



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2017/2020
GABINETE DO PREFEITO


GUAÍBA
MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ATITUDE E TRANSPARÊNCIA

OF. GAB. Nº 468/2017

Guaíba, 10 de julho de 2017.

Senhor Presidente:

Ao cumprimentá-lo, estamos remetendo para apreciação dessa Augusta Casa o **Projeto de Lei nº 040/2017** que “**Autoriza o município de Guaíba a permutar imóveis com a empresa Mercado Frozza e Fernandes Ltda e dá outras providências.**”

Sendo o que tínhamos para o momento e contando com o apoio desta Casa Legislativa, despedimo-nos.

Atenciosamente.


JOSÉ FRANCISCO SOARES SPEROTTO
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.
Ver. RENAN PEREIRA
M. D. Presidente da Câmara Municipal
Guaíba/RS

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49





fl. 03

Exposição de Motivos
Projeto de Lei nº 040/2017

**Senhor Presidente,
Nobres Vereadores:**

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa, o incluso **Projeto de Lei nº 040/2017** que **“Autoriza o município de Guaíba a permutar imóveis com a empresa Mercado Frozza e Fernandes Ltda e dá outras providências.”**

O projeto de lei ora encaminhado à apreciação dessa Egrégia Casa tem por objetivo buscar autorização legislativa para que o Poder Executivo Municipal possa permutar os imóveis de propriedade do Município em troca da execução de 04 Ecopontos, que serão construídos pelo MERCADO FROZZA E FERNANDES LTDA nos Bairros Santa Rita, Colina e Ermo.

Vale destacar ainda, que os Ecopontos são sistemas de coleta que proporcionam a manutenção da limpeza pública, contribuem para bem-estar da população, melhorando o aproveitamento do material, coibindo e, até mesmo, eliminação do foco de lixo em vias e áreas públicas e terrenos baldios, ou seja, espaços onde a população pode destinar corretamente seus resíduos, preservando a urbanidade e economizando os recursos que seriam empregados na limpeza da via, normalmente realizada com vários servidores, máquinas e caminhões.

Destacamos, que as áreas que serão permutadas foram destacadas da área verde Lote 98, da quadra B, considerando já a duplicação da Av. Comendador Ismael Chaves Barcellos.

HELY LOPES MEIRELLES, na obra “DIREITO MUNICIPAL BRASILEIRO”, 13ª ed. pág.317 e 318, preleciona-se: “O Município, no desempenho normal de sua administração, adquire bens de toda espécie e os incorpora ao patrimônio público para a realização de seus fins. Essas aquisições ou são feitas contratualmente, pelos instrumentos comuns do direito privado, sob a forma de compra, permuta, doação, dação em pagamento, ou se realizam compulsoriamente por desapropriação ou adjudicação em execução de sentença, ou, ainda, se efetivam por força de lei na destinação de áreas públicas nos loteamentos, na forma do art.22 da Lei 6.766, de 1979, e na concessão de domínio de terras devolutas.”. O mesmo ainda, leciona: **“Qualquer bem público desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público ou particular, da mesma espécie ou de outra.** O essencial é a que a lei autorizadora da permuta identifique os bens e a avaliação prévia atribua-lhes corretamente os valores, para efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público”.

Quanto à destinação os bens públicos podem ser: bens de uso comum do povo; bens de uso especial e bens dominicais, tudo conforme o artigo 99 do Código Civil





fl. 04

Brasileiro. Os bens de uso comum do povo são os bens franqueados ao uso da própria população, como as ruas, as praças, estradas, águas do mar e ilhas oceânicas, ou seja, “são aquelas por determinação legal ou por sua própria natureza, podem ser utilizados por todos em igualdade de condições, sem necessidade de consentimento individualizado por parte da Administração”.

Já os bens de uso especial não são definidos pelo Código Civil Brasileiro, mas somente exemplificados. De maneira sintética, os bens de uso especial são aqueles bens que visam à execução dos serviços administrativos e dos serviços públicos em geral, ou seja: “ são todas as coisas, móveis e imóveis, corpóreas ou incorpóreas, utilizadas pela Administração Pública para realização de suas atividades e consecução de seus fins”.

Ressalta-se que a alienação de imóveis públicos se faz, em regra, mediante prévia licitação, nos termos do art. 17, I, da Lei 8.666/93. **A licitação pode, entretanto, ser dispensada quando se trate de permuta** com móvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia (art. 17, I, c, c/c art. 24, X, ambos da Lei 8.666/93). Portanto, mediante interesse público comprovado, autorização legislativa e prévia avaliação dos imóveis, torna-se viável a permuta, conforme transcrito abaixo:

A Lei nº 8.666/93 assim dispõe sobre a matéria:

Art. 17. Alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

(...)

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;

(...)

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Neste caso as áreas que pretende permutar, são áreas dominiais do Município, registrada no Registro de Imóveis de Guaíba sob nº 60.563 e 60.564.

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portall/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B72576B31ED7E71874F9D3BA6E49





Portanto, caracterizada a possibilidade de regularização mediante contrato administrativo, com observância de seus pressupostos legais e autorizadores, sem qualquer lesão ao erário, ao contrário demonstrada sua manifesta conveniência e vantagem econômica, temos que a permuta é o instrumento mais apropriado à proteção do interesse e do patrimônio público, no caso em estudo instrumento este que deve ser adotado para a solução definitiva de tais casos, mediante os seguintes passos:

1º) levantamento e elaboração de memorial descritivo, croquis e avaliação da área pertencente a particular e efetivamente ocupada pelo Poder Público e respectiva avaliação técnica, que segue em anexo;

2º) caracterização do bem imóvel dominical que poderá ser transferido ao particular em forma de permuta e respectiva avaliação técnica;

3º) consentimento prévio do particular para permutar mediante determinação e caracterização do imóvel ou imóveis, suficientes à composição da permuta pela equivalência de valores;

4º) autorização legislativa, mediante projeto de lei a ser elaborado, uma vez determinados os objetos da troca; e,

5º) finalmente, lavratura do contrato de permuta mediante escritura pública, a ser apresentada para o competente registro imobiliário, de modo a operar-se a transmissão dos respectivos domínios.

Após tratativas entre esta Municipalidade e a empresa supracitada, e com a devida concordância entre as partes se propôs a permuta dos imóveis objetos do presente projeto, nos termos do inciso IX do artigo 6º, alínea g, inciso VII, do artigo 27, inciso XXIV, artigo 52, artigo 95 e artigo 97 todos da Lei Orgânica do Município.

Ressaltamos que a presente propositura não apresenta ônus ao Município, haja vista que conforme dispõe o art. 3º do Projeto de Lei, a transação se processará de igual para igual.

Desta forma, a presente proposição está habilitada juridicamente para que seu mérito seja analisado. Assim, legalmente cabível este projeto e repasso aos vereadores para a análise do mérito.

Assim, sendo o que se apresentava para o momento e contando sempre com o apoio dessa Casa Legislativa, na apreciação e votação de projetos legislativos, despedimo-nos, renovando a Vossa Excelência e seus dignos pares, protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 10 de julho de 2017.


JOSÉ FRANCISCO SOARES SPEROTTO
PREFEITO MUNICIPAL





fl. 02

PROJETO DE LEI Nº 040, DE 10 DE JULHO DE 2017

Autoriza o município de Guaíba a permutar imóveis com a empresa Mercado Frozza e Fernandes Ltda e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Município de Guaíba autorizado a permutar com MERCADO FROZZA E FERNANDES LTDA, empresa do direito privado, inscrita no CNPJ nº 08.917.568/0001-83, situada na Av. Lupicínio Rodrigues nº 1115, Bairro Santa Rita, Guaíba/RS, as áreas dominiais a seguir descritas com matrículas junto ao Registro de Imóveis dessa Comarca nº 60.563 e 60.564 por quatro (04), Ecopontos fixos, que serão executados pela empresa nos Bairros Santa Rita, Colina e Ermo, conforme projetos em anexo a esse projeto de lei.

