



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE COTIPORÃ**

**PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 046/ 2020, DE 04 DE AGOSTO DE 2020**

**AUTORIZA O EXECUTIVO RECEBER, COMO FORMA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO, BEM IMÓVEL PARA FINS DE ABATIMENTO DE DÉBITO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JOSÉ CARLOS BREDÁ**, Prefeito Municipal de Cotiporã, Estado do Rio Grande do Sul,

**Faço Saber** que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a receber em forma de Dação em Pagamento, nos termos do artigo 156-XI do Código Tributário Nacional o imóvel de propriedade do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, consistente em **Parte** do Lote Rural letra K, da Linha Júlio do Oliveira, no município de Cotiporã-RS, com área de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), de terras sem benfeitorias, que confrontam: ao NORTE, com terras do mesmo lote, de Angelo Girardi, por 50,00 metros; Ao SUL, ainda com terras do mesmo lote letra K e por 50,00 metros; a LESTE, por 40,00 metros, com a Estrada Geral que vem a Veranópolis; e, ao OESTE, com terras do mesmo lote de Carmelinda Girardi, por 40,00 metros.

**§ 1º.** A Dação em Pagamento referida no caput do presente artigo possui objetivo de **pagamento parcial** do débito que se encontra pendente de pagamento desde o ano de 2014 até 2018, oriundo de repasses da Secretaria Estadual da Saúde do Estado do Rio Grande do Sul que não foram quitados nos referidos exercícios.

**§ 2º.** Os valores atualizados do débito que ora está sendo parcialmente abatido importam em R\$ 295.377,76 (duzentos e noventa e cinco mil trezentos e setenta e sete reais e setenta e seis centavos), conforme comprovante expedido pela Contadoria do Município de Cotiporã e que ora se anexa ao presente Projeto de Lei.

**Art. 2º** - O imóvel mencionado e identificado no artigo anterior, objeto da dação em pagamento, foi avaliado pela Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria nº 8.917/18, pelo valor de R\$ 208.075,70 (duzentos e oito mil setenta e cinco reais e setenta centavos), conforme Relatório de Avaliação que faz parte integrante desta Lei.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE COTIPORÃ**

**Art. 3º** - A dação em pagamento autorizada por esta lei servirá para efetuar o pagamento parcial do débito existente junto a Administração Municipal conforme referido pelo § 1º do Art. 1º desta Lei e que se encontra pendente de quitação pelo Estado do Rio Grande do Sul desde o ano de 2014, até o montante do valor da avaliação referida no Art. 2º supra, sendo que o saldo remanescente permanecerá em aberto e não se comunica com o abatimento que ora é realizado, eis que o imóvel objeto da dação em pagamento possui avaliação menor do que o valor total do débito.

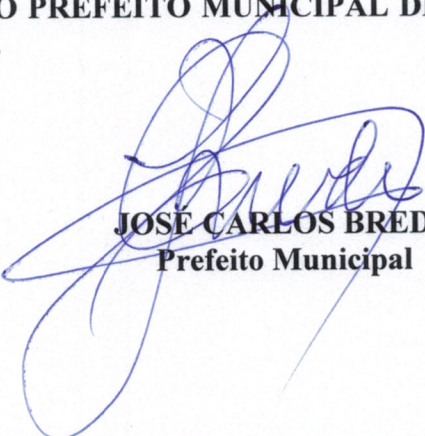
**Art. 4º** - Para viabilizar a dação em pagamento, o imóvel deverá ser entregue ao Município sem qualquer restrição ou débito e em condições para a transferência de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme determina a legislação vigente.

**Art. 5º** - O Setor Contábil da Administração Municipal providenciará no processamento das normas para fins de recebimento do bem e quitação parcial do débito, até o limite da avaliação do imóvel objeto desta dação em pagamento.

**Art. 6º** - Eventual necessidade de regulamentação da presente lei, poderá ser formalizada através de Decreto do Poder Executivo.

