

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA ALIENAÇÃO

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENERGIA DE IJUÍ - DEMEI
COMISSÃO INSTITUÍDA PELA PORTARIA Nº 87/2024
IMÓVEL MATRÍCULA 61.613

Marcelo Weber Fuhrmann – Presidente da Comissão
Douglas Klafke – Membro da Comissão
Sandro Alberto Bock – Membro da Comissão

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	3
RESUMO	4
LEGISLAÇÃO PERTINENTE.....	4
LOCALIZAÇÃO.....	4
DOS QUESTIONAMENTOS.....	7
SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL	7
AVALIAÇÕES.....	11
CONCLUSÕES.....	11
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	12
ANEXO 1	14
ANEXO 2	15
ANEXO 3	17
ANEXO 4	18
ANEXO 5	20
ANEXO 6	21
ANEXO 7	22
ANEXO 8	23
ANEXO 9	25
ANEXO 10.....	29
ANEXO 11	33

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização geográfica do imóvel matrícula 61.613	5
Figura 2 - Imagem de satélite do imóvel matrícula 61.613	6
Figura 3 - Vista frontal - Rua Ernesto Alves	8
Figura 4 - Vista frontal - Rua Ernesto Alves	8
Figura 5 - Vista frontal superior - Rua Ernesto Alves	9
Figura 6 - Vista frontal - Esquina das Ruas Ernesto Alves e José Bonifácio	9
Figura 7 - Vista frontal superior - Esquina das Ruas Ernesto Alves e José Bonifácio...	10
Figura 8 - Vista frontal - Rua José Bonifácio	10
Figura 9 - Avaliações	11

RESUMO

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 61.613

PROPRIETÁRIO: Departamento Municipal de Energia de Ijuí - DEMEI

ENDEREÇO: Rua Ernesto Alves, 66

ÁREA DO TERRENO: 1.851 m²

ÁREA COBERTA AVERBADA: 1.000 m²

ÁREA COBERTA NÃO AVERBADA: 590,74 m²

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 28°23'24 Sul, 53°54'46" Oeste

LEGISLAÇÃO PERTINENTE

1. Lei Federal nº 14.133, de 1/04/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
2. Lei do Município de Ijuí nº 7.486, de 12/12/2023 - Autoriza o Poder Executivo Municipal transferir o domínio do imóvel que cita para o Departamento Municipal de Energia de Ijuí - DEMEI, da forma e condições que menciona, e dá outras providências.

LOCALIZAÇÃO

A comissão designada pela Portaria nº 87/2024 (ANEXO 1), iniciou o levantamento dos dados do imóvel registrado no Registro de Imóveis de Ijuí, sob número 61.613, em 01/07/2024. O mesmo localiza-se na esquina das Ruas Ernesto Alves e José Bonifácio, município de Ijuí/RS, tendo formato de “U”, conforme descrito na certidão do Registro de Imóveis (ANEXO 2), a qual apresenta a área total do terreno de 1.851 m² (um mil oitocentos e cinquenta e um metros quadrados), sendo 1.000 m² (um mil metros quadrados) de área edificada.

Na figura 1, pode-se observar a localização geográfica do referido imóvel, incluídas as cotas:

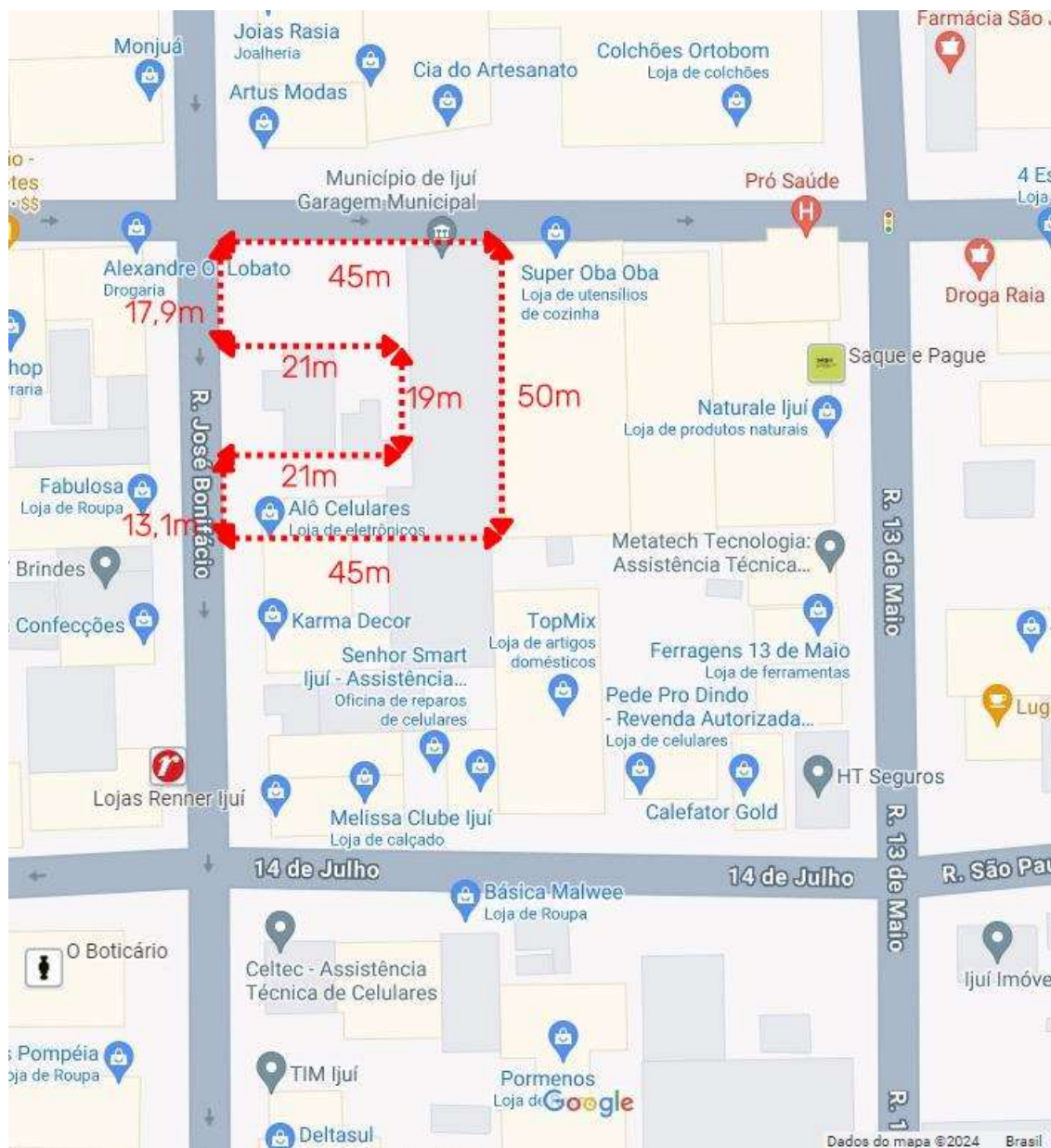


Figura 1 - Localização geográfica do imóvel matrícula 61.613

Na figura 2, apresenta-se a vista superior do local, em imagem de satélite, onde também foram incluídas as cotas:

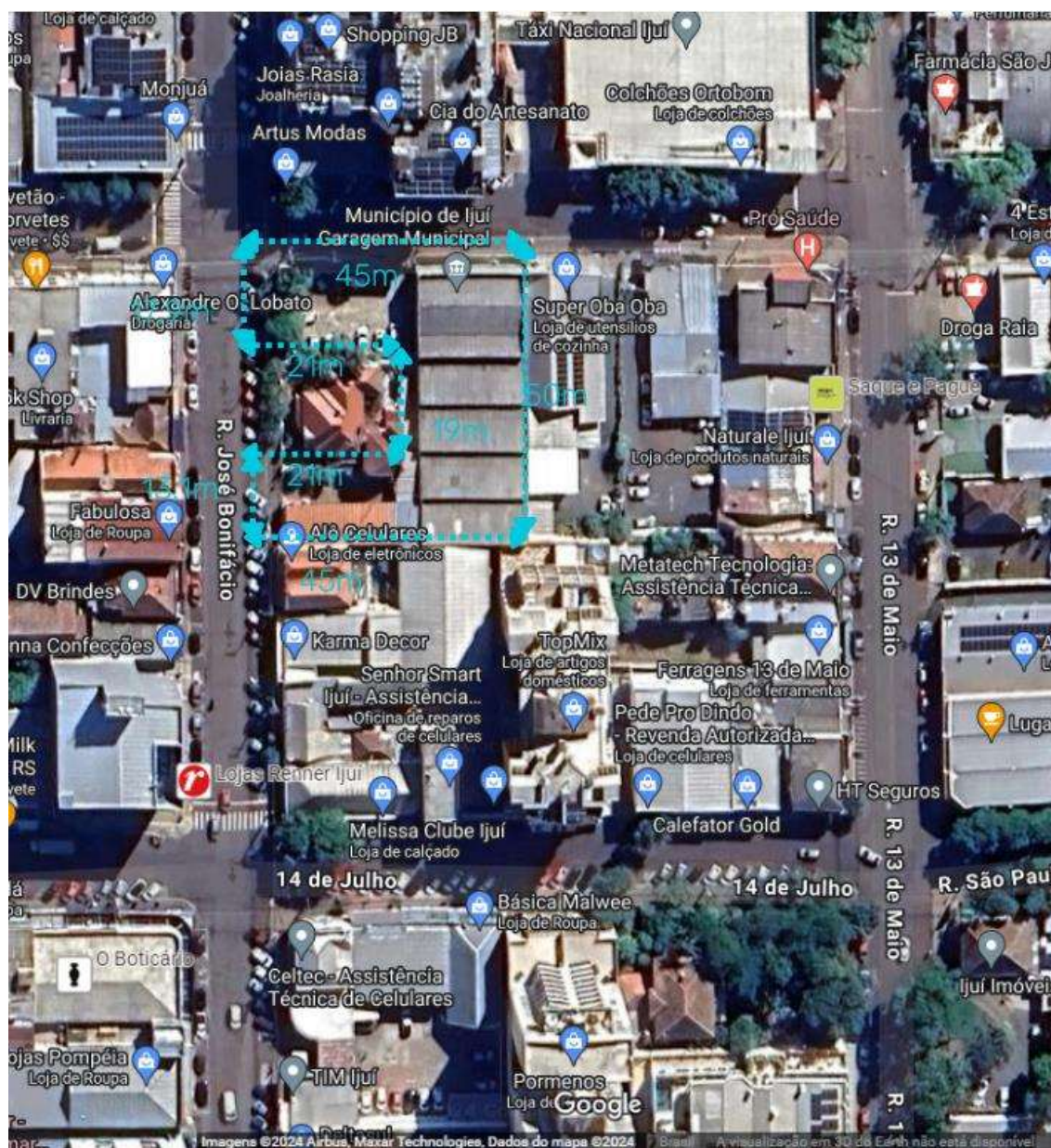


Figura 2 - Imagem de satélite do imóvel matrícula 61.613

Ainda, buscaram-se informações da situação do imóvel junto ao Setor de tributos do município de Ijuí, conforme pode-se verificar no ANEXO 3, constatando-se uma diferença na área construída de 590,74 m² (quinhentos e noventa metros quadrados), sendo esta área não averbada na referida matrícula.

A comissão informou à Diretoria do DEMEI a diferença encontrada nas áreas edificadas, conforme Memorando 02/2024 (ANEXO 4), enviado via sistema IDOC em 02/07/2024, como memorando 229/2024 (ANEXO 5).

Localizou-se a planta baixa do prédio construído em 1943, o qual foi adquirido pelo município em 1973, conforme ANEXO 6, totalizando 1.000m² (um mil metros quadrados) de área construída. Já o ANEXO 7 apresenta um esboço da planta de situação do terreno com o total de edificações existentes, hachurada na cor verde está a edificação supracitada, já na cor azul encontra-se a nova edificação não averbada na matrícula.

DOS QUESTIONAMENTOS

Em relação aos questionamentos feitos pela comissão, a Diretoria do DEMEI agendou uma reunião em 04/07/2024, entre os servidores Marco Aurélio Sikacz, Jones Ciekovicz Peuckrt, Douglas Klafke e Marcelo Weber Fuhrmann e o representante da Comissão Municipal de Valores, Sr. Inácio Schneider, a respeito de possível alteração na avaliação do imóvel, em virtude da divergência entre a área total construída e averbada. O referido representante informou aos presentes que a avaliação foi efetuada já considerando à área total construída.

Já em 09/07/2024, a Diretoria do DEMEI promoveu outra reunião com a presença dos servidores Marco Aurélio Sikacz, Jones Ciekovicz Peuckrt, Ana Cláudia Lima da Silva Obregon, Juliane Oster Donato, Elizandro da Motta, Roselaine Fátima Meinerz de Melo, Sandro Alberto Bock, Douglas Klafke e Marcelo Weber Fuhrmann, para discutir a ampliação do prazo da Comissão instituída pela Portaria nº 87/2024 e discutir o parecer jurídico solicitado em relação à divergência entre a área constante na matrícula e a área total construída. Desta reunião resultou que a Comissão deverá continuar seus trabalhos de avaliação do imóvel e paralelamente o Setor Jurídico do DEMEI irá proceder na elaboração do parecer solicitado.

SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

Abaixo são apresentadas as fotografias da situação atual do imóvel:



Figura 3 - Vista frontal - Rua Ernesto Alves



Figura 4 - Vista frontal - Rua Ernesto Alves



Figura 5 - Vista frontal superior - Rua Ernesto Alves



Figura 6 - Vista frontal - Esquina das Ruas Ernesto Alves e José Bonifácio



Figura 7 - Vista frontal superior - Esquina das Ruas Ernesto Alves e José Bonifácio



Figura 8 - Vista frontal - Rua José Bonifácio

AVALIAÇÕES

A comissão recebeu da Diretoria do DEMEI a avaliação da Comissão Municipal de Valores – CMV e da empresa Local Imóveis.

Em ofício assinado pelo Sr. Inácio Schneider, a CMV avaliou o imóvel em R\$ 10.180.500,00 (dez milhões cento e oitenta mil e quinhentos reais), conforme ANEXO 8, com margem de 5% (cinco por cento).

Já a avaliação da empresa Local Imóveis foi executada pela Sra. Loriza Ferrazza Gottschefski, CRECI 33.143, avaliando o imóvel em R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), com margem de 5% (cinco por cento), conforme ANEXO 9.

A comissão buscou avaliação com a empresa OCA Imóveis, a fim de ampliar o horizonte do valor de mercado do imóvel.

A empresa OCA Imóveis avaliou o imóvel em R\$ 9.800.000,00 (nove milhões e oitocentos mil reais), executado pelos Srs. Cícero Tremêa dos Santos (CRECI nº 15.486) e Bruno Lopes de Moura (CRECI nº 72.588), com margem de 5% (cinco por cento), conforme ANEXO 10.

