretário Municipal da Administração



Estado do Rio Grande do Sul
PODER JUDICIÁRIO
Registro de Imóveis

Município: SANTA CRUZ DO SUL - RS

Oficial: PAULO HEINRICH

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada que, revendo, no Cartório a meu cargo, o Livro 2 Registro Geral, encontrei a Matricula do teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	20.193



Santa Cruz do Sul, 09 de .. agosto de 198 2.

UM TERRENO sem benfeitorias, medindo 30,50m. (trinta metros e cinquenta centímetros) na frente, 14,00m. (quatorze metros) de profundidade no lado leste, 16,00m. (dezesseis metros) de profundidade no lado sudoeste, tendo na linha dos fundos a largura de 20,75m. (vinte metros e setenta e cinco centímetros), perfazendo a área total de 324,50m². (trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta decímetros quadrados) e cujas confrontações são as seguintes: Frente Noroeste, com a Avenida Deputado Euclides Nicolau Kliemann; Fundos Sudeste, com a rua Giruá; Lado Leste, com a Lacre Comércio e Participações Ltda., e Lado Sudoeste, com a propriedade de João Genazio Fontoura, da Avenida Deputado Euclides Nicolau Kliemann. Terreno localizado no lado par da Avenida Deputado Euclides Nicolau Kliemann. Quarteirão indefinido.

REGISTRO ANTERIOR: R - 2 - 11.975, de 01,06.1982.

PROPRIETÁRIO: JOÃO GENAZIO FONTOURA, brasileiro, casado, industrial, CPF nº 205 047 990/53, residente e domiciliado nesta cidade.

Arquivamento: nº 7707.

O OFICIAL:

E.R..

Paulo Heinrich

C.: Cr\$. 396,00

R - 1 - 20.193 - COMPRA E VENDA - Cfe. escritura pública de compra e venda lavrada aos 21 de outubro de 1983, no 1º Tabelionato desta Comarca, no livro nº. 294, fls. 132 à 134, sob nº. 13.845/071, os proprietários JOÃO GENAZIO FONTOURA e sua esposa LOCELI FÁTIMA FONTOURA, brasileiros, ele industrial, inscrito no CPF/MF sob nº. 205 047 990 53, portador da Cédula de Identidade nº. 1 021 539 571 e ela industrial, CPF/MF sob nº. 258.784.840 - 72 e portadora do TE nº. 46.285 da 40ª ZE-RS, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Giruá nº. 45, venderam à COBERTURA-NE-

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA N.º 20.193



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul, 13 de Janeiro de 1984.

COBERTURA-NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade
de responsabilidade limitada, com sede na rua Manoel
Barros, nº. 290, nesta cidade, inscrita no CGC/ME nº
963/0001-87, neste ato devidamente representada,
na presente matrícula, pelo valor de Cr\$.2.100.000,
(dois mil e cem mil cruzeiros), avaliado pelo mesmo valor.

PROTOCOLO: 44.570, Lº 1-C.

O referido é verdade e dou fé.

SANTA CRUZ DO SUL, 13 de janeiro de 1984.

- O OFICIAL:

JBMC.

C.:Cr\$....

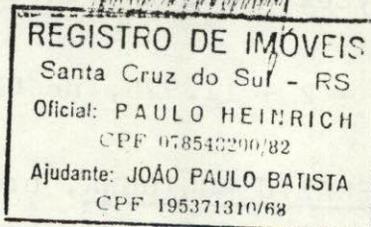
NADA MAIS CONSTAVA.....

O referido é verdade e dou fé.