**Art. 7º** - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE COTIPORÃ/RS, AOS 04 DIAS  
DE AGOSTO DE 2020.**

  
**JOSÉ CARLOS BREDÁ**  
**Prefeito Municipal**



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

### JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores:

#### **Projeto de Lei nº 046/20, de 04 de agosto de 2020.**

Envio para apreciação de V. Exas., o Projeto de Lei acima nominado, no qual é solicitada autorização legislativa para o fim de possibilitar ao Município de Cotiporã que receba como forma de dação em pagamento imóvel de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul e onde funcionou por muitos anos a Escola Estadual Padre Davi Angeli, no Distrito de Lajeado Bonito. Porém, atualmente, a escola encontra-se desativada e o imóvel ainda pertence de direito ao Estado.

A celebração da presente transação tem objetivo de quitação parcial de débito que o Estado do Rio Grande do Sul possui com o Município de Cotiporã referente a repasses da Secretaria Estadual da Saúde desde o ano de 2014 e cujos valores encontram-se em aberto ainda nos dias de hoje, sem previsão de quitação. Sabe-se que a situação financeira que se encontra nosso Estado é bastante delicada e as previsões de recebimento de tais valores tornam-se bastante remotas.

Por outro lado, recentemente foi lançado pelo Estado o Programa NegociaRS, onde o Estado propõe a dação em pagamento de imóveis de sua propriedade em contrapartida ao pagamento de débitos que possui para com os Municípios, a exemplo desta situação que ora vivenciamos.

De se destacar, por oportuno, que o programa em apreço possui regramento próprio e que deve ser seguido por aqueles municípios que desejam ver seus débitos quitados, sendo oportuno e conveniente ao Município de Cotiporã que proceda efetue esta operação para abater ao menos parte do valor devido pelo Estado.

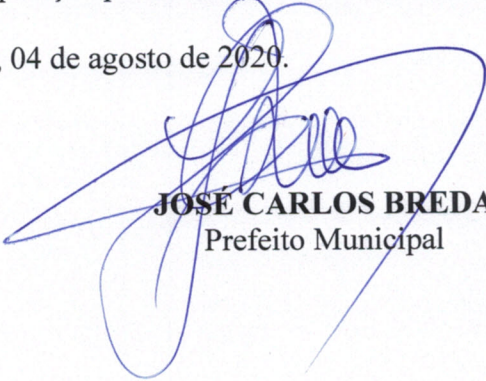
Por fim, destacamos que a equipe de avaliação do Município procedeu a avaliação do referido imóvel de acordo com os critérios que comumente utiliza para as demais avaliações, chegando-se ao valor referida no Projeto de Lei, o qual será exatamente o valor a ser abatido do débito, ficando o saldo remanescente a ser quitado oportunamente pelo devedor, razão pela qual rogamos pela aprovação da presente por parte desta Câmara de Vereadores, eis que se trata, momentaneamente, da única forma de podermos quitá-lo parcialmente.

Consideramos extremamente necessário a aprovação do projeto que segue, em regime de urgência.

Sendo o que tínhamos para o momento, agradecemos a atenção dos senhores vereadores e nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Cotiporã (RS), 04 de agosto de 2020.

Atenciosamente,

  
**JOSÉ CARLOS BREDÁ**  
Prefeito Municipal

# TRANSFERÊNCIAS RECURSOS SAÚDE 2014 A 2018

| 2014                                  | JAN       | FEV      | MARÇO    | ABRIL    | MAIO     | JUNHO    | JULHO    | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ    | TOTAL     |
|---------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|------|------|------|--------|-----------|
| FARM BASICA                           | 961,11    | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 0,00     | 0,00     | 961,11   | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 961,11 | 5.766,66  |
| ESF                                   | 3.000,00  | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00   | 20.000,00 |
| ESF-BUCAL                             | 5.000,00  | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00   | 25.000,00 |
| Custeio dos Nucleos de Atenção Básica | 8.000,00  | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00   | 48.000,00 |
| Total:                                | 98.766,66 |          |          |          |          |          |          |      |      |      |      |        |           |