Assim, apresenta-se a figura 9, a qual contém a tabela com os valores avaliados por cada uma das empresas citadas, assim como as variações aceitas:

Empresa/Entidade/Profissional	Valor de Avaliação
CMV	R\$ 10.180.500,00
Local Imóveis	R\$ 12.000.000,00
OCA Imóveis	R\$ 9.800.000,00
Valor Médio	R\$ 10.660.166,67

Figura 9 - Avaliações

O valor médio apurado do imóvel restou em R\$ 10.660.166,67 (dez milhões seiscentos e sessenta mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

CONCLUSÕES

Conforme designado pela Portaria nº 87/2024 a comissão de avaliação buscou compilar todas as informações necessárias para a avaliação do valor de mercado do imóvel registrado nº 61.613, de propriedade do Departamento Municipal de Energia de Ijuí – DEMEI.

A partir do levantamento das informações do imóvel, encontrou-se uma área construída divergente da área averbada na matrícula. Neste sentido, requereu-se a

extensão do prazo dado à comissão, pelo item 3 da Portaria nº 87/2024, conforme ANEXO 11, o qual não se obteve resposta até a finalização deste relatório.

As divergências encontradas entre a área averbada na matrícula do imóvel e a área total construída foi informada à Diretoria do DEMEI, a qual deverá tomar as providências legais necessárias para a efetivação da alienação do imóvel, em processo à parte desta avaliação.

Ainda, a partir das visitas ao imóvel com os avaliadores, os mesmos não vislumbraram alteração nos valores de avaliação em virtude da divergência de área averbada. Desta maneira, com base nas avaliações recebidas e com base na lei federal nº 14.133, de 1º de abril de dois mil e vinte e um a comissão efetuou o cálculo de avaliação média do imóvel, resultando no valor de **R\$ 10.660.166,67 (dez milhões seiscentos e sessenta mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**, o qual a comissão sugere que seja utilizado como valor mínimo para lance em processo de alienação.

Todos os anexos constantes neste relatório estão disponíveis no seguinte endereço: (Z:\Comissões\Portaria 87-2024).

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Comissão instituída pela Portaria nº 87/2024 coloca-se à disposição para os esclarecimentos que se façam necessários quanto ao mesmo, uma vez que este se constitui em um todo homogêneo, e qualquer interpretação ou uso de fragmentos dele não deve ser considerado.

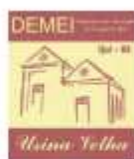
Este trabalho foi elaborado exclusivamente para uso no processo de alienação do imóvel matrícula nº 61.613, não sendo permitida outra utilização sem autorização explícita dos autores.

Por fim, encerra-se o presente relatório declarando que o mesmo possui 33 páginas.

Ijuí-RS, 05 de agosto 2024.

ANEXOS

ANEXO 1



PORTARIA Nº 87/2024

DESIGNA COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA ALIENAÇÃO

O Diretor-Presidente do Departamento Municipal de Energia de Ijuí – DEMEI, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Municipal nº 3.871, de 19 de novembro de 2001, e demais legislações em vigor, constitui Comissão de servidores para efetuar avaliação do bem imóvel constituído por um prédio de alvenaria, construído em duas etapas distintas, com mil metros quadrados (1.000 m²) de área coberta e a respectiva fração de terras urbanas, em forma de “U”, com área de mil oitocentos e cinquenta e um metros quadrados (1.851 m²), registrado sob matrícula nº 61.613 no Registro de Imóveis do Município de Ijuí, para fins de alienação, conforme autoriza a Lei Municipal nº 7.486, de 12 de dezembro de 2023, nos seguintes termos:

1. A Comissão será composta pelos seguintes servidores:
 - Marcelo Weber Fuhrmann, Presidente;
 - Douglas Klafke, Membro da Comissão;
 - Sandro Alberto Bock, Membro da Comissão;
2. Os procedimentos e critérios de avaliação para estimativa devem ser registrados em relatórios e atas, contendo no mínimo a descrição completa do imóvel, croqui, fotos e demais informações que forem pertinentes;
3. A Comissão terá o prazo de 15 (quinze dias) dias, a contar desta data, para a finalização do trabalho de avaliação;
4. A Comissão será responsável pelo agendamento da visita pelos interessados a participar do leilão do bem imóvel;
5. A visita deve ser realizada durante o horário de expediente do DEMEI com o acompanhamento de, no mínimo, dois membros da Comissão.

Ijuí, 20 de junho de 2024.

MARCO AURELIO

SIKACZ:

91918596034

Marco Aurelio Sikacz

Diretor-Presidente

Av. Getúlio Vargas, 1454 – Bairro Anic Brasil -Fone/Fax: 55 3331.7700 – Plantão 24h: 08000519200
CEP 98.700-000 - Ijuí/RS – CNPJ 95.289.500/0001-00 – I.E 065/0080300
Site: www.demei.com.br - E-mail: demei@demei.com.br

ANEXO 2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE IJUÍ

CERTIDÃO

LENISA BUTIGNOL, Oficial do REGISTRO DE IMÓVEIS desta Comarca de Ijuí, Estado do Rio Grande do Sul.
CERTIFICO, em razão de meu cargo e a pedido verbal da parte interessada, que revendo neste cartório o fichário do REGISTRO GERAL, dele verifiquei constar a matrícula do teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE IJUÍ
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

Número: **61613**
Folha: **1**

CNM: 156604.2.0061613-50

Matrícula número 61613 **Ijuí, 15 de abril de 2024**

IMÓVEL – Um prédio de Alvenaria, construído em duas etapas distintas, com uma área de um mil metros quadrados (1.000m²) de área coberta e o respectivo terreno urbano, em forma "U", com a área de um mil, oitocentos e cinquenta e um metros quadrados (1.851m²), constituído de duzentos e cinquenta metros quadrados (250m²) do lote número cento e oitenta e um (181), novecentos e oitenta e um metros quadrados (981m²) do lote número cento e oitenta e dois (182) e seiscentos e vinte metros quadrados (620m²) do lote número cento e oitenta e três (183), situado à Rua Ernesto Alves, esquina com a rua José Bonifácio, nesta cidade, confrontando ao norte, na extensão de quarenta e cinco metros (45m), com a rua Ernesto Alvez; ao leste, na extensão de cinquenta metros (50m), com a outra parte do mesmo lote número cento e oitenta e um (181), de propriedade da firma Reimann e Cia Ltda; ao sul, na extensão de quarenta e cinco metros (45m), com os lotes números cento e oitenta e quatro (184) e cento e oitenta e cinco (185) e, ao oeste, iniciando no vértice da confrontação sul, em ângulo de 90° em direção norte, na extensão de treze metros e dez centímetros (13,10m), dali, em ângulo de 90° em direção leste na extensão de vinte e um metros (21m), deste ponto, em ângulo de 90° em direção norte, na extensão de dezenove metros (19m), deste ponto de ângulo 90°, em direção oeste, na extensão de vinte e um metros (21m) e finalmente deste ponto, em ângulo de 90° em direção norte, na extensão de dezessete metros e noventa centímetros (17,90m), onde atinge o vértice da confrontação norte, sendo que as medidas de treze metros e dez decímetros (13,10m) e dezessete metros e noventa centímetros (17,90m) confrontam com rua José Bonifácio e, as outras medidas com partes dos lotes cento e oitenta e dois (182) e cento e oitenta e três (183), de propriedade de Frida Reimann.