Paragrafo único. Áreas do município a serem permutadas:

I - IMÓVEL: LOTE "A": Uma área de terras, parte da quadra "B" do loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, com área de 1.225,58m² (mil duzentos e vinte e cinco metros e cinquenta e oito decímetros quadrados), no quarteirão formado pelas Ruas Hélio Ifran Pires, Curitiba, Miracema do Norte e Avenida Ismael Chaves Barcellos, com as seguintes medidas e confrontações: mede 61,83m (sessenta e um metros e oitenta e três centímetros) a LESTE confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, em dois segmentos, sendo que o primeiro no sentido sudoeste-nordeste mede 43,85m (quarenta e três metros e oitenta e cinco centímetros) e o segundo no sentido sul-norte mede 17,98m (dezessete metros e noventa e oito centímetros); ao NORTE mede 1,52m (um metro e cinquenta e dois centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Curitiba; ao SUL mede 7,68m (sete metros e sessenta e oito centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Miracema do Norte; e a OESTE o polígono é formado por três segmentos, sendo que o primeiro, no sentido sul-norte, partindo da Rua Miracema do Norte, mede 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2285 da quadra "VI" do Loteamento Jardim Santa Rita, daí flete no sentido oeste-leste por mais 20,00m (vinte metros), confrontando com os lotes 2283 e 2284 da mesma quadra, retoma então o sentido sul-norte por mais 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2284 da referida quadra, até encontrar o alinhamento da Rua Curitiba, fechando assim o polígono.

II - IMÓVEL: LOTE "B": Uma área de terras, parte da quadra "B" do loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, com área de 1.132,57m² (mil cento e trinta e dois metros e cinquenta e sete





f. 07

decímetros quadrados), no quarteirão formado pelas Ruas Hélio Ifran Pires, Miracema do Norte, Antônio Ignácio Galeão e Avenida Ismael Chaves Barcellos, com as seguintes medidas e confrontações: mede 63,13m (sessenta e três metros e treze centímetros) a SUDESTE confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita; ao NORTE mede 4,10m (quatro metros e dez centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Miracema do Norte; ao SUL mede 4,46m (quatro metros e quarenta e seis centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Antônio Ignácio Galeão; e a OESTE o polígono é formado por três segmentos, sendo que o primeiro, no sentido sul-norte, partindo da Rua Antônio Ignácio Galeão, mede 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2305 da quadra "WI" do Loteamento Jardim Santa Rita, daí flete no sentido oeste-leste por mais 20,00m (vinte metros), confrontando com os lotes 2303 e 2304 da mesma quadra, retoma então o sentido sul-norte por mais 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2304 da referida quadra, até encontrar o alinhamento da Rua Miracema do Norte, fechando assim o polígono.

Art. 2º A permuta de que trata esta Lei, se processará de igual para igual, com base na avaliação dos imóveis, no valor de R\$ 343.162,40 (trezentos quarenta e três reais mil cento e sessenta e dois reais quarenta centavos) para o Lote "A" e valor de R\$ 317.119,57 (trezentos dezessete mil cento dezenove reais e cinquenta e sete centavos), para o Lote "B", totalizando o valor de R\$ 660.281,97 (seiscentos e sessenta mil duzentos e oitenta e um reais e noventa e sete centavos), e orçamentos dos 04 Ecopontos, no total de R\$ 615.266,97 (seiscentos e quinze mil duzentos e sessenta e seis reais e noventa e sete centavos), sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.

Parágrafo único: A diferença no valor de R\$ 45.015,00 (quarenta e cinco mil e quinze centavos), a empresa MERCADO FROZZA E FERNANDES LTDA, complementarará na execução no Ecoponto que será construído na região Leste da cidade, cuja indicação da localização exata deste ocorrerá no prazo de 6 (seis) meses, com prazo de execução da obra de 12 (doze) meses, ambos a contar da publicação desta lei.

Art. 3º O valor a ser gasto com emolumentos para transferência da propriedade dos imóveis no Tabelionato e no Registro de Imóveis, será de responsabilidade do MERCADO FROZZA E FERNANDES LTDA.

Art. 4º A posse dos imóveis será transmitida na publicação da presente lei.

Art. 5º A propriedade se perfectibilizará com a outorga das Escrituras Públicas, desde que finalizada a execução dos Ecopontos descritos no Art. 1º e parágrafo único, do Art. 2º, da presente lei, por meio do recebimento definitivo das obras pelo Município.





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2017/2020
GABINETE DO PREFEITO



Handwritten signature

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba,

**JOSÉ FRANCISCO SOARES SPEROTTO
PREFEITO MUNICIPAL**

Registre-se e Publique-se:

**Leandro Luis Wurdig Jardim
Secretária de Administração e Recursos Humanos**

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49





fl. 09

CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

60.563	 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAÍBA - RS Rua 20 de Setembro, 1199 Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS. 01	MATRÍCULA 60.563
Guaíba, 27 de Junho de 2017			

IMÓVEL: LOTE "A": Uma área de terras, parte da quadra "B" do loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, com área de 1.225,58m² (mil duzentos e vinte e cinco metros e cinquenta e oito décimos quadrados), no quarteirão formado pelas Ruas Hélio Ifran Pires, Curitiba, Miracema do Norte e Avenida Ismael Chaves Barcellos, com as seguintes medidas e confrontações: mede 61,83m (sessenta e um metros e oitenta e três centímetros) a LESTE confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, em dois segmentos, sendo que o primeiro no sentido sudoeste-nordeste mede 43,85m (quarenta e três metros e oitenta e cinco centímetros) e o segundo no sentido sul-norte mede 17,98m (dezesete metros e noventa e oito centímetros); ao NORTE mede 1,52m (um metro e cinquenta e dois centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Curitiba; ao SUL mede 7,68m (sete metros e sessenta e oito centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Miracema do Norte; e a OESTE o polígono é formado por três segmentos, sendo que o primeiro, no sentido sul-norte, partindo da Rua Miracema do Norte, mede 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2285 da quadra "VI" do Loteamento Jardim Santa Rita, daí flete no sentido oeste-leste por mais 20,00m (vinte metros), confrontando com os lotes 2283 e 2284 da mesma quadra, retoma então o sentido sul-norte por mais 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2284 da referida quadra, até encontrar o alinhamento da Rua Curitiba, fechando assim o polígono.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GUAÍBA, inscrito no CNPJ nº. 88.811.922/0001-20, com sede na Avenida Nestor de Moura Jardim, nº. 111, em Guaíba/RS.- **ORIGEM:** Livro 2 RG fls. 01/01v sor R-01-10.809, em 18/05/2015, nesta Serventia.- Esta matrícula foi aberta em razão do requerimento para fracionamento, firmado em 16/06/2017, nesta Serventia, com prova na Certidão nº. 144/2017, expedida em 25/04/2017, e Memorial Descritivo, expedido em 14/06/2017, pela Prefeitura Municipal de Guaíba/RS; RRT CARGO-FUNÇÃO nº. 0000005652991, emitido pelo Arquiteto e Urbanista Sandro Luiz Priebe de Oliveira, CREA nº. A39208-1- Protocolo 163/274/P em 20/06/2017, nesta Serventia.- Guaíba, 27/06/2017.- Ass.: *[Assinatura]* Bel. Valter Müller Gomes

Emol.: R\$ 18,70 - Selo: 0260.01.1600006.44736 - Valor do Selo: R\$ 2,70
Proc. Elet. R\$ 4,50 - Selo: 0260.01.1600006.44173 - Valor do Selo: R\$ 1,40

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS
 BEL. VALTER MULLER GOMES
 -Registrador-
 EDI BECK GOMES
 1º - Substituta -
 VIVIAN ROSE BECK GOMES
 2º - Substituta -
 ADAO SANTOS CARVALHO
 3º - Substituto -

Era o que me cumpria certificar nos termos do Art.19 § 1º da Lei 6.015/73, a qual me reporto. Dou fé
 Escrevente Autorizada

Guaíba(RS), 29 de Junho de 2017.