| 2015                                  | JAN       | FEV      | MARÇO    | ABRIL    | MAIO     | JUNHO    | JULHO    | AGO      | SET      | OUT      | NOV      | DEZ      | TOTAL     |
|---------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| FARM BASICA                           | 961,11    | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 0,00      |
| ESF                                   | 4.000,00  | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 0,00     | 0,00     | 4.000,00 | 8.000,00  |
| ESF-BUCAL                             | 5.000,00  | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00     | 0,00     | 5.000,00 | 10.000,00 |
| Custeio dos Nucleos de Atenção Básica | 8.000,00  | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 0,00      |
| Total:                                | 18.000,00 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |

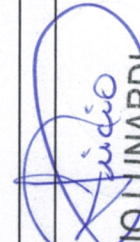
| 2016                                  | JAN       | FEV      | MARÇO    | ABRIL | MAIO | JUNHO    | JULHO    | AGO      | SET      | OUT      | NOV      | DEZ  | TOTAL     |
|---------------------------------------|-----------|----------|----------|-------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|-----------|
| FARM BASICA                           | 961,11    | 961,11   | 961,11   | 0,00  | 0,00 | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 0,00     | 0,00 | 3.844,44  |
| ESF                                   | 4.000,00  | 4.000,00 | 4.000,00 | 0,00  | 0,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 0,00     | 0,00 | 16.000,00 |
| ESF-BUCAL                             | 5.000,00  | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00  | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00     | 5.000,00 | 0,00     | 0,00 | 25.000,00 |
| Custeio dos Nucleos de Atenção Básica | 8.000,00  | 8.000,00 | 8.000,00 | 0,00  | 0,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 0,00 | 24.000,00 |
| Total:                                | 68.844,44 |          |          |       |      |          |          |          |          |          |          |      |           |

| 2017                                  | JAN       | FEV      | MARÇO    | ABRIL    | MAIO     | JUNHO    | JULHO    | AGO      | SET      | OUT      | NOV      | DEZ  | TOTAL     |
|---------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|-----------|
| FARM BASICA                           | 961,11    | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 0,00     | 0,00     | 961,11   | 961,11   | 0,00 | 2.883,33  |
| ESF                                   | 4.000,00  | 4.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 8.000,00 | 4.000,00 | 0,00 | 4.000,00  |
| ESF-BUCAL                             | 5.000,00  | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00 | 5.000,00  |
| Custeio dos Nucleos de Atenção Básica | 8.000,00  | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 0,00     | 0,00     | 8.000,00 | 0,00     | 0,00 | 32.000,00 |
| Total:                                | 43.883,33 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |      |           |

| 2018                                  | JAN       | FEV      | MARÇO    | ABRIL    | MAIO     | JUNHO    | JULHO    | AGO      | SET      | OUT  | NOV  | DEZ  | TOTAL     |
|---------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|------|------|-----------|
| FARM BASICA                           | 961,11    | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 961,11   | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.883,33  |
| ESF                                   | 8.000,00  | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24.000,00 |
| ESF-BUCAL                             | 5.000,00  | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.000,00 |
| Custeio dos Nucleos de Atenção Básica | 8.000,00  | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 4.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 8.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24.000,00 |
| Total:                                | 65.883,33 |          |          |          |          |          |          |          |          |      |      |      |           |

Total de Créditos referente aos exercícios de 2014 a 2018: R\$ 295.377,76

Cotiporã, 31 de julho de 2020.

