



Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração – SEMAD
NOVO HAMBURGO – CAPITAL NACIONAL DO CALÇADO

Of. nº 10/740 – SEMAD/DGD/KD

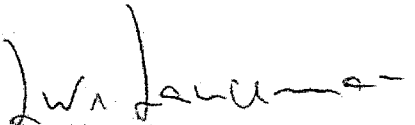
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2015.

Assunto: **Resposta ao Ofício nº 999/2015 – Memorando nº 13/2015 - COJUR**

Senhor Presidente

Venho à presença de Vossa Senhoria com a finalidade de, em atenção ao vosso Ofício nº 999/2015 - **Memorando 13/2015 - COJUR**, devidamente protocolizado sob nº 329896/2015, encaminhar, em apenso, documentação solicitada.

Atenciosamente,


LUIS LAUERMANN
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Novo Hamburgo



PROTOCOLO GERAL 0005168
Data: 11/09/2015 Horário: 11:38
Administrativo -

Ao Senhor Presidente
VILMAR HEMING
Câmara Municipal de Vereadores
NOVO HAMBURGO-RS

Centro Administrativo Leopoldo Petry – Rua Guia Lopes, nº 4201, Bairro Canudos – 93548-130
Novo Hamburgo - RS - Telefone (51) 3594.9999

www.novohamburgo.rs.gov.br

"Contribua com o Fundo Municipal da Criança e Adolescente" "Doe Sangue, Doe Órgãos, Doe Medula Óssea, SALVE UMA VIDA"



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul
NOVO HAMBURGO - CAPITAL NACIONAL DO CALÇADO

PARECER TÉCNICO
GRAU I / GRAU I DA NBR 14.653-2.
Protocolo / nº 4154_2015 Parecer nº L_057_2015.
Revisão de parecer Técnico.

Trata este Parecer Técnico da estimativa de valor do imóvel, terreno urbano, considerando valor a vista, e para, apenas e tão somente, ser aplicado para efeito tributário de ITBI, balizamento de desapropriações, dação, doação, permutas, desalienações, aquisições e locações:

PROPRIETARIO:	MATR. PMNH nº:	SETOR:	QUADRA
MUNICIPIO DE NOVO HAMBURGO.			LOTE:
			UNIDADE

SOLICITAÇÃO:	DIPAT	Endereço:	Rua / Av: Epitácio Pessoa e Estrada BR 116.
		Bairro	Primavera.

TERRENO.

V face R\$		Posição	Meio de quadra.	Fator de correção	
Área m2	1.416,62 m2	Topografia.	Plano.	Valor face corrigido	
Testada	14,28 m.	Pedologia.	Seco.	Valor do lote	
Construções					

Terreno urbano, Bairro Primavera, área total de 1.416,62 m2, Matrícula do Registro de Imóveis número não informado, com frente para a denominada Rua Epitácio Pessoa e Rua Guape, de propriedade do Município de Novo Hamburgo e com destinação e uso, conforme informado no requerimento, DPD nº 2043, a prolongamento da Rua Guape até a BR 116.

Terreno desocupado e tem a finalidade e objetivo de análise para estudo de desafetação de área para posterior proposta de permuta entre o Município e a Empresa Transporte Transprado Ltda.

No Parecer Técnico de Avaliação foi levada em consideração a localização do terreno, topografia, cota, área, testada, vocação comercial etc. Consideramos apenas o terreno e sem nenhuma benfeitoria existente no mesmo.

O imóvel está localizado em importante via do sistema viário do Município, servido de boa infraestrutura de, comércio lazer e serviços públicos no entorno e junto a um ponto do bairro destinado para construções do tipo residencial, especialmente de padrão médio, condomínios ou, preferencialmente para uso comercial considerado a localização junto a BR 116 e crescente valorização imobiliária.

0.

Considerando a necessidade de ser executada passagem de rede pluvial publica no local, ao longo do terreno, conforme vistoria, optamos de trabalhar com o valor unitário de mínimo dentro do Campo de Arbítrio da Equação de Regressão.