- Emol. Busca R\$ 8,60 - 0260.01.1600006.44735 R\$ 1,40
- Certidão R\$ 8,30 - 0260.01.1600006.44736 R\$ 1,40
- P.E.D. R\$ 4,50 - 0260.01.1600006.44737 R\$ 1,40
- ISSQN R\$ 1,07 - (5,00%)

[Assinatura]
 O Oficial
 REGISTRADOR

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49





H. 10

CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

60.564



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE GUAÍBA - RS
 Rua 20 de Setembro, 1199
 Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
01

MATRÍCULA

Guaíba, 27 de Junho de 2017

60.564

IMÓVEL: LOTE "B": Uma área de terras, parte da quadra "B" do loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, com área de 1.132,57m² (mil cento e trinta e dois metros e cinquenta e sete decímetros quadrados), no quarteirão formado pelas Ruas Hélio Ifran Pires, Miracema do Norte, Antônio Ignácio Galeão e Avenida Ismael Chaves Barcellos, com as seguintes medidas e confrontações: mede 63,13m (sessenta e três metros e treze centímetros) a SUDESTE confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita; ao NORTE mede 4,10m (quatro metros e dez centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Miracema do Norte; ao SUL mede 4,46m (quatro metros e quarenta e seis centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Antônio Ignácio Galeão; e a OESTE o polígono é formado por três segmentos, sendo que o primeiro, no sentido sul-norte, partindo da Rua Antônio Ignácio Galeão, mede 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2305 da quadra "WI" do Loteamento Jardim Santa Rita, daí flete no sentido oeste-leste por mais 20,00m (vinte metros), confrontando com os lotes 2303 e 2304 da mesma quadra, retoma então o sentido sul-norte por mais 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 2304 da referida quadra, até encontrar o alinhamento da Rua Miracema do Norte, fechando assim o polígono. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE GUAÍBA, inscrito no CNPJ nº. 88.811.922/0001-20, com sede na Avenida Nestor de Moura Jardim, nº. 111, em Guaíba/RS.- **ORIGEM:** Livro 2 RG fls. 01/01v sor R-01-10.809, em 18/05/2015, nesta Serventia.- Esta matrícula foi aberta em razão do requerimento para fracionamento, firmado em 16/06/2017, nesta Serventia, com prova na Certidão nº. 144/2017, expedida em 25/04/2017, e Memorial Descritivo, expedido em 14/06/2017, pela Prefeitura Municipal de Guaíba/RS; RRT CARGO-FUNÇÃO nº. 0000005652991, emitido pelo Arquiteto e Urbanista Sandro Luiz Priebe de Oliveira, CREA nº. A39208-1- Protocolo 163.274/1-P em 20/06/2017, nesta Serventia. Ass.: *[Assinatura]*
 Guaíba, 27/06/2017.- Ass.: *[Assinatura]*
Emol.: R\$ 18,70 - **Selo:** 0260.03.1700002.00530 - **Valor do Selo:** R\$ 2,70
Proc. Elet. R\$ 4,50 - **Selo:** 0260.01.1600006.44185 - **Valor do Selo:** R\$ 1,40

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS

BEL. VALTER MÜLLER GOMES

- Registrador -
EDY BECK GOMES

1° - Substituta -

VIVIAN ROSE BECK GOMES

2° - Substituta -

ADÃO SANTOS CARVALHO

3° - Substituto -

JOSIANE C. BECK GOMES

Era o que me cumpria certificar nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73, ao qual me reporto e dou fé

Guaíba(RS), 29 de Junho de 2017.

Emol. Busca R\$ 8,60 - 0260.01.1600006.44738 R\$ 1,40
 Certidão R\$ 8,30 - 0260.01.1600006.44739 R\$ 1,40
 P.E.D. R\$ 4,50 - 0260.01.1600006.44740 R\$ 1,40
 ISSQN R\$ 1,07 - (5,00%)

[Assinatura]
 Oficial
 REGISTRADOR

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portall/autenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



fl. 11

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ROBERTO KNACKFUSS, engenheiro civil, inscrito no CREA RS sob número 174151 – em conformidade com a Lei Federal Nº 5.194 de 24//12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementadas pelas Resoluções Nº 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia , Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e responsabilidade técnica de Laudos Avaliatórios, **emite o presente Laudo de Avaliação.**

O trabalho que ora apresentamos, fundamenta-se em inspeção visual minuciosa, realizada "in loco", em documentação técnica fornecida pelo solicitante, complementada por registro fotográfico e aferimento geodésico, e mais, por banco de dados de transações verificadas, posto que a partir deste documento ficam registradas todas as condições intrínsecas e extrínsecas dos imóveis envolvidos nesta avaliação.

As informações colhidas são de fontes idôneas, obtidas de boa fé, bem como de constatações colhidas "in loco". No tocante aos documentos a nós fornecidos e/ou compulsados, estes foram examinados e considerados bons e corretos, sem diligenciar-se origens e vícios.

O presente trabalho enquadra-se dentro das Normas Brasileiras da ABNT NBR 14.653-2/2004, que são as Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos.

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



fl. 12
A

ESCOPO DO TRABALHO

1. SOLICITANTE E FINALIDADE
2. IMÓVEL AVALIANDO
3. PARTICULARIDADES
4. INFRA-ESTRUTURA E RELACIONAMENTO URBANO
5. PROCEDIMENTOS ADOTADOS
6. PESQUISA E COLETA DE DADOS NO MERCADO
7. CÁLCULO AVALIATÓRIO

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



fl. 13

1. SOLICITANTE E FINALIDADE

Visa o presente trabalho, através de solicitação do sr. Jocir Panazzolo, Diretor Municipal de Habitação, efetuar a valoração de um imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Guaíba, com área de 1.225,58 m², situado entre as ruas Curitiba e Miracema do Norte, bairro Jardim Santa Rita, na cidade de Guaíba (RS).

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: LOTE A; Uma área de terras, parte da quadra "B" do loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, com área de 1.225,58m² (mil duzentos e cinco metros e cinquenta e oito decímetros quadrados), no quarteirão formado pelas Ruas Hélio Ifran Pires, Curitiba, Miracema do Norte e Avenida Ismael Chaves Barcellos, com as seguintes medidas e confrontações: mede 61,83m (sessenta e um metros e oitenta e três centímetros) a LESTE confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, em dois segmentos, sendo que o primeiro no sentido sudoeste-nordeste mede 43,85m (quarenta e três metros e oitenta e cinco centímetros) e o segundo no sentido sul-norte mede 17,98m (dezessete metros e noventa e oito centímetros); ao NORTE mede 1,52m (um metro e cinquenta e dois centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Curitiba; ao SUL mede 7,68m (sete metros e sessenta e oito centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Miracema do Norte; e a OESTE o polígono é formado por três segmentos, sendo que o primeiro, no sentido sul-norte, partindo da Rua Miracema do Norte, mede 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote n° 2285 da quadra "VI" do Loteamento Jardim Santa Rita, daí flete no sentido oeste-leste por mais 20,00m (vinte metros), confrontando com os lotes 2283 e 2284 da mesma quadra, retoma então o sentido sul-norte por mais 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote n° 2284 da referida quadra, até encontrar o alinhamento da Rua Curitiba, fechando assim o polígono.

3. PARTICULARIDADES

Imóvel público.

4. INFRA-ESTRUTURA E RELACIONAMENTO LOCAL

A região onde se encontra o imóvel avaliando, é contemplada por categorias de usos habitacional de baixa renda, é atendida por redes de energia elétrica de baixa e alta tensão e redes de água e esgoto pluvial, possui calçamento,

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



iluminação pública, rede de gás, coleta de lixo e transporte urbano.

J. 14
24

5. PROCEDIMENTOS ADOTADOS

5.1 Procedimento Avaliatório

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado, para definição do valor do terreno, em metros quadrados, em conformidade com a **NBR 14.653-2/2.004 - Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos**, da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO: "aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente no valor, devem ser justificados por Inferência Estatística ou por homogeneização, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma ".

5.2 Análise Estatística dos Elementos Coletados

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de Regressão Linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diferentes vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NB-14.653-2 fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(eis) independente(s), justamente por exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é o valor unitário à vista.