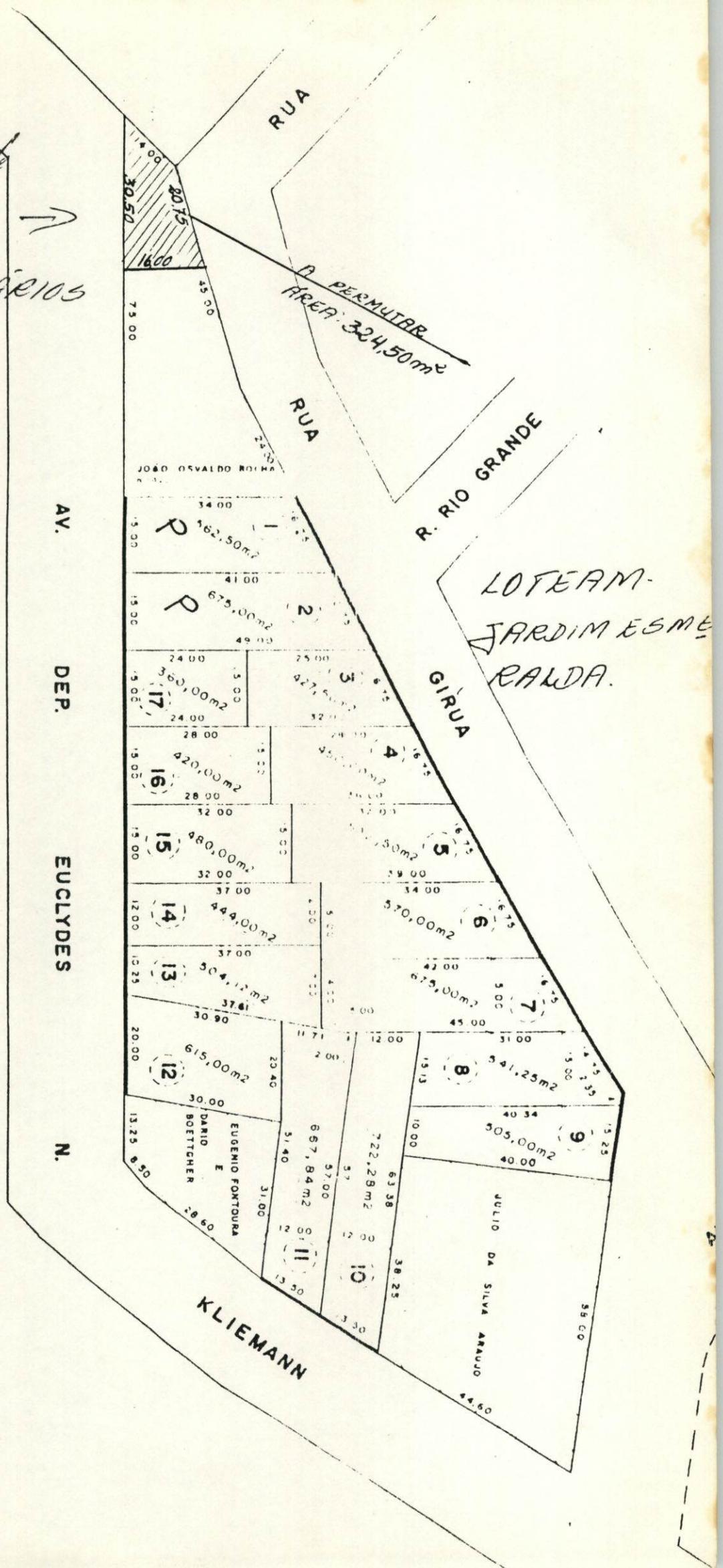
SANTA CRUZ DO SUL, 13 de janeiro de 1984.

- O OFICIAL:

C.:Cr\$....



Área de propriedade
da cobertura ->
Negócios IMOBILIÁRIOS
LTDA.



CORREDOR SODER

11.75

PUA

54.70

11	12.00	391.42 m ²	12.00
4	12.00	306.00 m ²	12.00
5	12.00	306.00 m ²	12.00
6	12.00	306.00 m ²	12.00
7	12.00	306.00 m ²	12.00
8	14.00	357.00 m ²	14.00

Handwritten signatures:
 Prefeitura
 Prefeitura

13,18
 536,23m²
 4410
 89'04"
 18,69
 44.25

PREFEITURA MUNICIPAL
 492 27m²

PREFEITURA MUNICIPAL
 1195 35 m²

↑
 ÁREA DE PROPRIEDADE
 DA PREFEITURA.

BR - 471

RIO PARANÁ



GERSON POLETTTO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 39.542

RUA VENÂNCIO AIRES, 598 - FONE (051) 713-1203

SANTA CRUZ DO SUL - RS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por finalidade a permuta dos imóveis avaliados e apresentados em Planta Planimétrica anexas.

Para a avaliação dos terrenos foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, pesquisados no Jornal "Gazeta do Sul" local e imobiliárias locais.

AVALIAÇÃO

Segundo a pesquisa, o custo médio do metro quadrado dos lotes pesquisados foi de CZ\$ 15,77 (quinze cruzados e setenta e sete centavos), donde chegou-se aos seguintes valores:

1. Lote de propriedade de COBERTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA; situado conforme planta de situação nº 1, com área de 324,50m² NCZ: 6000,00
2. Lote de propriedade da Prefeitura Municipal, situado conforme planta de situação nº 2, com área de 536,23m² NCZ : 7000,00

Santa Cruz do Sul, 07 de julho de 1989.

OBS: Não serão cobrados honorários pelo presente laudo de avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conforme solicitação, estamos fornecendo a avaliação feita nos terrenos da Rua Giruá conforme indicado em planta anexa e na BR-471.

Terreno da Rua Giruá Ncz\$ 6.000,00 (seis mil cruzados novos)

Terreno na BR-471 Ncz\$ 20.000,00 (Vinte mil cruzados novos)

Sendo o que tínhamos a informar, subscrevemo-nos

atenciosamente,


PEDRO PAULO TREVISAN
CRECIAMENTO CEF - CREA 27048
CIC 241812020/34

DADOS COLETADOS

IMÓVEL 1

- A- Local : Rua Camaquã
Area : 314,25
Valor : NCZ\$ 6.400,00
- B- Local : Rua Campinas
Area : 525,00
Valor : NCZ\$ 11.000,00
- C- Local : Rua Camaquã
Area : 360,00
Valor : NCZ\$ 6.400,00
- D- Local : Lot. Santo Antônio
Area : 440,00
Valor : NCZ\$ 9.000,00

CRITERIOS PARA CALCULOS

Para a obtenção do valor unitário médio, em função dos dados coletados foram utilizados os seguintes fatores :

FATOR DE FONTE (FF) - correção dos dados coletados em função do tipo de informação.

FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (FTr) - correção dos dados coletados em relação a localização do imóvel avaliando.

Os fatores acima são necessários para adequar os dados coletados à realidade do imóvel avaliando, sendo utilizado o índice de 0,90 para o FATOR DE FONTE, uma vez que os dados coletados são ofertas de venda. Para FATOR DE TRANSPOSIÇÃO foi utilizado o índice de 0,80 para os imóveis localizados à avenida Independência, uma vez que a mesma possui uma maior valorização em relação ao imóvel 2. Aplicamos ainda uma depreciação de **D=10%** sobre o valor calculado para o imóvel 2, em função de seu baixo nível em relação a BR 471.

Após a homogeneização dos dados foi utilizada a média aritmética para a obtenção do valor médio para cada imóvel avaliando, uma vez que o número de dados coletados não atingiram a quantidade necessária para a utilização dos cálculos para avaliações de precisão.

CALCULO DO VALOR MEDIO

UNITARIO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	UNITARIO
A - 20,36	0,90	0,00	18,32
B - 20,95	0,90	0,00	18,85
C - 17,77	0,90	0,00	15,99
D - 20,45	0,90	0,00	18,40

$x = 17,89$

Média aritmética

IMÓVEL 2

- A- Local : Rua Guilherme Schutz
 Area : 313,50
 Valor : NCZ\$ 6.200,00
- B- Local : Av. Independência
 Area : 360,00
 Valor : NCZ\$ 12.000,00
- C- Local : Av. Independência
 Area : 284,70
 Valor : 11.000,00

CALCULO DO VALOR MEDIO

UNITARIO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	UNITARIO
A - 19,77	0,90	1,10	19,57
B - 33,33	0,90	0,80	23,99
D - 38,63	0,90	0,80	27,81

$x_1 = 23,79$
 $D = 0,90$

Média aritmética
 Depreciação

$x = 23,79 \times 0,90 = 21,41$

VALOR DO IMÓVEL

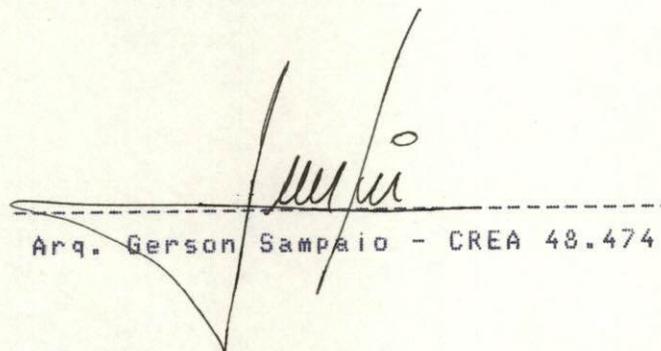
IMÓVEL 1

Conforme média encontrada, que é de NCZ\$ 17,89 por metro quadrado, é plenamente aceitável o valor de NCZ\$ 5.800,00 (cinco mil oitocentos cruzados novos) para o imóvel 1 com 324,50 m².

IMÓVEL 2

Tomando-se por base a média calculada de NCZ\$ 21,41 por metro quadrado, é aceitável, para o imóvel 2 com 536,23 m², o valor de NCZ\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos cruzados novos).

Santa Cruz do Sul, 10 de julho de 1.989.


Arq. Gerson Sampaio - CREA 48.474

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

O presente laudo foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul.

OBJETIVO DO TRABALHO

Este trabalho tem o objetivo de fornecer o valor de mercado dos imóveis avaliados, com a finalidade de uma possível permuta.

NÍVEL DE PRECISÃO

Este Laudo de Avaliação tem o nível de rigor para avaliações EXPEDITAS tendo como base os princípios da NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, NBR 5676.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL 1

Terreno de formato irregular, de propriedade de Cobertura Negócios Imobiliários Ltda, localizado à rua Giruá com 20,75 m na mencionada rua, 16,00 m no lado esquerdo, 14,00 m no lado direito tendo na linha dos fundos 30,50 m no alinhamento da avenida Deputado Euclides N. Kliemann e encerrando a área de 324,50 m². O lote está situado um metro acima do nível da rua Giruá, com aclive da direita para a esquerda e quatro metros mais baixo que a avenida Deputado Euclides N. Kliemann.

O lote é servido de luz, água e está próximo a ponto de ônibus, supermercado, escola, telefone público, etc.

IMÓVEL 2

Lote de propriedade da Prefeitura Municipal, formato irregular, localizado à BR 471 distando aproximadamente 30 m do Corredor Soder, tendo 13,18 m de frente, 44,10 m do lado esquerdo, 40,68 m do lado direito, tendo na linha dos fundos 12,69 m e encerrando uma área de 536,23 m². Seu nível em relação a BR 471, é de menos dois metros e com suave aclive para os fundos.

É servido por luz e água estando próximo a toda infraestrutura que a cidade apresenta.