Data de referência:

05/06/2014 14:05:03

Informações complementares:

- Número de variáveis: 11
- Número de variáveis consideradas: 10
- Número de dados: 424
- Número de dados considerados: 401

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,950510
- Coeficiente de determinação: 0,903470
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,901248
- Fisher-Snedecor: 406,62
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,835545

Normalidade dos resíduos

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 21

Equação

Regressores.	Equação.	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Data	x	22,43	0,01	11,80 %
• Transação= 1 a 3	x	2,96	0,34	1,50 %
• Vocação comercial	x	17,38	0,01	8,00 %
• Esquina (S/N)	x	1,64	10,25	5,19 %
• Área total m2	ln(x)	-12,33	0,01	-29,00 %
• Frente m	1/x	-7,44	0,01	9,31 %
• Cota	ln(x)	2,50	1,30	1,41 %
• Topografia	1/x	-2,49	1,35	0,55 %
• Localização	x	24,67	0,01	16,90 %
• UNITARIO/M2	ln(y)			

Moda:

UNITARIO/M2 = $49.723081 * e^{(0.012237432 * \text{Data})} * e^{(0.074390902 * \text{Transação}=2 \text{ Oferta}=3 \text{ itbi}=1)} * e^{(0.3850149 * \text{vocaçãocomercial})} * e^{(0.050606735 * \text{esquina (S/N)})} * \text{área total m2}^{-0.29447009} * e^{(-5.8326575 * 1/\text{frentem})} * \text{cota}^0.14978163 * e^{(-0.19069353 * 1/\text{topografia})} * e^{(0.38934338 * \text{Localização})}$

Data de referência:
05/05/2015 15:07:02

Informações complementares:

Endereço: Rua Epitácio Pessoa e BR 116.
Complemento: Primavera.

Dados do imóvel avaliado:

- Data 199,00
- Transação= 1 a 3 2,00
- Vocação comercial 2,00
- Esquina (S/N) 2,00
- Área total m2 1.416,62
- Frente m 14,28
- Cota 2,00
- Topografia 3,00
- Localização 3,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- UNITARIO/M2 Médio: 423,60
- UNITARIO/M2 Mínimo: 391,73
- UNITARIO/M2 Máximo: 436,69

Precisão: Grau I.

Adotamos valor unitário de mínimo do Campo de Arbítrio da equação para estimativa global de avaliação do terreno considerando a existência de uma rede pluvial publica que corta a referida area. Valor/m2 adotado = R\$ 351,56 P/M2 p/ m2 de área global de terreno.

Não foram consideradas na avaliação, conforme solicitação, eventuais benfeitorias existentes no terreno, ou seja, foi considerado apenas o terreno como se vazio estivesse.

Valor total atribuído ao imóvel.	
Terreno: Matrícula não fornecida com área de 1.416,62 m2.	R\$ 498.026,92

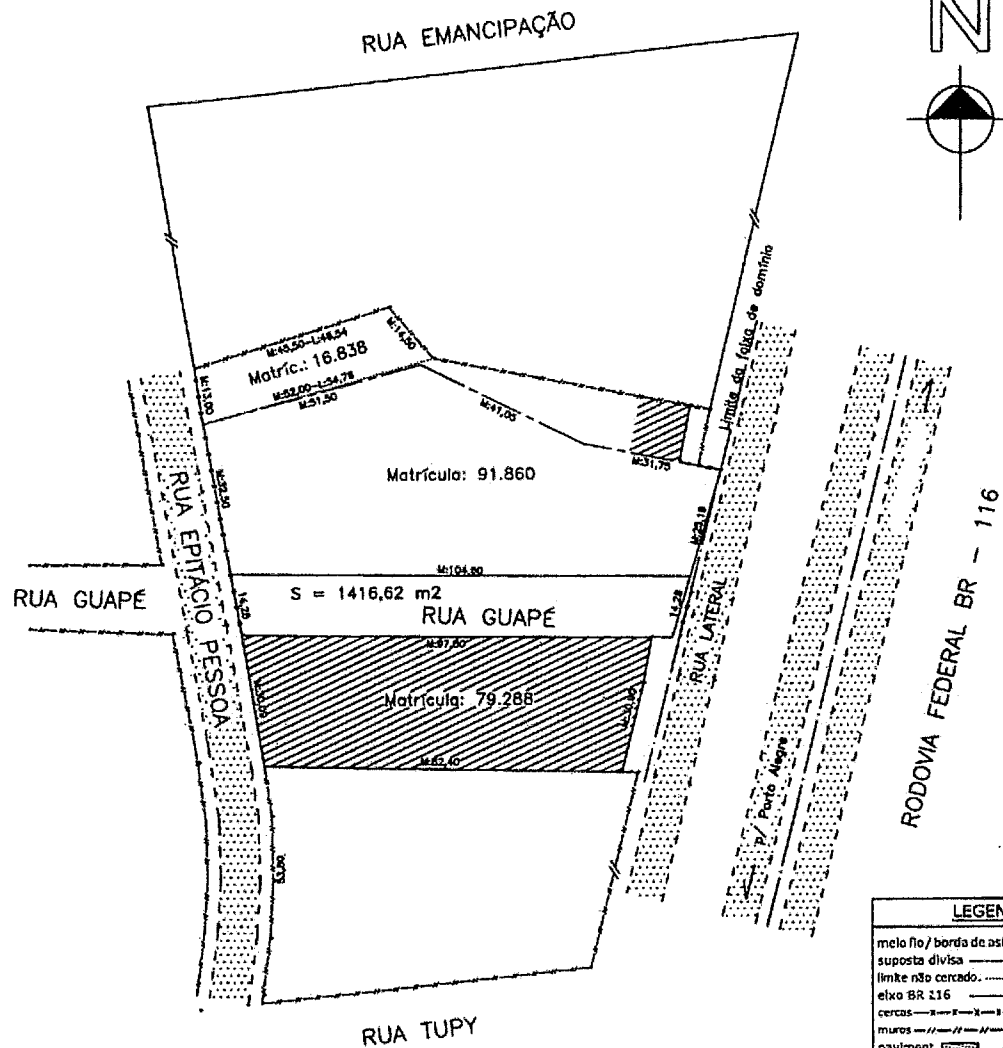
Valor adotado: R\$ 498.000,00 (Quatrocentos e noventa e oito mil Reais).