Através desse trabalho, passa a ser possível determinar, com grande isenção de subjetivismo, a forma matemática de como o valor, em determinada região, está se formando, podendo configurar-se segundo inúmeras curvas representativas (lineares, exponenciais, potenciais, logarítmicas, inversas, hiperbólicas, etc..), de modo a obter aquela que, dentre todas as hipóteses testadas,



H. 15
da

melhor reflita os elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

6. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

As informações colhidas permitiram reunir algumas evidências de mercado, que estão apresentadas em planilha anexa ao Laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores unitários (VU) de terrenos afins na região de abrangência ao imóvel, expressos em reais por metro quadrado (R\$/m²), é melhor interpretada pelas seguintes variáveis independentes:

- **Área:** Variável quantitativa que informa a área superficial de cada elemento pesquisado, sendo expressa em m²;
- **Valor de Oferta:** variável quantitativa que informa valores solicitados para a venda;
- **Valor de Comercialização:** variável quantitativa que informa o valor de oferta descontado taxas e comissões;
- **Data:** da comercialização/oferta do elemento pesquisado, corrigido pelo INPC mais juros de 1,00 % ao mês
- **Distância ao Polo:** variável quantitativa, que informa a distância do elemento pesquisado à zona central da cidade, expressa em ml;

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário da área (VU), expresso em reais por metro quadrado, possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$\text{Valor Unitário (Vu)} = (\text{Somatório (Valor comercialização / Área)} / n))$$

* Data * Distância ao Polo

Segundo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens (NBR-14653-2), podemos enquadrar no Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I, a estimativa do valor encontrado para terrenos.



7. CÁLCULO AVALIATÓRIO

7.1 Cálculo do Valor do Terreno

Ante o exposto no corpo do laudo, e aplicada a equação da pesquisa, temos que o valor da área avaliando é a aplicação da fórmula seguinte:

$$V \text{ terreno} = VU \times \text{Área}$$

$$V \text{ terreno} = R\$ 350,00/m^2 \times 1.225,58 \text{ m}^2$$

$$V \text{ terreno} = R\$ 428.953,00$$

Nota do avaliador: todas as amostras tem referencial para comércio em sua testada, com acesso para automóveis; o mesmo não ocorre com o terreno avaliando, que não dispõe desta alternativa. Então a avaliação tem descontado 20,00 % em seu valor atribuído pelos cálculos.

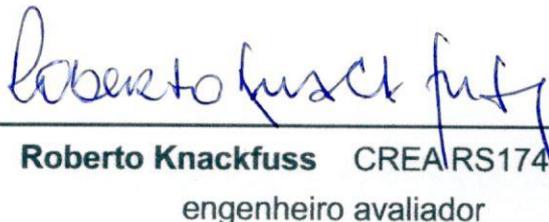
$$V \text{ valor terreno recalculado} = V \text{ terreno} \times 0,80$$

$$V \text{ valor terreno recalculado} = R\$ 343.162,40$$

7.5 CONCLUSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

V **Total** = R\$ 343.162,40 (trezentos e quarenta e três mil cento e sessenta e dois reais e quarenta centavos).

Guaíba, 06 de Julho de 2.017


Roberto Knackfuss CREA/RS174151
engenheiro avaliador



fl. 16

fl. 18

Homogeneização dos Valores das Amostras em Oferta:

Endereço	Valor	Casa	Terreno	Oferta (-10%)	Distância ao Polo
Venceslau Fontoura, 265	265.000	100.000	165.000	148.000	113.000,00
Boa Vista, 675	250.000	100.000	150.000	135.000	115.000,00
Antonio Galeão, 756	210.000	98.000	112.000	101.000	96.000,00
Aracajú, 376	180.000	88.000	92.000	92.000	92.000,00
Campo Grande, 635	160.000	53.000	107.000	97.000	115.000,00
Recife, 665	220.000	75.000	145.000	130.000	104.000,00
Belém, s/n	154.000		154.000	138.000	106.000,00

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



H.19
A

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$428.953,00

Imóvel avaliando

imóvel interno entre as ruas Curitiba e rua Miracema do Norte - JSR Guaíba (RS)

Área: 1.226m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

rua Venceslau Fontoura, nº 265 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$113.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$376,67

Imóvel 2:

rua Boa Vista, nº 675 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$115.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$383,33

Imóvel 3:

rua Antônio Inácio Galeão, nº 756 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$96.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$320,00

Imóvel 4:

rua Aracajú, nº 376 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$92.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$306,67

Imóvel 5:

rua Campo Grande, nº 635 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$115.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$383,33

Imóvel 6:

rua Recife, nº 665 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$104.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$346,67

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



Imóvel 7:

rua Belém, s/n JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$106.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$353,33

H. 20

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	376,67	376,67
2	383,33	383,33
3	320,00	320,00
4	306,67	306,67
5	383,33	383,33
6	346,67	346,67
7	353,33	353,33

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(X_i)}{n}$$

$$X = 352,86$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{\frac{\sum(X - X_i)^2}{(n-1)}}$$

$$S = 30,76$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

- Amostra 1: $d = |376,67 - 352,86| / 30,76 = 0,77 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |383,33 - 352,86| / 30,76 = 0,99 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |320,00 - 352,86| / 30,76 = 1,07 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |306,67 - 352,86| / 30,76 = 1,50 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |383,33 - 352,86| / 30,76 = 0,99 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |346,67 - 352,86| / 30,76 = 0,20 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 7: $d = |353,33 - 352,86| / 30,76 = 0,02 < 1,8$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 352,86 - 1,44 * 30,76/\sqrt{(7-1)} = 334,78$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 352,86 + 1,44 * 30,76/\sqrt{(7-1)} = 370,94$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$334,78 a R\$370,94

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.



Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 346,67 (amostra 6); 353,33 (amostra 7).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$350,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$350,00 * 1.225,58 = R\$428.953,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$428.953,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ROBERTO KNACKFUSS, engenheiro civil, inscrito no CREA RS sob número 174151 – em conformidade com a Lei Federal Nº 5.194 de 24//12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementadas pelas Resoluções Nº 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia , Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e responsabilidade técnica de Laudos Avaliatórios, **emite o presente Laudo de Avaliação**.

O trabalho que ora apresentamos, fundamenta-se em inspeção visual minuciosa, realizada “in loco”, em documentação técnica fornecida pelo solicitante, complementada por registro fotográfico e aferimento geodésico, e mais, por banco de dados de transações verificadas, posto que a partir deste documento ficam registradas todas as condições intrínsecas e extrínsecas dos imóveis envolvidos nesta avaliação.

As informações colhidas são de fontes idôneas, obtidas de boa fé, bem como de constatações colhidas “in loco”. No tocante aos documentos a nós fornecidos e/ou compulsados, estes foram examinados e considerados bons e corretos, sem diligenciar-se origens e vícios.

O presente trabalho enquadra-se dentro das Normas Brasileiras da ABNT NBR 14.653-2/2004, que são as Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos.

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



fl. 23
/

ESCOPO DO TRABALHO

1. SOLICITANTE E FINALIDADE
2. IMÓVEL AVALIANDO
3. PARTICULARIDADES
4. INFRA-ESTRUTURA E RELACIONAMENTO URBANO
5. PROCEDIMENTOS ADOTADOS
6. PESQUISA E COLETA DE DADOS NO MERCADO
7. CÁLCULO AVALIATÓRIO

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



1. SOLICITANTE E FINALIDADE

Visa o presente trabalho, através de solicitação do sr. Jocir Panazzolo, Diretor Municipal de Habitação, efetuar a valoração de um imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Guaíba, com área de 1.132,57 m², situado entre as ruas Miracema do Norte e Antônio Galeão, bairro Jardim Santa Rita, na cidade de Guaíba (RS).

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: LOTE B; Uma área de terras, parte da quadra "B" do loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, com área de 1.132,57m² (mil cento e trinta e dois metros e cinquenta e sete décimos quadrados), no quarteirão formado pelas Ruas Hélio Ifran Pires, Miracema do Norte, Antônio Ignácio Galeão e Avenida Ismael Chaves Barcellos, com as seguintes medidas e confrontações: mede 63,13m (sessenta e três metros e treze centímetros) a SUDOESTE confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita; ao NORTE mede 4,10m (quatro metros e dez centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Miracema do Norte; ao SUL mede 4,46m (quatro metros e quarenta e seis centímetros) confrontando com parte remanescente da quadra "B" do Loteamento Jardim Santa Rita, e mais 18,55m (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva sob o alinhamento da Rua Antônio Ignácio Galeão; e a OESTE o polígono é formado por três segmentos, sendo que o primeiro, no sentido sul-norte, partindo da rua Antônio Ignácio Galeão, mede 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote n° 2305 da quadra "WI" do Loteamento Jardim Santa Rita, daí flete no sentido oeste-leste por mais 20,00m (vinte metros), confrontando com os lotes 2303 e 2304 da mesma quadra, retoma então o sentido sul-norte por mais 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote n° 2304 da referida quadra, até encontrar o alinhamento da Rua Miracema do Norte, fechando assim o polígono.