PROPRIETÁRIO – **MUNICÍPIO DE IJUÍ**, inscrito no CNPJ nº 90.738.196/0001-09, com sede na rua Benjamin Constant, nº 469, centro, nesta cidade. **ORIGEM** - Livro 3-BB, fls. 79, 54.455, deste Serviço Registral. Matrícula feita de acordo com a escritura pública a seguir registrada. Emolumentos: R\$27,50. Selo digital TJ nº 0283.03.2400002.09848 (R\$4,00). Protocolado no livro 1-Y, sob nº 296.477, em 27/03/2024. A escrevente autorizada: Anajara de Farias Bandeira  LM

Av.1/61.613 - ~~Certifico em~~ virtude de requerimento constante da escritura pública de doação nº 76.698, número de ordem 024, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no Livro de Transmissões nº 358, fls. 64/66, em 26 de março de 2024, instruída com documentos comprobatórios, arquivados neste Serviço Registral, que o imóvel constante da matrícula está situado na rua Ernesto Alves, esquina com a rua José Bonifácio, no **quarteirão** formado por esta e pelas ruas Treze de Maio e Quatorze de Julho, nesta cidade; e **que o mesmo** passou a ser designado pelo número 66, estando inscrito no **cadastro municipal sob nº 2148301000**. Emolumentos: R\$108,90. Selo digital TJ nº 0283.04.2300005.10517 (R\$4,90). Protocolado no Livro 1-Y, sob nº 296.477, em 27/03/2024. Ijuí, 15 de abril de 2024. A escrevente autorizada: Anajara de Farias Bandeira  LM

R.2/61.613 - O imóvel constante da matrícula foi **dado** pelo Município De Ijuí, para o **DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENERGIA DE IJUÍ - DEMEI**, inscrito no CNPJ nº 95.289.500/0001-00, pelo valor de dez milhões, cento e oitenta mil e continua no verso 

**REGISTRO DE IMÓVEIS**COMARCA DE IJUÍ
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**REGISTRO GERAL****LIVRO 2**Número: **61613**Folha: **1-V****CNM: 156604.2.0061613-50**

continuação do anverso

quinhentos reais (R\$10.180.500,00), conforme escritura pública de doação número geral 76.698, nº de ordem 024, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no Livro de Transmissões nº 358, fls.64/66, em 26 de março de 2024. Consta da escritura que foi autorizado pela Lei Municipal número sete mil, quatrocentos e oitenta e seis (7.486), datada de 12 de dezembro de 2023, e nos termos de Ata três/dois mil e vinte e três (003/2023), realizada aos 11 dias de julho de 2023. Avaliação fiscal: R\$10.180.500,00 (ITCD imune). Emolumentos: R\$4.920,10. Selo digital TJ nº 0283.09.2300004.00992 (R\$90,00). Protocolado no Livro 1-Y, sob nº 296.477, em 27/03/2024. Ijuí, 15 de abril de 2024. A escrevente autorizada: Anajara de Farias Bandeira

LM

O referido é verdade e dou fé. Eu, Anajara de Farias Bandeira, Escrevente Autorizada, a autentico e assino.

Ijuí, 15 de abril de 2024.

Anajara de Farias Bandeira

Escrevente Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS DE IJUÍ

Lenisa Buttignol - Oficial

Fábio Israel Buttignol Mariani - Substituto

Igor Buttignol - Substituto

Maylara Avila da Silveira Gomes - Substituta

Evanir Maria Legunde - Escrevente Autorizada

Anajara de Farias Bandeira - Escrevente

Autorizada

Marlova Bordini Kloth - Escrevente Autorizada

Certidão R\$ 18,30.

Selo Digital TJ nº 0283.03.2400002.09946. R\$ 4,00.

Busca R\$ 12,50.

Selo Digital TJ nº 0283.03.2400002.09947. R\$ 4,00.

Processamento eletrônico de dados R\$ 6,60.

Selo Digital TJ nº 0283.01.2400003.04701. R\$ 2,00.

SSQN: R\$ 1,87

Valor Total dos Emolumentos: R\$ 49,27



A consulta estará disponível em até 24h

No site Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

156604 53 2024 00011087 18

ANEXO 3



Município de Ijuí - Poder Executivo
Estado do Rio Grande do Sul
Data de Emissão do Documento 02/07/2024
Espelho da Situação Cadastral do IPTU

Cadastro: 2148301000 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENERGIA DE IJUÍ - DSEMI
Inscrição: 01 44 016 0145 10 99.289.500/0001-00
Responsável: Inscrição Anterior: 2778358
Contribuinte:
Herdeiros:

Tipo Imposto: 1 Predial Situação Cadastro: 1 Ativo
Contrib. Melhoria: ,00 Custo Total Obra: ,00 V.V. Antes Obra: ,00
V.V. Depois Obra: ,00 Valorização: ,00

Cpo25-Tipo Log: Cpo25-Nome Lograd. ERNESTO ALVES
Num. 66 Log. 112003 RUA ERNESTO ALVES
Cpo29-Sec1 016008 Log Sec111001 Trecho 015016
Cpo32-Compl. Imov. SEC. OBRAS
Cpo33-Cad Englob: 0 Bairro/Distrito: CENTRO

Tipo Log: AV. GETULIO VARGAS 1454
CENTRO IJUÍ/RS 98700000 RS

Cpo680-Cód Bairro: 1 CENTRO

Imovel:	Ocupação Lote: Edificado	Destinação: Serviço Publico
Unico Imovel: + de 1 Imovel	Passeio: Calçado	Patrimônio: Publico Municip
Limitação: Muro	Lei/Passeio: NÃO Atende a Lei	Isenção p/Lei: NÃO é isento
Imune/Isento: Imune	Cond. Fisicas: No nível	Pedologia: Firme
Sit. Quadra: Esquina	Meio-Fio: Sim	Pavimentação: Asfalto
Limp. Publica: Inexistente	Tipo Edifica: Loja/Sala	Alinhamento: Frente/Lateral
Coleta Lixo: Inexistente	Inst. Sanitar: Alto Padrão	Ano de conclusão da Obra: 1943
Ocupação: Propria	Situação: Frente	Inst. Elétrica: Mista
Locação: Isolada	Cobertura: Cimento Amianto	Paredes: Alvenaria
Estrutura/F: Concreto	Esquadrias: Comum de Madeira	Porro: Eucatex/Fibra d
Rev. Externo: Acrilica/Imperm	Est. Conservac: Bom	Sit. Cadastro: Ativo
Piso: Especial		

Áreas/Medidas:

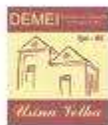
Test. Princ: 45,00	Testada Sec.: 30,60	Test. Total: 75,60
Prof. Média: 40,30	Área Terreno: 1.813,50	Área Corrig T: 1.690,64
A. Con. Unid: 1.044,22	A. Total. Conat: 1.590,74	Larg. Meia-Via: 6,05
Num. Pavime: 2	Unid. no Lote: 1	Área Idela T: 1.690,64
V.V. Terren: 2.857.995,53	V.V. Construp: 720.796,75	V.V. Imóvel: 3.990.885,15
V.V. (M+F): 3.990.885,15	Alíquota: 0,50	Procs Constru: 85

A.T. Cont. p/Cob Tx: 1590,74 Zona Fiscal: ZFI
MATRICULA: 61.613

Valores:

Vl. m² Terr: 1691,08	Vl. m² Constr: 690,27	Vl. Imp. Pred: 17893,96
Vl. Imp. Te: ,00	Vl. Col Lixo: 5840,55	Vl. Limp. Cons: ,00
Vl. Tx Exp: ,00	V. Tot. Imp-Tx: ,00	Vl. Desc c/10%: ,00
V. Imp. 10%: ,00	V. Imp. Pred (M/F): 19954,42	V. Imp. Terr (M/F): ,00
Vl. C. Lix (M/F): 5840,55	V. Limp. Con (M/F): ,00	V. Total (M/F): ,00
Vl. Desc (M/F): 1590,74	A.T. Const. P. Tax: 1590,74	

ANEXO 4



Memorando nº 02/2024

Ilhéus, 02 de julho de 2024

Ao Senhor
Marco Aurélio Sikacz
Diretor Presidente

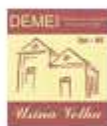
Assunto: Avaliação do imóvel matrícula 61613

Prezado senhor, conforme designado pela Portaria 87/2024, a comissão encontrou divergências na documentação disponibilizada até o presente momento. A certidão atualizada do registro de imóveis, datada de 15 de abril de 2024, assim como a avaliação efetuada pela Comissão Municipal de Valores apresentam que a área total do terreno é de 1.851m² (um mil oitocentos e cinquenta e um metros quadrados), sendo 1.000m² (um mil metros quadrados) de área construída, conforme anexos 1 e 2, respectivamente. Porém o cadastro de tributos do município, possui cadastrado como área construída um total de 1.590,74m² (um mil quinhentos e noventa metros quadrados), conforme anexo 3. A divergência entre a área edificada averbada na matrícula do imóvel e a área total edificada no cadastro de tributos municipais é de 590,74m² (quinhentos e noventa metros quadrados).