Pode ser mantido o mesmo valor determinado em novembro de 2014.

Novo Hamburgo, 05 de junho de 2015.

Eng. Civil Paulo Bassi.
Crea RS 11.002-D.

Arq. Urbanista Renato Westphalen.
Crea RS059.135-D. Ramal 9975.



LEGENDA	
melo fio / borda de asfalto - - - - -	
suposta divisa	
limite não cercado	
eixo BR 216	
cercas	
muros	
paviment. asfáltica	área construída



Rua Guapé
Bairro Primavera

2043
DIVERSOS

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
DIPAT - DIRETORIA DE PATRIMÔNIO

DIRETORA DE PATRIMÔNIO: CARMEN LUCIA RIES

LEVANTAMENTO/PROJETO: CARLOS ALBERTO B. BIERHALS
C.R.E.A. 129.965-TD
DESENHO: CARLOS JULHO 2014 ESCALA: 1/1000



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

Estado do Rio Grande do Sul

NOVO HAMBURGO - CAPITAL NACIONAL DO CALÇADO

PARECER TÉCNICO

GRAU I / GRAU I DA NBR 14.653-2.

Protocolo / Dipat: 4154_15. Parecer Técnico nº 056_2015.

Trata este Parecer Técnico da estimativa de valor do imóvel, terreno e edificação, considerando valor a vista, e para, apenas e tão somente, ser aplicado para efeito tributário de ITBI, balizamento de desapropriações, dação, doação, permutas, desalienações e locações:

PROPRIETARIO:	MATR. PMNH nº:	SETOR:	10	QUADRA	069
Phanter Transportes Ltda. e Alligator Transportes Ltda.	50.153			LOTE:	0563
				UNIDADE	001

SOLICITAÇÃO:	DIPAT / GABINETE	Endereço:	Rua / Av.: Rodrigues Alves esquina Rua Sinimbu.
		Bairro	Industrial.

TERRENO.

V face R\$		Posição	Esquina.	Fator de correção	
Área m2	S= 1.403,95 m2	Topografia.	Semi-Plano.	Valor face corrigido	
Testada	34,20	Pedologia.	Seco.	Valor do lote	
Construções					

Área 1.403,95 m2 relativo às matrículas do Registro de Imóveis nºs 42.573 e 20.241, fusionadas no local e junto ao Cadastro Urbano como uma única matrícula, base para o cálculo de valor global da referido terreno, frente para Rua Rodrigues Alves, com 34 metros, esquina com Sinimbu, conforme Boletim de Informação Cadastral anexo.

A finalidade da desapropriação, ou permuta, é no sentido de viabilizar a ampliação das instalações da EMEI Aldo Pohlmann.

Local apropriado para uso residencial e comércio diversificado do bairro e, especialmente, edifícios residenciais de padrão médio e condomínios fechados considerando a localização, junto a duas das principais avenidas do Município, e a boa infraestrutura urbana de comércio, lazer e serviços existentes no entorno.

Não foram consideradas as edificações informadas, pois estão em completo abandono e em ruínas.

0.

Data de referência:

05/06/2015 14:08:42

Informações complementares:

- Número de variáveis: 16
- Número de variáveis consideradas: 10
- Número de dados: 329
- Número de dados considerados: 320

Resultados Estatísticos:**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,939624
- Coeficiente de determinação: 0,882894
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,879494
- Fisher-Snedecor: 259,68
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,853644

Normalidade dos resíduos

- 67% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 12**Equação**

Regressores.	Equação.	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear.
• Data	ln(x)	18,40	0,01	9,70 %
• Transação= 1 a 3	x	3,63	0,03	2,02 %
• Vocação comercial	x	13,94	0,01	7,31 %
• Esquina (S/N) Frentes	x	1,46	14,51	5,45 %
• Área total m2	ln(x)	-10,28	0,01	-29,40 %
• Frente m	ln(x)	5,85	0,01	13,90 %
• Cota	1/x	-2,68	0,78	1,41 %
• Topografia	x	2,86	0,46	1,57 %
• Localização	x	22,83	0,01	17,70 %
• UNITARIO/M2	ln(y)			