3. PARTICULARIDADES

Imóvel público.

4. INFRA-ESTRUTURA E RELACIONAMENTO LOCAL

A região onde se encontra o imóvel avaliando, é contemplada por categorias de usos habitacional de baixa renda, é atendida por redes de energia elétrica de baixa e alta tensão e redes de água e esgoto pluvial, possui calçamento,



iluminação pública, rede de gás, coleta de lixo e transporte urbano.

5. PROCEDIMENTOS ADOTADOS

5.1 Procedimento Avaliatório

Para o desenvolvimento do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo de Dados de Mercado, para definição do valor do terreno, em metros quadrados, em conformidade com a **NBR 14.653-2/2.004 - Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos**, da seguinte forma:

MÉTODO COMPARATIVO: "aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente no valor, devem ser justificados por Inferência Estatística ou por homogeneização, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".

5.2 Análise Estatística dos Elementos Coletados

Para obter a justificativa do valor adotado a partir dos elementos disponíveis coletados, é tecnicamente recomendável adotar-se o emprego do estudo de Regressão Linear, o qual tem por finalidade buscar algum comportamento regular dos diferentes atributos formadores de valor, a partir da compilação dos diferentes vetores que agem (ou possam agir) na formação dos mesmos.

Para tanto, a NB-14.653-2 fixa os parâmetros exigidos, para que o convencimento do resultado encontrado, seja dotado de confiabilidade estatística.

O(s) atributo(s) ou variável(is) que possa(m) influenciar no resultado procurado, é(são) denominado(s) de variável(eis) independente(s), justamente por exercer(em) influência na variável dependente, que para o caso avaliatório, é o valor unitário à vista.

Através desse trabalho, passa a ser possível determinar, com grande isenção de subjetivismo, a forma matemática de como o valor, em determinada região, está se formando, podendo configurar-se segundo inúmeras curvas representativas (lineares, exponenciais, potenciais, logarítmicas, inversas, hiperbólicas, etc.), de modo a obter aquela que, dentre todas as hipóteses testadas,

f. 25



H. 26
Ru

melhor reflita os elementos pesquisados.

Este estudo, o qual demanda extensos cálculos matemáticos, pelo seu caráter estritamente técnico, não é apresentado no corpo do Laudo, sendo desenvolvido por "software" específico, constando, no entanto, todos os elementos que permitam uma correta interpretação do modelo matemático/estatístico ajustado.

6. PESQUISA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

As informações colhidas permitiram reunir algumas evidências de mercado, que estão apresentadas em planilha anexa ao Laudo, as quais permitiram concluir que a formação de valores unitários (VU) de terrenos afins na região de abrangência ao imóvel, expressos em reais por metro quadrado (R\$/m²), é melhor interpretada pelas seguintes variáveis independentes:

- **Área:** Variável quantitativa que informa a área superficial de cada elemento pesquisado, sendo expressa em m²;
- **Valor de Oferta:** variável quantitativa que informa valores solicitados para a venda;
- **Valor de Comercialização:** variável quantitativa que informa o valor de oferta descontado taxas e comissões;
- **Data:** da comercialização/oferta do elemento pesquisado, corrigido pelo INPC mais juros de 1,00 % ao mês
- **Distância ao Polo:** variável quantitativa, que informa a distância do elemento pesquisado à zona central da cidade, expressa em m;

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade aos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário da área (VU), expresso em reais por metro quadrado, possui a seguinte configuração matemático/estatística:

$$\text{Valor Unitário (Vu)} = (\text{Somatório (Valor comercialização / Área)} / n)$$

* Data * Distância ao Polo

Segundo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens (NBR-14653-2), podemos enquadrar no Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I, a estimativa do valor encontrado para terrenos.

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



7. CÁLCULO AVALIATÓRIO

7.1 Cálculo do Valor do Terreno

Ante o exposto no corpo do laudo, e aplicada a equação da pesquisa, temos que o valor da área avaliando é a aplicação da fórmula seguinte:

$$V \text{ terreno} = VU \times \text{Área}$$

$$V \text{ terreno} = R\$ 350,00/m^2 \times 1.132,57 \text{ m}^2$$

$$V \text{ terreno} = R\$ 396.399,47$$

Nota do avaliador: todas as amostras tem referencial para comércio em sua testada, com acesso para automóveis; o mesmo não ocorre com o terreno avaliando, que não dispõe desta alternativa. Então a avaliação tem descontado 20,00 % em seu valor atribuído pelos cálculos.

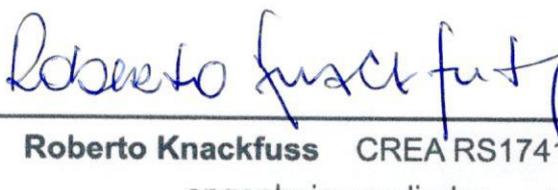
$$V \text{ valor terreno recalculado} = V \text{ terreno} \times 0,80$$

$$V \text{ valor terreno recalculado} = R\$ 317.119,57$$

7.5 CONCLUSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

V **Total** = R\$ 317.119,57 (trezentos e dezessete mil cento e dezenove reais e cinquenta e sete centavos).