Desta maneira, a comissão buscou informações acerca das plantas baixas das edificações, localizando a planta do prédio construído em 1943, o qual foi adquirido pelo município em 1973, conforme anexo 4, totalizando 1.000m² (um mil metros quadrados) de área construída. Ainda, localizou-se uma planta de situação do terreno com o total de edificações existentes atualmente, hachurada na cor verde está a edificação supracitada, já na cor azul encontra-se uma nova edificação, a qual não foi precisado o ano de construção.

Diante das divergências apresentadas, solicita-se:

1. Que seja solicitado à Comissão Municipal de Valores – C.M.V se a área divergente entre a área averbada na matrícula do imóvel e o cadastro



municipal de tributos foi levada em consideração na avaliação emitida em 26/06/2024. Em caso de negativa, se a referida Comissão pode emitir nova avaliação levando em consideração a área divergente.

2. Que seja emitido um parecer jurídico acerca das providências que a Comissão designada pela Portaria 87/2024 deve adotar em relação a avaliação da área edificada não averbada, ou caso julgue necessário, que seja dado andamento a averbação da referida área na matrícula do imóvel.

Sendo o que tinha para o momento, coloco-me a disposição para esclarecimentos complementares.

Marcelo Weber Fuhrmann
Presidente da Comissão
CREA-RS 150941

ANEXO 5



Memorando 229/2024



Responder apenas via 1Doc

Marcelo F.

DEX-DTC-ENG-COD

Para

DEX - Diretoria ...

A/O MARCO S.

6 setores envolvidos

DEX-DTC-ENG-COD DEX DEX-DAF DEX-PROC

DEX-DTC-ENG DEX-DTC-COM-MED

02/07/2024 16:16

CC

DEX-DAF - Diretoria Administrativa Financeira

DEX-PROC - Procuradoria DEX-DTC-ENG - Engenharia

DEX-DTC-COM-MED - Medição DEX - Diretoria Executiva

Ofício 02/2024 - Comissão da Portaria 87/2024

Boa tarde,

Segue em anexo o Ofício 02/2024 - Comissão da Portaria 87/2024, informando acerca de divergências encontradas pela comissão.

Att,

—
Marcelo Weber Fuhrmann
Eletrotécnico - Coordenador COD

Anexo_1_Matricula_61613_registro_imoveis_lui_Fredio_Demei.pdf (12,49 MB)	1 download
Anexo_2_OFICIO_DEMEI_Avaliacao_Imovel_Comissao_valores_municipal.jpeg (199,56 KB)	0 downloads
anexo_3_cadastro_imovel_tributos_municipais.PDF (604,60 KB)	0 downloads
Anexo_4_Planta_edificio_averbado.pdf (186,54 KB)	1 download
Anexo_5_Planta_total_edificacoes.pdf (164,57 KB)	0 downloads
Memo_02_2024.pdf (1,03 MB)	2 downloads

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

- 02/07/2024 16:18:20

Marcelo Weber Fuhrmann DEX-DTC-ENG-COD assinou digitalmente Memorando 229/2024 com o certificado MARCELO WEBER FUHRMANN CPF 009.XXX.XXX-94 conforme MP nº 2.200/2001 .
- 02/07/2024 16:18:26

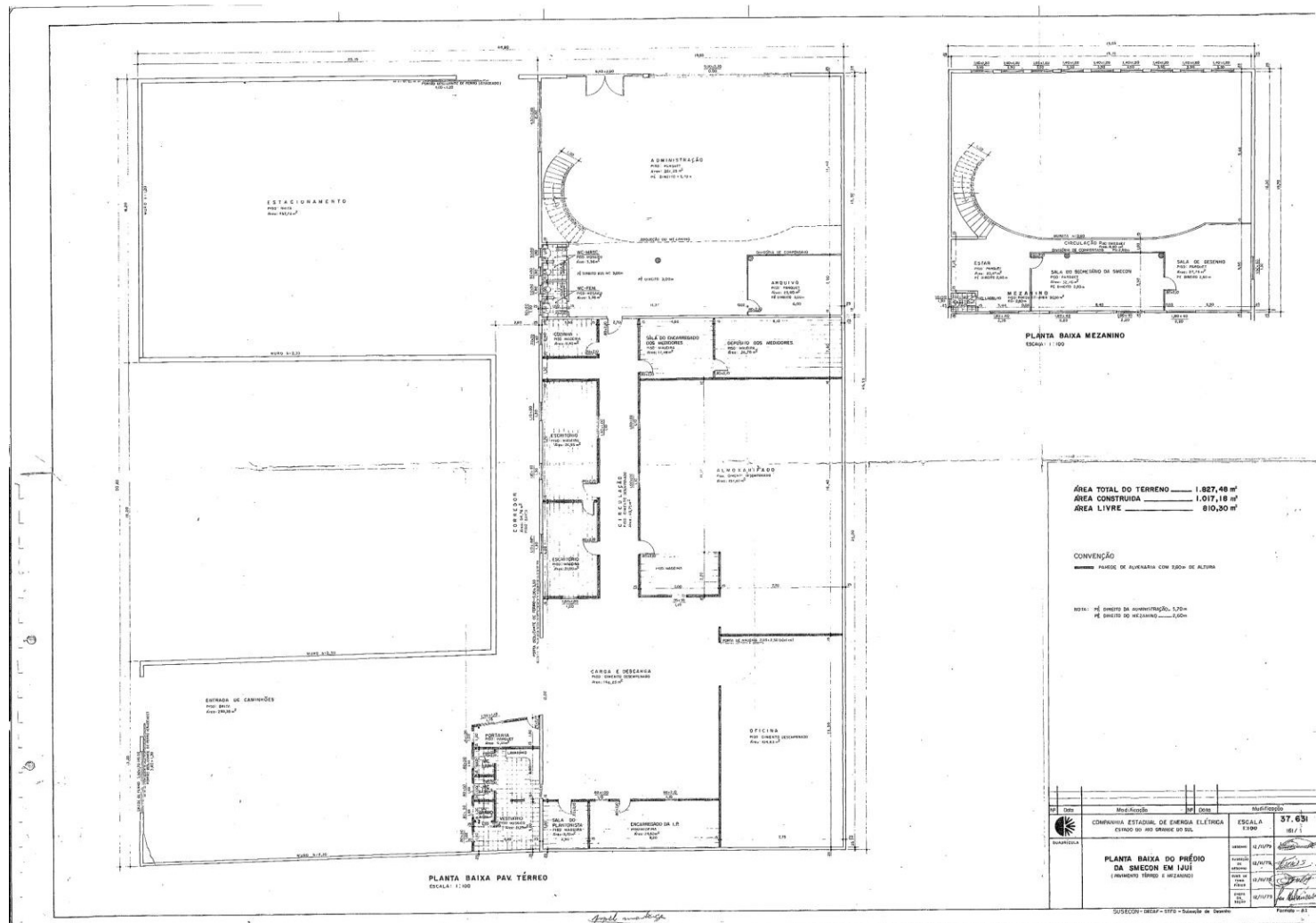
Marcelo Weber Fuhrmann DEX-DTC-ENG-COD arquivou.
- 02/07/2024 16:18:26

Marcelo Weber Fuhrmann DEX-DTC-ENG-COD parou de acompanhar.
- 03/07/2024 08:35:12

Esse documento contém assinatura digital, realizada por MARCELO WEBER FUHRMANN CPF 009.XXX.XXX-94. SANDRO ALBERTO BOCK CPF 717.XXX.XXX-49. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://demei.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código D5C5-AAD2-3118-7FBA



ANEXO 6



PLANTA BAIXA
1º PAV.