Moda:

UNITARIO/M2 = 0.00079207609 *Data ^ 2.3343597 *e ^ (0.10012664 *Transação=2 Oferta=3 itbi=1) *e ^ (0.35278361 *vocação comercial) *e ^ (0.053110112 *esquina (S/N) Frentes) *área total m2 ^ -0.31148926 *frente m ^ 0.27482091 *e ^ (-0.31160557 *1/cota) *e ^ (0.077973427 *topografia) *e ^ (0.40825538 *Localização)

Data de referência:

05/06/2015 15:09:41

Informações complementares:

Endereço: Rua Rodrigues Alves esquina Sinimbu.

Complemento: Industrial

Dados do imóvel avaliado:

- Data 205,00
- Transação= 1 a 3 2,00
- Vocação comercial 1,00
- Esquina (S/N) Frentes 2,00
- Área total m2 1.403,95
- Frente m 34,20
- Cota 2,00
- Topografia 3,00
- Localização 3,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- UNITARIO/M2 Médio: 391,79
- UNITARIO/M2 Mínimo: 368,44
- UNITARIO/M2 Máximo: 408,15

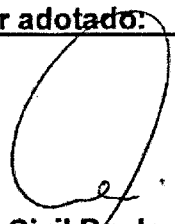
Precisão: Grau I.

Adotamos valor unitário médio da equação para estimativa global de avaliação do terreno. Valor/m2 adotado = R\$ 391,79 P/M2 p/ m2 valor unitário de terreno a ser usado como base para a determinação do valor da área.

Valor total atribuído ao imóvel.	
Terreno: Área com 1.403,95 m2.	R\$ 550.053,57

Valor adotado: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil Reais).

Novo Hamburgo, 05 de junho de 2015.


Eng. Civil Paulo Bassi.
Crea RS 11.002-D.

Arq. Urbanista Renato Westphalen.
Crea RS059.135-D. Ramal 9975.





CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 70/2015

DATA: 17/07/2015

EMENTA: Autoriza o Poder executivo a realizar permuta de imóvel de propriedade do Município de Novo Hamburgo por outra área de propriedade de Panther Transportes Ltda. e Alligator Transportes Ltda.

RELATÓRIO:

O projeto de lei nº 70/2015, de autoria do Executivo, Autoriza o Poder executivo a realizar permuta de imóvel de propriedade do Município de Novo Hamburgo por outra área de propriedade de Panther Transportes Ltda. e Alligator Transportes Ltda.

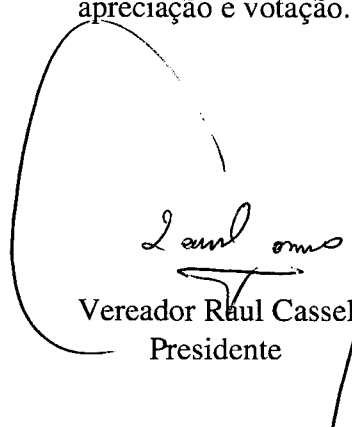
O Procurador da Casa, em seu parecer, aduz que o projeto não possui qualquer vício, preenchendo os requisitos legais.

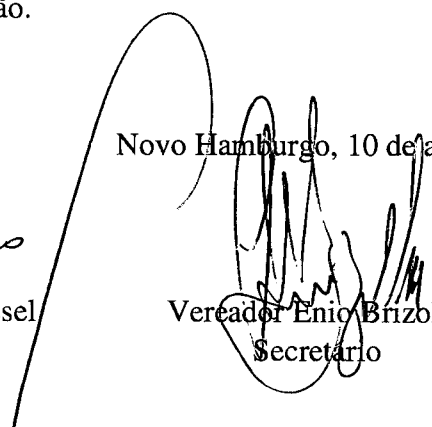
A partir disto, a Comissão entende que o referido projeto preenche os requisitos legais, de competência, constitucionalidade e iniciativa, sendo favorável ao prosseguimento deste, devendo a proposta ser encaminhada ao plenário.

CONCLUSÃO:

A Comissão entende que a proposição apresentada, tem plenas condições de prosperar, momento em que deve ser encaminhada ao Plenário desta Casa Legislativa para apreciação e votação.

Novo Hamburgo, 10 de agosto de 2015.


Vereador Raul Cassel
Presidente


Vereador Enio Brizola
Secretário


Vereador Naasom Luciano
Relator