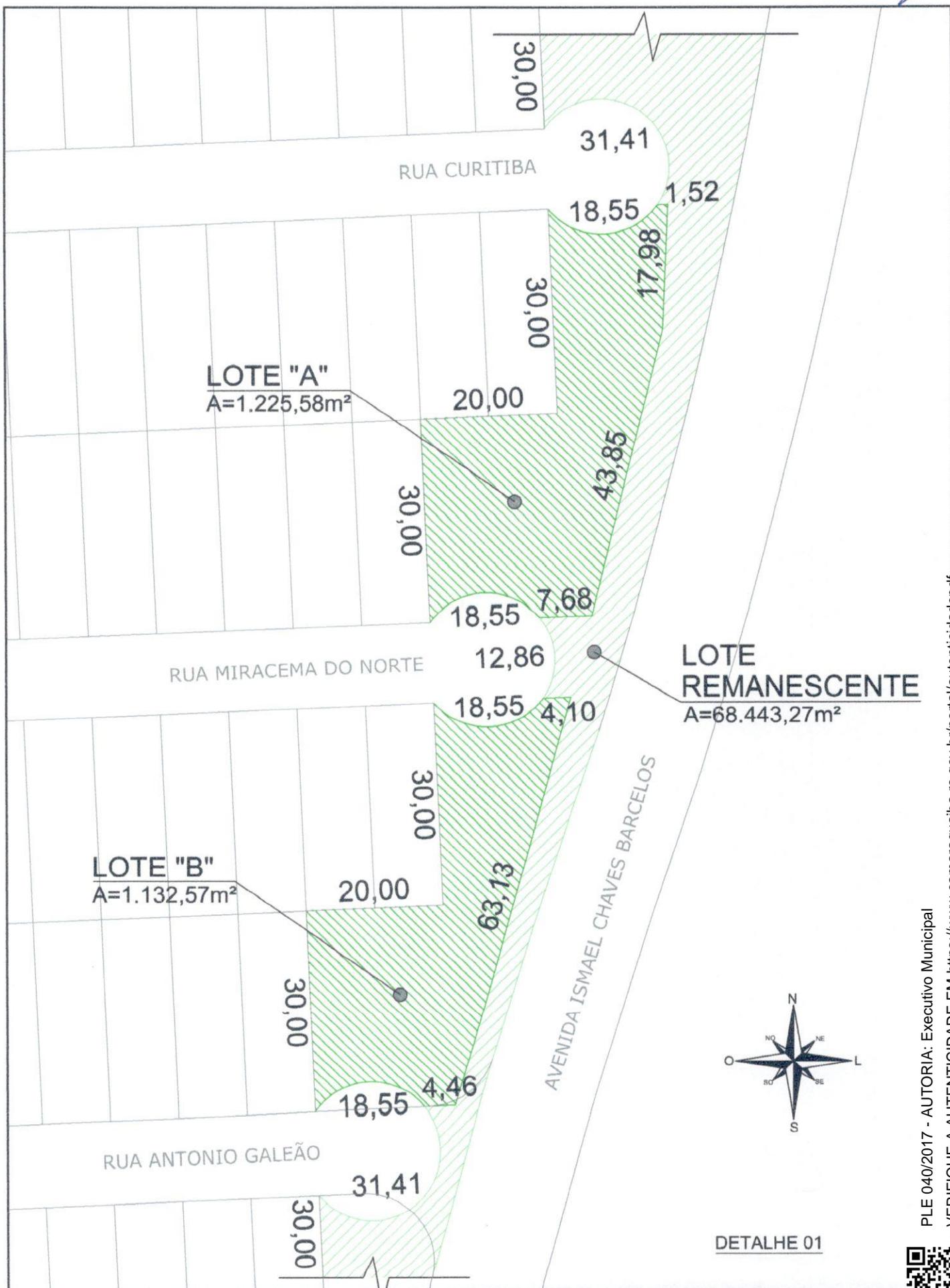
Guaíba, 06 de Julho de 2.017



Roberto Knackfuss CREA RS174151
engenheiro avaliador



fl. 28



DETALHE 01



CEDPLAN

QUADRA "B" - JARDIM SANTA RITA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO PARA FINS DE ALIENAÇÃO E/OU PERMUTA



PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguiaba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49

fl. 29

Homogeneização dos Valores das Amostras em Oferta:

Endereço	Valor	Casa	Terreno	Oferta (-10%)	Distância ao Polo
Venceslau Fontoura, 265	265.000	100.000	165.000	148.000	113.000,00
Boa Vista, 675	250.000	100.000	150.000	135.000	115.000,00
Antonio Galeão, 756	210.000	98.000	112.000	101.000	96.000,00
Aracajú, 376	180.000	88.000	92.000	92.000	92.000,00
Campo Grande, 635	160.000	53.000	107.000	97.000	115.000,00
Recife, 665	220.000	75.000	145.000	130.000	104.000,00
Belém, s/n	154.000		154.000	138.000	106.000,00



fl. 30

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$396.399,47

Imóvel avaliando

imóvel interno entre as ruas Miracema do Norte e rua Antônio Galeão JSR Guaíba (RS)

Área: 1.133m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição *t* de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

rua Venceslau Fontoura, nº 265 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$113.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$376,67

Imóvel 2:

rua Boa Vista, nº 675 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$115.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$383,33

Imóvel 3:

rua Antônio Inácio Galeão, nº 756 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$96.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$320,00

Imóvel 4:

rua Aracajú, nº 376 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$92.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$306,67

Imóvel 5:

rua Campo Grande, nº 635 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$115.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$383,33

Imóvel 6:

rua Recife, nº 665 JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$104.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$346,67

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B72576B31ED7E71874F9D3BA6E49



Imóvel 7:

rua Belém, s/n JSR Guaíba (RS)

Área:

300m²

Valor:

R\$106.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$353,33

fl. 31

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	376,67	376,67
2	383,33	383,33
3	320,00	320,00
4	306,67	306,67
5	383,33	383,33
6	346,67	346,67
7	353,33	353,33

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 352,86$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 30,76$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

- Amostra 1: $d = |376,67 - 352,86| / 30,76 = 0,77 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 2: $d = |383,33 - 352,86| / 30,76 = 0,99 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 3: $d = |320,00 - 352,86| / 30,76 = 1,07 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 4: $d = |306,67 - 352,86| / 30,76 = 1,50 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 5: $d = |383,33 - 352,86| / 30,76 = 0,99 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 6: $d = |346,67 - 352,86| / 30,76 = 0,20 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 7: $d = |353,33 - 352,86| / 30,76 = 0,02 < 1,8$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 352,86 - 1,44 * 30,76/\sqrt{(7 - 1)} = 334,78$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 352,86 + 1,44 * 30,76/\sqrt{(7 - 1)} = 370,94$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$334,78 a R\$370,94

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



fl. 32

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 346,67 (amostra 6); 353,33 (amostra 7).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$350,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$350,00 * 1.132,57 = R\$396.399,47

Valor do imóvel avaliando:

R\$396.399,47

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



MEMORIAL DESCRITIVO ECOPONTO COHAB

1. INTRODUÇÃO:

O presente memorial tem por objetivo fornecer as especificações técnicas para execução dos serviços necessários à implantação de muro tipo pré-moldado de concreto em placas lisas para fechamento de área de 530,00 m² para ECOPONTO FIXO, localizados na Rua 30, Bairro COHAB, na cidade de Guaíba.

2. SERVIÇOS PRELIMINARES:

Taxas de ART:

Deverá ser recolhida ART de todos os serviços relacionados com a obra que forem executados pela Empresa vencedora da licitação, sendo que o custo deverá fazer parte do seu BDI.

Placa de obra:

Deverá ser fixada uma placa de obra no tamanho de 2,00m X 3,00m, com textos, figuras e local a serem indicados pela fiscalização.

Cópias e Plotagens:

Deverão ser fornecidas pela CONTRATADA um jogo de cópias de todos os projetos para acompanhamento da obra para FISCALIZAÇÃO, ao final dos serviços deverá ser fornecida pela CONTRATADA uma cópia de todos os projetos "As Built". As despesas referentes a demais cópias heliográficas, plotagens e outras correrão por conta da CONTRATADA.

A CONTRATADA deverá manter obrigatoriamente na obra, no mínimo um conjunto completo do projeto, constando de Desenhos, Caderno de Discriminações Técnicas e Planilha de Quantidades.

Diário de Obras

A Fiscalização fornecerá à CONTRATADA um modelo do Diário de Obras, que será exigido para preenchimento. A CONTRATADA deverá prever a complementação de páginas no Diário de Obras caso haja necessidade, não devendo faltar páginas ao mesmo durante o decorrer da obra sob pena das sanções administrativas previstas.

O Diário de Obras será preenchido pela Fiscalização e pela Firma Contratada, sendo a 1ª (primeira) via recolhida periodicamente à Divisão de Obras do Departamento Técnico.

Em nenhuma hipótese o Diário de Obras poderá sair da obra sem autorização expressa da Fiscalização. O Diário deverá sempre estar disponível assim que a Fiscalização solicitar, devendo este estar em local único definido na reunião de partida de obras, e atualizado diariamente, sendo expressamente proibido o seu preenchimento posteriormente. Em qualquer violação destas determinações, a CONTRATADA ficará sujeita a aplicação das sanções administrativas vigentes.

Controles Tecnológicos:

A CONTRATADA se obrigará a efetuar um rigoroso controle tecnológico dos elementos utilizados na obra, sendo que quando a FISCALIZAÇÃO entender que haverá a necessidade de execução de ensaios para a comprovação da qualidade dos materiais, os mesmos serão por conta da empresa vencedora da licitação.

Verificações e ensaios

A CONTRATADA se obrigará a verificar ensaiar e apresentar laudos dos elementos da obra ou de serviços em que se julgar necessária a verificação final para fins de aferir a sua qualidade, a critério da Fiscalização.

Na execução de impermeabilizações fica pré-definida a realização de testes, de acordo com as normas brasileiras vigentes, a fim de garantir a adequada execução da mesma.

Amostras

A CONTRATADA deverá submeter à apreciação da Fiscalização amostras dos materiais e/ou acabamentos a serem utilizados na obra, podendo ser danificadas no processo de verificação.

As despesas decorrentes de tal providência correrão por conta da CONTRATADA.

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



Assistências técnica

Após o recebimento provisório da obra ou serviço, e até o seu recebimento definitivo, a CONTRATADA deverá reparar todas as imperfeições detectadas na vistoria final.

Limpeza do terreno:

O terreno deverá ser totalmente limpo para demarcação da obra. As operações de demolição e limpeza do terreno serão executadas mediante a utilização de equipamentos adequados, complementados com o emprego maquinário, caminhões e ferramentas manuais.

Os serviços serão pagos pelo preço unitário proposto por metro quadrado medido e aceito.

O preço unitário deverá incluir a execução, com equipamentos, ferramentas e mão-de-obra necessários, carga, transporte e descarga dos resíduos para o bota-fora determinado pela fiscalização, sinalização adequada, despesas e encargos indiretos, bonificação, lucros, e eventuais que se fizerem necessários à perfeita execução dos serviços.