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENERGIA DE DUÍ - DENEI

Planta Baixa

Rua Ernesto Alves, 66

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENERGIA DE LUÍ - DEMEL

Planta Baixa

Rua Ernesto Alves, 66

ANEXO 8



MUNICÍPIO DE IJUÍ – PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COORDENADORIA DE CADASTRO E TRIBUTOS
FISCALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA

OFICIO/2024 – CMV - COMISSÃO MUNICIPAL DE VALORES

Ijuí (RS), 26 junho de 2024

A Comissão Municipal de Valores – C.M.V. do município de Ijuí, na pessoa do Fiscal Tributário Inácio Schneider no uso de suas atribuições, com base no inciso - VI do Artigo 3º, combinado com Artigo 13 e anexo, que descreve as funções do Cargo de Fiscal Tributário, da Lei Municipal n. 2.675, de 05 de setembro de 1991 e os acréscimos promovidos pelas Leis Municipais n. 3.544, de 01 de julho de 1999, 4.622, de 06 de dezembro de 2006, e 5.817, de 26 de setembro de 2013, vem pelo presente, oficial e informar, que no dia 20 do mês junho de 2024 esteve reunida a Comissão Municipal De Valores – C.M.V. no salão de reuniões do quinto piso do prédio do Banco do Brasil, localizado na rua Quinze de Novembro, esquina com 20 de setembro, instituída pela Lei 6.742/2018 de 31 de dezembro de 2018, cujas atribuições estão estabelecidas nos artigos 118 e 119 da mesma lei, efetuou a leitura do pedido do Memorando 2076/2024 no sistema 1Doc à Comissão Municipal de Valores, solicitando uma nova avaliação da Transcrição das Transmissões 3BB fls 79 número 54.455 com uma área urbana de 1.851 m² de área territorial e 1.000 m² de um prédio de alvenaria localizado na Rua Jose Bonifácio esquina com Ernesto Alves. O imóvel já foi avaliado em momento anterior, quando da elaboração do Projeto de Lei e atualmente, necessitamos a avaliação já em nome do Demei, haja vista, que o imóvel já foi registrado em nome do mesmo. Atual Matrícula do Registro de Imóveis 61.613. A Comissão Municipal de Valores, após ampla discussão e análise, mantém a avaliação **em RS 10.180.500,00 (Dez Milhões Cento e Oitenta mil com Quinhentos Reais), tendo uma margem de 5% para mais ou para menos com validade até o dia 31 de dezembro de 2024 e atualiza a titularidade da matrícula do Registro de Imóveis 61.613 – para o Departamento Municipal de Energia de Ijuí – Demei, portador do CNPJ 95.289.500/0001-00.**

Em anexo Ata 005/2024 da Comissão Municipal de Valores.

Sem mais, desde já agradecemos a atenção.

Inácio Schneider
Fiscal Tributário matrícula 17.3860-6

Ilmº Sr. Diretor Presidente do Demei
Marco Aurélio Sikacz

RUA BENJAMIN CONSTANT 429 – CAIXA POSTAL 536 – TEL. PABX (55) 3332 – 7800
FAX (55) 3332 – 8636 CEP. 98700-000 – IJUÍ – RIO GRANDE DO SUL – BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE IJUÍ – PODER EXECUTIVO
SECRETARIA DA FAZENDA – FISCALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA
COMISSÃO MUNICIPAL DE VALORES

ATA 005/2024

Aos 20 dias do mês de junho de dois mil e vinte quatro, reunidos no salão de reuniões do quinto piso do prédio do Banco do Brasil, localizado na rua Quinze de Novembro, esquina com 20 de setembro, ante a presença dos membros da Comissão Municipal de Valores – C.M.V. instituída pela Lei 6.742/2018 de 31 de dezembro de 2018, cujas atribuições estão estabelecidas nos artigos 118 e 119 da mesma lei, os senhores, e Jussiano Regis Pacheco, Ricardo André Miron, Loriza Ferreira Gottcheff, Roberto Fengler, Juliano Beck, Valdir Lacort e Inácio Schneider, **Primeiro:** Os trabalhos foram abertos, com a leitura do Memorando 2076/2024 no sistema 1Doc à Comissão Municipal de Valores, solicitando uma nova avaliação da Transcrição das Transmissões 3BB fls 79 número 54.455 com uma área urbana de 1.851 m² de área territorial e 1.000 m² de um prédio de alvenaria localizado na Rua Jose Bonifácio esquina com Ernesto Alves. O imóvel já foi avaliado em momento anterior, quando da elaboração do Projeto de Lei e atualmente, necessitamos a avaliação já em nome do DEMEI, haja vista, que o imóvel já foi registrado em nome do mesmo. Atual Matrícula do Registro de Imóveis 61.613. A Comissão Municipal de Valores, após ampla discussão e análise, mantém a avaliação em **R\$ 10.180.500,00 (Dez Milhões Cento e Oitenta mil com Quinhentos Reais)**, tendo uma margem de 5% para mais ou para menos com validade até o dia 31 de dezembro de 2024 e atualiza a titularidade da matrícula do Registro de Imóveis 61.613 – para o Departamento Municipal de Energia de Ijuí – DEMEI, portador do CNPJ 95.289.500/0001-00. **Segundo:** com a leitura do Memorando 3402/2023 do sistema 1 Doc solicitando avaliação à mercado para a desapropriação da posse, condicionando o pagamento a procedência de ação de usucapião de uma fração territorial sem benfeitorias de 5.250 m² da matrícula 40.740 do Registro de Imóveis, localizado na rua Jose Amor do Amorim, ao lado do Residencial Minha Casa e Minha Vida Colmeia bairro Colonial. Após análise e discussão a Comissão Municipal de Valores – C.M.V em comparação, por analogia com as áreas ofertadas, transacionadas e transmitidas nas proximidades, define e opina no valor de mercado em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) tendo uma margem de 5% para mais ou para menos com validade até o dia 31 de dezembro de 2024. **Terceiro:** com a leitura do pedido Memorando 1470/2024 sistema 1 Doc da Secretaria de Habitação, por ordem do secretário Marcos Antônio Noll - SMH, solicita avaliação do imóvel matrícula nº 61.603. Após análise e discussão, a Comissão Municipal de Valores – C.M.V solicita: um mapa de georreferenciamento da localização da área matrícula 61.503, com a mensuração da área de APP – Área de Preservação Permanente com a sua identificação e localização; mensuração da área e a sua identificação e localização do interceptor do esgotamento sanitário, bem como apresentar mapa topográfico da declividade da área, para poder efetuar uma avaliação a mercado de forma correta, justa e equilibrada, de acordo com o real aproveitamento da área objeto em questão, para com o erário público. **Quarto:** leitura do pedido memorando 1504/204 do sistema 1 doc, pedidos de proposta de oferta de arrendamento mercantil para o cultivo agrícola de uma área rural de aproximadamente cinco hectares, localizado na saída da Faixa Velha- linha Parador, matrículas 36.945; 36.46; 36.947 e parte da área da matrícula 39.837 do Registro de Imóveis de Ijuí, que por ora não está ocupada pela concessão de uso conforme lei 7.204/2022, de propriedade do Município de Ijuí – Poder Executivo. Após análise e discussão das propostas ofertadas num total de quatro protocolos, a Comissão Municipal de Valores – C.M.V decidiu pela proposta de maior oferta, protocolo 2407/2024. Não tendo mais nada a relatar a esta ata número 005/2024 que será assinada por mim, Inácio Schneider membro coordenador desta comissão e demais membros presentes.