  
**LÚCIO LUNARDI**  
 TÉCNICO EM CONTABILIDADE  
 CRCRS Nº 054920/0-8  
 CPF Nº 540.101.101-00



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE COTIPORÃ**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



Lajeado Bonito – 2º Distrito  
**Cotiporã/RS**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIPORÃ**  
**AGOSTO/2020**



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

## FICHA DE RESUMO

### **Objeto**

Terreno matrícula nº 4.314

### **Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel

### **Localização**

Rua Ângelo Girardi – Lajeado Bonito – Cotiporã/RS

### **Área avaliada**

Dois mil metros quadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>)

### **Área construída**

Cento e setenta metros quadrados (170,00 m<sup>2</sup>)

### **Proprietário**

Estado do Rio Grande do Sul

### **Resultados da avaliação**

Valor de mercado do imóvel R\$ 208.075,70

(Terreno: R\$148.992,00 – Construção: R\$ 59.083,70)

### **Avaliador**

Eng. Camila Schmitt Caccia – CREA/RS 190280

Cotiporã/RS, agosto de 2020



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

### 1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do referido imóvel.

### 2. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Os valores venais do terreno e da construção foram obtidos através do método de cálculo utilizado pelo Município na avaliação dos imóveis para fins de cálculos tributários. A metodologia é resultado de um estudo realizado em 2016 por uma comissão designada pela Portaria 8.022/16, formada por técnicos servidores municipais.

O estudo realizou a divisão do Município de maneira mais harmônica e homogênea do que a até então utilizada, reduzindo o número de faixas de valores para 7 (sete) Zonas de Valores Territoriais, de forma a agrupar os lotes de valor por metro quadrado similares, tornando o mapa de zoneamento mais claro e coerente. O estudo objetivou também a atualização dos valores dos metros quadrados dos terrenos (baseado em valores de mercado a partir de uma amostra de 40 lotes, localizados em diversas áreas do Município) e das construções. Para o valor do m<sup>2</sup> das construções passou a ser adotado os valores do CUB (Custo Unitário Bruto), encontrados no site oficial SINDUSCON: "baixo" para casa e apartamento (cód. R 1-B e R 8-B), "normal" para sala comercial (cód. CSL 8-N) e padrão único para galpão (cód. GI). Para o grupo especial foi utilizado o valor de construção de residência unifamiliar padrão "alto" (cód. R 1-A).

**2.1 - Valor venal do terreno:** O valor venal do bem imóvel é obtido através da soma do valor venal do terreno e do valor venal da edificação. O valor venal do terreno é aquele obtido através da multiplicação da área do terreno pelo valor do metro quadrado de terreno, aplicados os fatores de correção de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{vt} = V_{m^2t} \times A_t \times P \times T \times S \times G \times PV$$

Onde:

$V_{vt}$  = Valor venal do terreno

$V_{m^2t}$  = Valor do metro quadrado do terreno

$A_t$  = Área do terreno

$P$  = Fator corretivo de Pedologia

$T$  = Fator corretivo de Topografia

$S$  = Fator corretivo de situação

$G$  = Fator corretivo de gleba



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

PV= Fator corretivo de Pavimentação

O valor do metro quadrado do se dá conforme a localização do mesmo no Mapa de Zonas de Valores do Município, cujos valores atualizados estão expressos na tabela a seguir:

| TABELA DE ZONAS DE VALORES TERRITORIAIS |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| ZONA DE VALOR                           | VALOR R\$/m <sup>2</sup> |
| ZONA 1                                  | 458,38                   |
| ZONA 2                                  | 250,58                   |
| ZONA 3                                  | 172,96                   |
| ZONA 4                                  | 129,71                   |
| ZONA 5                                  | 99,17                    |
| ZONA 6                                  | 79,15                    |
| ZONA 7                                  | 68,36                    |

O fator corretivo de pedologia é atribuído ao imóvel conforme as características do solo: inundável, firme, alagado ou rochoso.

| PEDOLOGIA |      |
|-----------|------|
| Firme     | 1,00 |
| Inundável | 0,80 |
| Alagado   | 0,60 |
| Rochoso   | 0,60 |

O fator corretivo de Topografia é atribuído ao imóvel conforme as características do relevo do solo: plano, active, declive ou irregular.

| TOPOGRAFIA |      |
|------------|------|
| Plano      | 1,00 |
| Active     | 0,80 |
| Declive    | 0,70 |
| Irregular  | 0,80 |

O fator corretivo de situação é atribuído ao imóvel conforme sua localização dentro da quadra: meio de quadra, mais de uma frente, vila, aglomerado ou encravado.