Instalações provisórias:

Deverão ser construídos galpões e telheiros, assim como instalações provisórias de luz, água e esgoto para abrigar o material e os funcionários da empresa executora da obra.

Consumo de água, energia, telefone etc.

As despesas referentes ao consumo de água, energia elétrica, telefone, etc. correrão por conta da CONTRATADA.

Equipamentos, máquinas e ferramentas

A CONTRATADA deverá utilizar máquinas, equipamentos e ferramentas adequados aos serviços propostos, bem como quando explicitamente indicado em projeto ou exigido pela Fiscalização, a fim de obter um resultado final satisfatório na execução do trabalho.

Todo o maquinário, equipamentos e ferramentas que a CONTRATADA utilizar deverá estar em bom estado de conservação e poderá a Fiscalização exigir a sua troca, desde que julgue em mau estado ou inadequado para o uso.

Nos casos de acúmulo de águas de qualquer natureza em locais de trabalho na obra (valas, fundações, tanques, etc.), a CONTRATADA deverá realizar o seu esgotamento manual ou, se a Fiscalização julgar necessário, por meio de bomba hidráulica de sucção com potência mínima de 1cv, juntamente com os devidos acessórios de operação, de forma a evitar a interrupção prolongada dos serviços.

Limpeza permanente da obra

A obra deverá ser mantida limpa durante a execução dos serviços e principalmente nas áreas da construção do muro.

Todo o dia, pelo menos 30 (trinta) minutos antes do encerramento do expediente da obra, deverá ser realizada uma limpeza geral de forma a deixar os ambientes em obra em boas condições.

No caso de descumprimento deste item, poderão ser aplicadas as sanções administrativas previstas em contrato (advertência, multa, etc.).

Instalação de Tapumes:

É de responsabilidade de a CONTRATADA exercer a vigilância no canteiro de obras no período de execução da mesma.

3. SERVIÇOS TÉCNICOS:

Elaboração de estudos complementares:

Consiste na elaboração de estudos e projetos complementares tais como os projetos estruturais do muro de fechamento, bem como todos os detalhamentos de ferragens e formas, sendo que deverão ser apresentados em arquivo digital tipo DWG e duas cópias plotadas, após aprovação da fiscalização.

Será destinada uma verba para o pagamento destes serviços.

Elaboração de Levantamento Topográfico:

Consiste na elaboração de levantamento topográfico planialtimétrico, tais como, perfis, seções, amarrações e medições de toda a poligonal da área que deverá ser cercada, de forma a anteceder a implantação do muro, poligonal esta que deverá distar em perpendicular de todas as faces dos limites



da área no mínimo 10 metros, totalizando aproximadamente 2600 m² de área a ser levantada. O levantamento deverá ser amarrado na malha rodoviária do Município e georeferenciado. Deverá ser apresentado um arquivo digital tipo DWG e duas plantas plotadas para fins de arquivo. Será destinada uma verba para o pagamento destes serviços.

4. LOCAÇÃO DA OBRA:

Após o término dos serviços de limpeza, a CONTRATADA deverá realizar a locação planialtimétrica das áreas trabalhadas, a fim de definir os eixos das edificações e demais elementos da obra. A locação será feita com aparelho e por coordenadas segundo Planta de Locação dos eixos do Projeto de Arquitetura. As marcações devem ser feitas por meio de quadros de madeira, que deverão ser aprovadas pela FISCALIZAÇÃO.

5. MURO PRÉ MOLDADO - ESTRUTURAS DE CONCRETO:

Todas as estruturas em concreto armado deverão obedecer integralmente projeto estrutural a ser fornecido pela CONTRATADA, este que deverá ser desenvolvido a partir dos dados fornecidos por projeto básico em anexo.

Deverá ser tomado especial cuidado para que o recobrimento da armação obedeça ao especificado no projeto estrutural, a fim de evitar que o concreto seja danificado ao longo do tempo por meio agressivo. Para garantir o recobrimento da ferragem devem ser utilizados distanciadores plásticos, sendo a eles incorporado com arame recozido que os fixará à ferragem. As formas deverão ser de madeira e estarem limpas sem presença de resquícios de concreto, pregos e ou semelhantes.

Através de imãs na ponta de uma vareta deverá ser retirado do fundo das formas pontas de ferro, pregos, arames ou qualquer outro material não especificado no projeto. Antes da concretagem as formas deverão ser molhadas mesmo que se utilize desmoldante.

Nenhum elemento estrutural deverá ser concretado sem a autorização da FISCALIZAÇÃO, caso não seja respeitado este item a fiscalização poderá determinar a demolição da peça, assim como defeitos que coloquem em dúvida a qualidade da estrutura. Em qualquer dos casos caberá a CONTRATADA o ônus decorrente dos serviços necessários

Micro-Estacas:

Deverá ser executado micro estacas a trado (broca) em concreto diâmetro 30 centímetros moldadas "in loco" com profundidade mínima de 2,0 metros e resistência do concreto \geq fck 20 Mpa, com ferragem longitudinal mínima de 3 Ø de 10mm. Deverá ser executado micro estacas com o vão máximo entre elas de 3 metros de acordo com o tipo de muro a ser implantado e a modulação por ele exigida (VIDE PROJETO ARQUITETÔNICO).

Os detalhamentos de formas e ferragens desses elementos deverão ser contemplados no projeto estrutural fornecido pela CONTRATADA.

Blocos em Concreto Armado:

Deverão ser executados blocos "na cabeça das estacas" nas dimensões mínimas de 120x66x59.

Os detalhamentos de formas e ferragens desses elementos deverão ser contemplados no projeto estrutural fornecido pela CONTRATADA.

Pilares Pré-Moldados

Deverão ser fixados os pilares pré-moldados nos blocos moldados "in loco". Esta ancoragem dos pilares deverá ser feita através do grautimento das mesmas no "cálce" (detalhe em planta) que deverá ser confeccionado na cabeça dos pilares moldados "In loco".

Os detalhamentos de formas e ferragens desses elementos deverão ser contemplados no projeto estrutural fornecido pela CONTRATADA.

O custo dos pilares pré-moldados deverá estar incluído no preço unitário do fornecimento e confecção dos muros de placa lisa.

6. MUROS DE CONCRETO PRÉ- MOLDADO E PORTÃO:

Deverão ser fornecidos e executados pela CONTRATADA muros de fechamento do tipo pré-moldados, com as seguintes características BÁSICAS:

Tipo placa lisa de fechamento, altura mínima das placas de 1,20 metros;
Largura mínima de 3 metros;

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portat/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



Espessura mínima de 6 cm;

A CONTRATADA deve garantir a procedência e qualidade dos elementos pré-moldados a serem utilizados, bem como apresentar laudos que garantam sua estabilidade e resistência aos esforços a que serão submetidos, a resistência do concreto não poderá ser inferior a 30 Mpa.