Jussiano Regis Pacheco
Valdir Lacort
Socio-Proprietário
Portal Imóveis
Correio - Crea 13413

Inácio Schneider
INACIO SCHNEIDER
Fiscal de Tributos Municipal
Matrícula 17385-00

ANEXO 9



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

1. Identificação do Solicitante: MUNICÍPIO DE IJUI – DEPARTAMENTO DE ENERGIA DEMA

2. Objetivo da Avaliação: Avaliação mercadológica

3. Identificação e caracterização do bem avaliado:

3.1 - TRANSCRIÇÃO Nº 54.455, LIVRO 3-BB, FOLHAS 79 – UM PREDIO DE ALVENARIA, construído em 02 (duas) etapas distintas, com mil metros quadrados (1000m²) de área coberta e a respectiva fração de terras urbana, em forma de U, com a área de um mil oitocentos e cinquenta e um metros quadrados (1.851 m²), constituído de duzentos e cinquenta metros quadrados (250m²) do lote número 181, novecentos e oitenta e um metros quadrados (981m²) do lote 182 e seiscentos e vinte metros quadrados (620m²) do lote 183, situado na Rua Ernesto Alves, esquina com a Rua José Bonifácio, nesta cidade, confrontando ao norte, na extensão de quarenta e cinco metros (45m) com a Rua Ernesto Alves; ao leste, com a extensão de cinquenta metros (50m), com a outra parte do mesmo lote número 181, de propriedade da firma Reimann e Cia Ltda; ao sul, na extensão de quarenta e cinco metros (45m) com os lotes 184 e 185; e ao oeste, iniciando a vertice da confrontação sul, em ângulo de 90º em direção norte, na extensão de treze metros e dez centímetros (13,10m), dali, em ângulo de 90º em direção leste na extensão de vinte e um metros (21m), deste ponto, em ângulo de 90º, em direção nordeste, na extensão de dezenove metros (19m), deste ponto em ângulo de 90º, em direção oeste, na extensão de vinte e um metros (21m) e finalmente deste ponto, em ângulo de 90º em direção norte, na extensão de dezessete metros e noventa centímetros (17,90m), onde atinge o vertice da confrontação norte, sendo as medidas de treze metros e dez centímetros (13,10m) e dezessete metros e noventa centímetros (17,90m) confrontam com a rua Jose Bonifacio.

3.2. Caracterização:

3.2.1. O imóvel está localizado na região central da área urbana do município de Ijuí, na Rua Ernesto Alves, esquina com a Rua José Bonifácio. Região totalmente comercial, com pavimentação asfáltica, infraestrutura de rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, telefonia, internet e rede de esgoto.

3.2.2. O imóvel avaliado se localiza em uma região plana e no seu entorno encontram-se comércio, serviços, escolas, supermercados, bancos.

4. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA:

4.1. Método Comparativo Direto;

4.2. Justificativa - Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e

Rua do Comércio, 965 - Ijuí/RS - 98700-000 Fones: (55) 3332-4564 / (55) 3332-8353
contato@localimoveisijuí.com.br - www.localimoveisijuí.com.br



tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

4.2.1 PREDIO COMERCIAL NO CENTRO – Situado na Rua Ernesto Alves esquina com a Rua 13 de Maio, com 11 salas comerciais em uma área de 710 m², em um terreno de 340 m². R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Fonte: Taba Imóveis . Foto 1.

4.2.2 PAVILHÃO COMERCIAL . Terreno medindo 1.050 (m²) , 21m x 50m, com pavilhão. Localizado na Av. Cel Dico, Bairro Sol Nascente. R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Fonte: Taba Imóveis. Foto 2.

4.2.3 SALA COMERCIAL localizada na Rua do Comercio, centro. Terreno medindo 600 m² (12m x 50). R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais). Fonte: Ijuí Imóveis. (foto 3)

5 - CONCLUSÃO.

5.1. Além de pesquisa de mercado, foi considerado a escassez de imóveis à venda no centro . Também foi considerado a procura por pontos comerciais onde este imóvel está inserido.

5.1.1 Recentemente foi vendido o prédio da Wall Mart por R\$ 10.000.000,00 (leva-se em conta que o mesmo é específico para supermercado).

5.2 Mesmo sendo um prédio de construção antiga continua em pleno funcionamento. Fator determinante na avaliação foi o fato do imóvel estar localizado em 02 (duas) ruas de grande movimentação e centro do comércio de Ijuí. A Rua José Bonifácio tem o valor agregado mais caro de Ijuí no que se refere a aluguéis. No entorno deste terreno, estão localizadas as Lojas de Rede mais tradicionais (Lojas Becker, Renner, Benoit. Rede Kuchak de Supermercados), além de comércio popular (lojas de confecções, óticas, Bancos etc).

5.3 Também foi considerado a pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, também sobre a ponderação que o imóvel não está para comercialização, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ijuí/RS, 20 de junho de 2024.


Lúcia Petrusa Göttscheff

Rua do Comércio, 965 - Ijuí/RS - 98700-000 Fones: (55) 3332-4564 / (55) 3332-8353
contato@localimoveisiju.com.br - www.localimoveisiju.com.br



Foto 2



foto 3

Rua do Comércio, 965 - Ijuí/RS - 98700-000 Fones: (55) 3332-4564 / (55) 3332-8353
contato@localmoveisijui.com.br - www.localmoveisijui.com.br



Foto 1.

Rua do Comércio, 965 - Ijuí/RS - 98700-000 Fones: (55) 3332-4564 / (55) 3332-8353
contato@localimoveisijui.com.br - www.localimoveisijui.com.br



OCA IMÓVEIS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CRECI 22.001 J

LAUDO DE OPINIÃO SOBRE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. APRESENTAÇÃO:

OCAIMÓVEIS – Negócios Imobiliários Ltda. CRECI 22.001-J, com sede a Rua Barão do Rio Branco, 469, nesta cidade de Ijuí-RS, representada pelo seu sócio proprietário Sr. Cícero Tremêa dos Santos, efetuam a pedido verbal do Sr. Marcelo Andre Fuhrmann - DEMEI o parecer de avaliação para venda do imóvel abaixo caracterizado a preço de mercado.

2. IMÓVEL:

Um prédio de Alvenaria, construído em duas etapas distintas, com uma área de um mil metros quadrados (1.000 m²) de área coberta e o respectivo terreno urbano, em forma de "U", com a área de um mil, oitocentos e cinquenta e um metros quadrados (1.851 m²), constituído de duzentos e cinquenta metros quadrados (250m²) do lote número cento e oitenta e um (181), novecentos e oitenta e um metros quadrados (981m²) do lote número cento e oitenta e dois (182) e seiscentos e vinte metros quadrados (620 m²) do lote número cento e oitenta e três (183), situado à Rua Ernesto Alves, esquina com a rua José Bonifácio, nesta cidade, confrontando ao norte, na extensão de quarenta e cinco metros (45m), com a rua Ernesto Alves; ao leste, na extensão de cinquenta metros (50m), com a outra parte do mesmo lote número cento e oitenta e um (181), de propriedade da firma Riemann e Cia Ltda; ao sul, na extensão de quarenta e cinco metros (45m), com os lotes números cento e oitenta e quatro (184) e cento e oitenta e cinco (185) e, ao oeste, iniciando no vértice da confrontação sul, em ângulo de 90° em direção ao norte, na extensão de treze metros e dez centímetros (13,10 m), dali, em ângulo de 90° em direção leste na extensão de vinte e um metros (21m), deste ponto, em ângulo de 90° em direção norte, na extensão de dezenove metros (19m), deste ponto de ângulo 90°, em direção oeste, na extensão de vinte e um metros (21m) e finalmente deste ponto, em ângulo de 90° em direção norte, na extensão de dezessete metros e noventa centímetro (17,90m), onde atinge o vértice da confrontação norte, sendo que



OCAIMÓVEIS®

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CRECI 22.001 J

as medidas de treze metros e dez decímetros (13,10m) e dezessete metros e noventa centímetros (17,90) confrontam com rua José Bonifácio e , as outras medidas com partes dos lotes cento e oitenta e dois (182) e cento e oitenta e três (183), de propriedade de Frida Reimann.