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

| TABELA DE FATORES CORRETIVOS DE TERRENO |      |
|-----------------------------------------|------|
| SITUAÇÃO                                |      |
| meio de quadra                          | 1,0  |
| esquina/mais de uma frente              | 1,10 |
| Vila                                    | 0,90 |
| Aglomerado                              | 0,60 |
| Encravado                               | 0,60 |

O fator corretivo de gleba é atribuído conforme a área do lote, seguindo as divisões da tabela a seguir:

| GLEBA                                  |                                                                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÁREA DO LOTE                           | ÍNDICE                                                                                                           |
| ATÉ 2.000,00m <sup>2</sup>             | AT x 1,00                                                                                                        |
| DE 2.001,00 A 3.000,00m <sup>2</sup>   | (2.000,00 x 1,00) + (AE x 0,80)                                                                                  |
| DE 3.001,00 A 5.000,00m <sup>2</sup>   | (2.000,00 x 1,00) + (1.000,00 x 0,80) + (AE x 0,50)                                                              |
| DE 5.001,00 A 10.000,00m <sup>2</sup>  | (2.000,00 x 1,00) + (1.000,00 x 0,80) + (2.000,00 x 0,50) + (AE x 0,30)                                          |
| DE 10.001,00 A 20.000,00m <sup>2</sup> | (2.000,00 x 1,00) + (1.000,00 x 0,80) + (2.000,00 x 0,50) + (5.000,00 x 0,30) + (AE x 0,15)                      |
| ACIMA DE 20.000,00m <sup>2</sup>       | (2.000,00 x 1,00) + (1.000,00 x 0,80) + (2.000,00 x 0,50) + (5.000,00 x 0,30) + (10.000,00 x 0,15) + (AE x 0,08) |

Sendo que:

AT = Área total do lote

AE = Área excedente

O fator corretivo de pavimentação se dá pela existência ou não de pavimentação na rua onde está localizado o terreno. No caso de rua não pavimentada, o fator ainda varia conforme a Zona Territorial de localização.

| ÍNDICE PARA RUAS SEM PAVIMENTAÇÃO DE ACORDO COM A ZONA DE VALOR |                         |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ZONA DE VALOR                                                   | ÍNDICE COM PAVIMENTAÇÃO | ÍNDICE SEM PAVIMENTAÇÃO |
| ZONA 1                                                          | 1,00                    | -                       |
| ZONA 2                                                          | 1,00                    | 0,70                    |
| ZONA 3                                                          | 1,00                    | 0,75                    |
| ZONA 4                                                          | 1,00                    | 0,80                    |
| ZONA 5                                                          | 1,00                    | 0,85                    |
| ZONA 6                                                          | 1,00                    | 0,90                    |
| ZONA 7                                                          | 1,00                    | 0,95                    |



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

**2.2 - Valor venal da construção:** O valor venal da edificação é obtido através da multiplicação dos valores do metro quadrado do tipo da construção, do percentual indicativo da categoria da construção e da área construída da unidade, aplicado o fator de correção de estado de conservação, de acordo com a seguinte formula:

$$VVe = Vm^2c \text{ CAT}/100 \times Ac \times Ec$$

Onde:

Vve = Valor venal de edificação

Vm<sup>2</sup>c = Valor do m<sup>2</sup> tipo da construção

CAT/100 = Percentual indicativo da categoria da construção

Ac = Área construída da unidade

Ec = Estado de conservação

O valor do metro quadrado de construção é obtido tomando-se por base o valor do metro quadrado de cada tipo de construção: casa, apartamento, sala comercial, galpão, telheiro, industrial ou especial, de acordo com os valores atualizados da tabela com a tabela a seguir:

| TABELA DE VALORES DE M² DE CONSTRUÇÃO |         |
|---------------------------------------|---------|
| Casa                                  | 1448,13 |
| Apartamento                           | 1498,15 |
| Sala comercial                        | 1473,80 |
| Galpão                                | 784,34  |
| Telheiro                              | 392,17  |
| Industrial                            | 784,34  |
| Especial                              | 2273,43 |

O fator corretivo de conservação consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme seu estado de conservação: nova/ótima, bom, regular ou ruim/mau.

| TABELA DE CORREÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO |      |
|---------------------------------------------|------|
| nova/ótima                                  | 1,00 |
| Bom                                         | 0,90 |
| Regular                                     | 0,70 |
| mau/ruim                                    | 0,50 |



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

A categoria da construção será determinada pelo somatório dos pontos obtidos pela construção em função dos itens: estrutura, cobertura, paredes, instalações elétricas e instalação sanitária de acordo com a tabela abaixo:

|                            |    |                     | TABELA DE VALORES DE CONSTRUÇÃO<br>- PONTOS |                  |                                      |                  |                  |                  |                  |
|----------------------------|----|---------------------|---------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                            |    |                     | 15                                          | 31               | 40                                   | 66               | 74               | 86               | 87               |
| COMPONENTES DA CONSTRUÇÃO  |    |                     | C<br>A<br>S<br>A                            | A<br>P<br>T<br>O | S<br>C<br>A<br>O<br>L<br>M<br>A<br>L | G<br>A<br>L<br>P | T<br>E<br>L<br>H | F<br>A<br>B<br>R | E<br>S<br>P<br>E |
| ESTRUTURA                  | 11 | ALVENARIA           | 12                                          | 15               | 8                                    | 10               | 20               | 20               | 8                |
|                            | 20 | MADEIRA             | 6                                           | 8                | 3                                    | 7                | 10               | 10               | 4                |
|                            | 38 | METÁLICA            | 20                                          | 22               | 25                                   | 30               | 22               | 20               | 15               |
|                            | 46 | CONCRETO            | 25                                          | 20               | 22                                   | 28               | 30               | 25               | 10               |
| COBERTURA                  | 19 | ZINCO / AÇO ZINCADO | 7                                           | 7                | 5                                    | 10               | 12               | 20               | 10               |
|                            | 27 | TELHA /CIM. AMIAN   | 10                                          | 12               | 10                                   | 12               | 8                | 15               | 15               |
|                            | 86 | TELHA               | 12                                          | 14               | 11                                   | 8                | 10               | 10               | 12               |
|                            | 43 | LAJE                | 16                                          | 18               | 14                                   | 15               | 20               | 25               | 20               |
|                            | 87 | ESPECIAL            | 18                                          | 22               | 16                                   | 20               | 30               | 30               | 25               |
| PAREDES                    | 10 | SEM                 | 0                                           | 0                | 0                                    | 0                | 0                | 0                | 0                |
|                            | 86 | TAIPA / MAD SIMPLE  | 8                                           | 3                | 6                                    | 4                | 0                | 8                | 5                |
|                            | 36 | ALVENARIA           | 16                                          | 20               | 16                                   | 12               | 0                | 14               | 12               |
|                            | 52 | MADEIRA DUPLA       | 12                                          | 18               | 14                                   | 10               | 0                | 10               | 20               |
|                            | 60 | CONCRETO            | 20                                          | 20               | 18                                   | 15               | 0                | 15               | 15               |
|                            | 89 | ESPECIAL            | 25                                          | 22               | 27                                   | 20               | 0                | 20               | 20               |
| INST. ELÉTRICA             | 17 | SEM                 | 0                                           | 0                | 0                                    | 0                | 0                | 0                | 0                |
|                            | 25 | MADEIRA / PVC       | 5                                           | 9                | 7                                    | 4                | 5                | 5                | 10               |
|                            | 86 | CHAPAS              | 8                                           | 11               | 9                                    | 10               | 10               | 7                | 15               |
|                            | 41 | LAJES / CONCRETO    | 12                                          | 15               | 13                                   | 12               | 15               | 9                | 20               |
|                            | 87 | ESPECIAL / GESSO    | 20                                          | 19               | 17                                   | 17               | 25               | 10               | 30               |
| INST. SANITÁRIA            | 11 | SEM                 | 0                                           | 0                | 0                                    | 0                | 0                | 0                | 0                |
|                            | 20 | EXTERNA             | 2                                           | 1                | 4                                    | 2                | 2                | 2                | 3                |
|                            | 38 | INTERNA             | 4                                           | 6                | 8                                    | 4                | 5                | 5                | 3                |
|                            | 46 | + DE UMA INTERNA    | 8                                           | 10               | 12                                   | 10               | 10               | 6                | 5                |
| INST. ELÉTRICA E SANITÁRIA | 19 | SEM                 | 0                                           | 0                | 0                                    | 0                | 0                | 0                | 0                |
|                            | 27 | APARENTE            | 1                                           | 1                | 1                                    | 1                | 1                | 1                | 2                |
|                            | 43 | EMBTIDA             | 3                                           | 4                | 2                                    | 2                | 3                | 3                | 4                |
|                            |    | SEMI-EMBTIDA        | 2                                           | 2                | 2                                    | 1                | 2                | 2                | 2                |