- Deverão fazer parte desse serviço todos os elementos necessários para perfeita fixação das placas e gradis.
- Deverá também ser fornecido e instalado portão metálico "cego" de correr (4,50 x 2,40 metros) de uma folha em local indicado em planta. Todas as peças de metalon deverão ter espessura mínima de 2 mm, as soldas deverão ser executadas de forma a não ficarem rebarbas, propiciando perfeito acabamento nos pontos onde forem aplicadas. No conjunto deverá ser aplicada pintura antioxidante e pintura com tinta poliuretânica.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- A obra deverá ser limpa, de todos os detritos e restos da construção.
- Só serão aceito materiais de primeira qualidade.
- É obrigatória a visita ao local da obra/serviço por parte dos licitantes, antes da apresentação de suas propostas. Todas as condições locais deverão, então, ser adequadamente observadas, devendo ainda ser pesquisados e levantados todos os elementos, quantitativos, etc. que possam ter influência no desenvolvimento dos trabalhos, de modo que não serão atendidas solicitações durante os serviços sob o argumento de falta de conhecimento das condições de trabalho ou de dados do projeto.
- A não ser quando especificados em contrário, os materiais a serem empregados nos serviços serão todos nacionais, novos, de primeira qualidade (assim entendida a gradação de qualidade superior, quando existirem diferentes gradações de qualidade de um mesmo produto) e de acordo com as especificações da ABNT e da Secretária de Obras, sendo expressamente vedado o uso de material improvisado em substituição ao especificado, assim, como não se admitirá a adaptação de peças, seja por corte ou por outro processo, a fim de usá-las em substituição a peças recomendadas e de dimensões adequadas.
- A FISCALIZAÇÃO examinará todos os materiais recebidos no canteiro da obra antes de sua utilização e poderá impugnar o emprego daqueles que, a seu juízo, forem julgados inadequados. Neste caso, em presença do responsável pela execução da obra, serão retiradas amostras para a realização de ensaios de caracterização das qualidades dos materiais.
- Quando houver motivos ponderáveis para a substituição de um material especificado por outro, a Contratada, em tempo hábil, apresentará, por escrito à Fiscalização, a proposta de substituição, instruindo-a com as razões determinantes do pedido e orçamento comparativo, sendo que sua aprovação só poderá efetivar-se quando a Contratada:
 - Firmar declaração de que a substituição se fará sem ônus para o Contratante;
 - b) Apresentar provas de equivalência técnica do produto proposto em substituição ao especificado, compreendendo, como peça fundamental, o laudo de exame comparativo dos materiais, efetuado por laboratório tecnológico idôneo, a critério da Contratante.
- A obra será entregue na mais perfeita ordem, segurança e acabamento com o dado HABITE-SE expedido por órgão competente.
- O destino do material do prédio a demolir será definido pela FISCALIZAÇÃO.

ORIENTAÇÃO GERAL E FISCALIZAÇÃO

A PREFEITURA manterá na obra, engenheiro civil e preposto seus, convenientemente credenciados junto ao CONSTRUTOR e sempre adiante designados por FISCALIZAÇÃO com autoridade para exercer em nome da PREFEITURA, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e FISCALIZAÇÃO, de obra e serviços de construção.

As relações mutuas entre a PREFEITURA e cada contratante serão mantidos por intermédio da FISCALIZAÇÃO.



O CONSTRUTOR é obrigado a facilitar meticulosamente FISCALIZAÇÃO dos materiais e execução das obras e serviços contratados, facultante a FISCALIZAÇÃO o acesso a todas as partes das obras contratadas, obriga-se do mesmo modo , a facilitar a FISCALIZAÇÃO em oficinas , depósitos, armazéns ou dependência onde se encontre materiais destinados a obra, serviços ou obras em preparo.

A FISCALIZAÇÃO é assegurado o direito de ordenar a suspensão de obras e serviços sem prejuízo das penalidades a que ficar sujeito o CONSTRUTOR e sem que este tenha o direito a qualquer indenização no caso de não ser atendido dentro de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da entrega de serviços, correspondente, qualquer reclamação sobre, defeitos essenciais em serviços executados ou material posto na obra.

E o CONSTRUTOR obrigado a retirar da obra , imediatamente, após o recebimento da ordem de serviços correspondente, qualquer empregado tarefeiro, operários, ou subordinados seus que a critério da FISCALIZAÇÃO venha a demonstrar conduta nociva ou incapacidade técnica.

Para perfeita execução e completo acabamento das obras e serviços referidos nas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, o construtor, se obriga sob as responsabilidades Legais , vigentes, a prestar toda assistência técnica e administrativa necessárias, para imprimir andamento conveniente aos trabalhos.

Os serviços e obras serão realizados em rigorosa observância dos desenhos arquitetônicos respectivos detalhes bem como de estrita obediência as prescrições e exigências contidas neste e nas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, todos eles convenientemente autenticados por ambas as partes.

O CONSTRUTOR empregara na obra materiais de primeiríssima qualidade, não sendo permitido materiais, sejam eles os mais simples como areia, brita, etc, que não satisfaçam integralmente todas as NB, que os mesmos façam parte.

E vedado ao CONSTRUTOR fechar ou cobrir, todo e qualquer serviço, alvenarias, fundações, canalizações, etc, sem antes estarem sujeitos a aprovação da FISCALIZAÇÃO . Caso ocorra o solicitado acima estará sujeito a desfazer o serviço se a FISCALIZAÇÃO assim, o quiser.

No caso de dúvida, nas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS por interpretação do construtor, o mesmo deverá dirigir-se a FISCALIZAÇÃO para sanar dúvidas.

Deverá o CONSTRUTOR manter na obra: vigia , diário de obra devidamente assinado, declarando efetivo de pessoal e serviços executados diariamente e repassados a FISCALIZAÇÃO para aprovação. No mesmo diário devera constar, o material que foi descarregado e retirado da obra.

O CONSTRUTOR manterá na obra amostras de todos os materiais, adquiridos, os quais antes da aplicação, se farão aprovar pela FISCALIZAÇÃO, expondo-se o CONSTRUTOR, a ter que desfazer seus usos, sem ônus para a PREFEITURA de GUAIBA.

As firmas participantes de licitações deverão ter responsável técnico, e serem devidamente registradas no CREA.

Guaíba, 03 de julho de 2017.

Me. Engenheiro Civil Glauber Frandolozo
Res. Técnico - CREA-RS 133.54

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772576B31ED7E71874F9D3BA6E49



fp. 38

ORÇAMENTO MATERIAL E MÃO DE OBRA										
OBRA CONSTRUÇÃO ECOPONTO - COHAB DATA 3/7/17										
ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QUANT.	VALOR UNITÁRIO		VALOR GLOBAL		VALOR TOTAL		
				MÃO DE OBRA	MATERIAL	MÃO DE OBRA	MATERIAL			
EDIFICAÇÕES										
1.0	SERVIÇOS PRELIMINARES								R\$	99.113,66
	Projetos, cópias, taxas, seguro	vb	1,00	R\$ 1.800,00	R\$ 200,00	R\$ 1.800,00	R\$ 200,00	R\$		2.000,00
	Gabaritos e Marcação Obra	vb	1,00	R\$ 1.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 3.000,00	R\$		4.500,00
	Viagens, alimentação e estadia operários	vb	1,00	R\$ 2.600,00	R\$ 1.320,00	R\$ 2.600,00	R\$ 1.320,00	R\$		3.920,00
	Coordenação do canteiro e serviços gerais	vb	1,00	R\$ 1.200,00		R\$ 1.200,00	R\$ -	R\$		1.200,00
						R\$ 7.100,00	R\$ 4.520,00			
2.0	MURO PRÉ MOLDADO								R\$	87.457,66
	Micro Estaqueamento d=30cm Profundidade=2,0m	m	64,00	R\$ 49,61	R\$ 5,00	R\$ 3.175,16	R\$ 320,00	R\$		3.495,16
	Concreto Armado Estacas FCK 200kgf/cm²	m³	9,89	R\$ 300,00	R\$ 950,00	R\$ 2.967,00	R\$ 9.395,50	R\$		12.362,50
	Rompimento estacas	unid	32,00	R\$ 50,00	R\$ 2,00	R\$ 1.600,00	R\$ 64,00	R\$		1.664,00
	Blocos de Concreto ancoragem para pilares	m³	9,60	R\$ 300,00	R\$ 950,00	R\$ 2.880,00	R\$ 9.120,00	R\$		12.000,00
	Pilares Pré moldados	unid	32,00	R\$ 85,00	R\$ 550,00	R\$ 2.720,00	R\$ 17.600,00	R\$		20.320,00
	Placas de fechamento pré moldadas e=6cm	m²	261,00	R\$ 15,00	R\$ 117,00	R\$ 3.915,00	R\$ 30.537,00	R\$		34.452,00
	Portão metálico 4,50x 2,10m	m²		R\$ 50,00	R\$ 500,00	R\$ -	R\$ -	R\$		
	Programação visual	unid	2,00	R\$ 100,00	R\$ 1.500,00	R\$ 200,00	R\$ 3.000,00	R\$		3.200,00
						R\$ 17.457,16	R\$ 70.036,50			
	TOTAL					Mão de Obra	Material		Geral	
						R\$ 24.557,16	R\$ 74.556,50	R\$	99.113,66	

Proposta Válida por 30 dias
 CCGF ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
 CNPJ: 07.389.397/0001-02

ME.Eng. Civil Glauber Frandolozo
 Responsável Técnico
 CREA 133/541

PLE 040/2017 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraaguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidade>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 006819 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 1F8B772876B31ED7E71874F9D3BA6E49