PROPRIETÁRIO – MUNICIPIO DE IJUI. Inscrito no CNPJ n° 90.738.196/0001-09, com sede na rua Benjamin Constant, n°469, centro, nesta cidade. **ORIGEM** – Livro 3 – 8B, fls. 79,54.455, deste Serviço Registral. Matrícula feita de acordo com a escritura pública a seguir registrada. Emolumentos: R\$27,50. Selo digital TJ n°0283.03.2400002.09848 (R\$4,00). Protocolado no livro 1 – Y, sob n°296.477, em 27/03/2024. A escrevente autorizada: Anajara de Farias Bandeira.

AV.1/61.613 – Certifico em virtude de requerimento constante da escritura pública de doação n° 76.698, número de ordem 024, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no Livro de Transmissões n° 358, fls. 64/66, em 26 de Março de 2024, instruída com documentos comprobatórios, arquivados neste Serviço Registral, que o imóvel constante da matrícula está situado na rua Ernesto Alves, esquina com a rua José Bonifácio, no **quarteirão** formado por esta pelas rua Treze de Maio e Quatorze de Julho, nesta cidade; e que o mesmo passou a ser designado pelo número 66, estando inscrito no **cadastro municipal sob n° 2148301000**. Emolumentos: R\$108,90. Selo digital TJ n° 0283.04.2300005.10517 (R\$4,90). Protocolado no Livro 1 – Y, sob n° 296.477, em 27/03/2024. Ijuí, 15 de abril de 2024. A escrevente autorizada: Anajara de Farias Bandeira.

R.2/61.613 - O imóvel constante da matrícula foi doado pelo Município de Ijuí, para o **DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENERGIA DE IJUI – DEMEI**, inscrito no CNPJ 95.289.500/0001-00, pelo valor de dez milhões, cento e oitenta mil e quinhentos reais (R\$10.180.500,00), conforme escritura pública de doação número geral 76.698, n° de ordem 024, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no Livro de Transmissões n°358, fls.64/66, em 26 de março de 2024. Consta da escritura que foi autorizado pela Lei Municipal número sete mil, quatrocentos e oitenta e seis (7.486), datada de 12 de dezembro de 2023, e nos termos de Ata três/duas mil e vinte e três (003/2023). Avaliação fiscal: R\$10.180.500,00 (ITCD imune). Emolumentos:



OCA IMÓVEIS®

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CRECI 22.001 J

RS4.920,10. Selo digital TJ nº 0283.09.2300004.00992 (90,00). Protocolado no Livro 1- Y, sob nº 296.477, em 27/03/2024.

Ijuí, 15 de abril de 2024. A escrevente autorizada: Anajara de Farias Bandeira.

3. CONCEITUAÇÃO E METODOLOGIA.

Fundamentamos este LAUDO DE OPINIAO, em acordo com a Lei 6.530 de 12/05/78, que "dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, e dá outras providências", em seu Ar. 3º - "Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

O objetivo principal deste LAUDO é orientar e estabelecer aos imóveis acima descritos, seus valores mercadológicos para venda, no contexto imobiliário local.

4. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

Os dados referentes ao imóvel foram retirados do Certidão emitida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Ijuí RS, devidamente matriculada sob o nº 61613 com data de 15 de abril de 2.024.

5. OUTROS.

Os valores auferidos são resultantes de pesquisa de transações onde os valores praticados na cidade de Ijuí e nas imediações do imóvel permitiram a conclusão para emissão de opinião.

Na vistoria "in loco", no dia 11.07.2024 analisamos o estado do imóvel que se encontra e suas características para viabilizá-lo economicamente. Também verificamos a sua localização e infraestrutura da região onde se situa.



OCAIMÓVEIS®
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CRECI 22.001 J

6. AVALIAÇÃO

O valor que atribuímos para venda a preço de mercado o imóvel acima descrito em R\$ 9.800.000,00 (nove milhões e oitocentos mil reais). Podendo haver uma variação de 5% a maior e 5% a menor.

Esta Administradora de Imóveis julga ter concluído o trabalho, com um grande grau de confiabilidade, tendo em vista o envolvimento de pessoas com formação em negócios imobiliários usando da experiência adquirida e o conhecimento técnico, onde nos foi possível obtermos dados, comparações mercadológicas básicas de como se comporta o mercado imobiliário, fundamentais e imprescindíveis para o bom desempenho deste LAUDO DE OPINIAO.

Ijuí-RS, 15 de julho de 2024.


Cicero Tremêa dos Santos
CRECI n.º 15.486


Bruno Lopes de Moura
CRECI n.º 72.588F

ANEXO 11



Memorando 228/2024

Responder apenas via 1Doc



Marcelo F.

DEX-DTC-ENG-COD

Para

DEX - Diretoria ...

A/O MARCO S

6 setores envolvidos

DEX-DTC-ENG-COD DEX DEX-DAF DEX-PROC

DEX-DTC-ENG DEX-DTC-COM-MED

02/07/2024 09:28

CC

DEX-DAF - Diretoria Administrativa Financeira

DEX-PROC - Procuradoria DEX-DTC-ENG - Engenharia

DEX-DTC-COM-MED - Medição DEX - Diretoria Executiva

Prorrogação de prazo da Portaria nº 87/2024

Bom dia,

Prezado senhor Diretor, a comissão instituída pela Portaria nº 87/2024 vem por meio deste solicitar a prorrogação de prazo da mesma, em virtude de até o momento não possuir acesso às dependências do imóvel, tampouco localizar qualquer croqui ou planta do mesmo. Impossibilitando a execução das atividades solicitadas no item 2 da portaria supracitada.

Desta maneira, além da prorrogação do prazo faz-se necessário que haja convergência nas informações entre as secretarias para a retirada de materiais, deslocamento de servidores e demais itens que ainda se fazem presentes no imóvel.

Ficamos à disposição para esclarecimentos complementares.

Att.

Marcelo Weber Fuhrmann

Eletrotécnico - Coordenador COD

Quem já visualizou?

2 ou mais pessoas

02/07/2024 09:29:45

Marcelo Weber Fuhrmann

DEX-DTC-ENG-COD

assinou digitalmente Memorando 228/2024 com o certificado MARCELO WEBER FUHRMANN CPF 009.XXX.XXX-94 conforme MP nº 2.200/2001 .

02/07/2024 10:29:45

Sandro Alberto Bock

DEX-DTC-ENG

assinou digitalmente Memorando 228/2024 com o certificado SANDRO ALBERTO BOCK CPF 717.XXX.XXX-49 conforme MP nº 2.200/2001 .

Departamento Municipal de Energia de Ijuí - Avenida Getúlio Vargas, 1454 Bairro Assis Brasil - CEP 98700-000

Impresso em 10/07/2024 09:53:32 por Marcelo Weber Fuhrmann - Eletrotécnico - Coordenador COD (matrícula 1520)



Este documento contém assinatura digital, realizada por MARCELO WEBER FUHRMANN CPF 009.XXX.XXX-94, SANDRO ALBERTO BOCK CPF 717.XXX.XXX-49. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://demei.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 7143-EC05-9C85-6C57