INST ELET = INSTALAÇÃO ELÉTRICA  
INST SANI = INSTALAÇÃO  
SANITÁRIA  
ESTR = ESTRUTURA  
COBER = COBERTURA  
APTO = APARTAMENTO

COML = COMERCIAL  
GALP = GALPÃO  
TELH = TELHEIRO  
FABR = FÁBRICA  
ESPE = ESPECIAL



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

### 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O referido imóvel localiza-se na Rua Angelo Girardi, s/n – Distrito de Lajeado Bonito – Cotiporã/RS e é composto de terreno de 2.000,00 m<sup>2</sup> e uma edificação de 170,00 m<sup>2</sup>, atualmente abandonada, onde funcionava a Escola Estadual de Ensino Fundamental Pe. Davi Angeli.

**3.1 - TERRENO (conforme descrição da matrícula 4.314):** Parte do lote rural letra K da Linha Júlio de Oliveira, no Distrito de Cotiporã, com área de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de terras, que confrontam: ao norte, com terras do mesmo lote de Angelo Girardi, por 50,00 metros; ao sul, ainda com terras do mesmo lote letra K e por 50,00 metros; ao leste, por 40,00 metros com a Estrada Geral que vem de Veranópolis (atual Rua Angelo Girardi) e ao oeste, com terras do mesmo lote de Carmelina Girardi, por 40,00 metros.

- Latitude: 28° 57'32.83" S
- Longitude: 51°39'46.95" O



(FONTE: Google Earth, 2020)

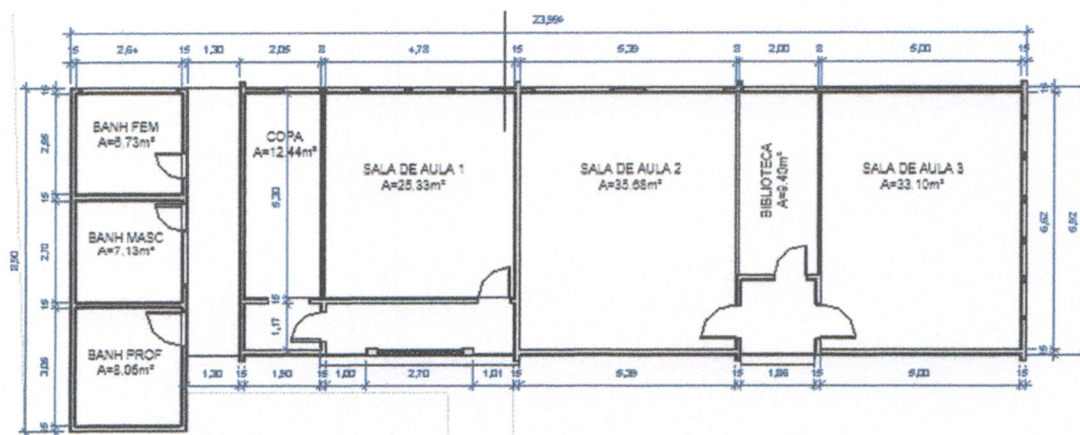


## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

| Características do terreno          |
|-------------------------------------|
| Área total: 2.000,00m <sup>2</sup>  |
| Testada: 40,00 m                    |
| Situação do terreno: meio de quadra |
| Topografia: Aclive                  |
| Pedologia: Firme                    |

| Características da região e entorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atividade predominante: Agricultura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zona Fiscal: Zona 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pavimentação do logradouro: paralelepípedo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pavimentação do passeio: basalto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Infraestrutura:</b> <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input type="checkbox"/> Telefone |
| <b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/prças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação                    |
| <b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes                                                                                                                                                                                                                       |

**3.2 - EDIFICAÇÃO:** a benfeitoria existente no terreno trata-se de uma edificação de padrão simples, desocupada e em ruim estado de conservação. O prédio tem uma área total de 170,00 m<sup>2</sup>, distribuídos conforme planta baixa a seguir:





## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

| Características da benfeitoria    |
|-----------------------------------|
| Área total: 170,00 m <sup>2</sup> |
| Tipologia: casa                   |
| Estado de Conservação: Ruim       |
| Estrutura: Alvenaria              |
| Cobertura: Fibrocimento           |
| Forro: Madeira                    |
| Paredes: Alvenaria                |
| Instalação Sanitária: Interna     |
| Instalação Elétrica: aparente     |

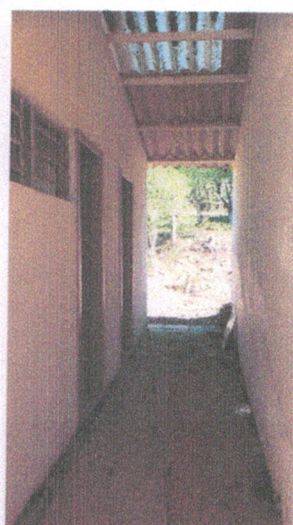
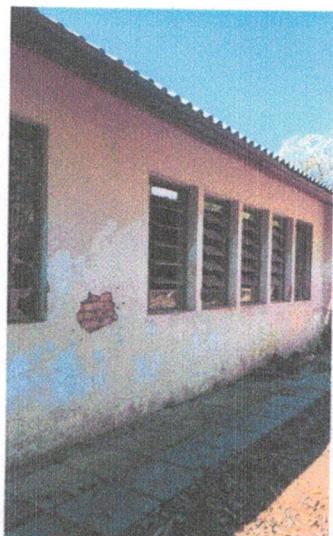
### 3.3 IMAGENS

As imagens a seguir foram feitas no local, na data de 31/07/2020.





# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ





## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE COTIPORÃ

### 4 Avaliação DOS IMÓVEIS

Levando em conta que os valores do metro quadrado dos imóveis no Município passaram por recente estudo e atualização e seguem sendo atualizados anualmente, será atribuído ao imóvel o valor venal calculado conforme método apresentado:

**VALOR DO TERRENO (R\$): 148.992,00**

**VALOR DA BENFEITORIA (R\$): 59.083,70**

**VALOR AVALIADO DO IMÓVEL**

**R\$ 208.075,70**

(duzentos e oito reais com setenta e cinco reais e setenta centavos)

Cotiporã, 04 de agosto de 2020.

Engª Camila Schmitt Caccia  
CREA RS 190280