



Processo: 2025/555

Data Abertura.....: 07/08/2025 Hora Abertura: 10:33:05 Data Previsão:09/08/2025
Tipo de Processo...: 16 Ofício do Poder Executivo
Tipo de Solicitação: 2 Dar Ciência do Fato
Atendente.....: Nessandra de Oliveira

Número de Páginas: 11
Canal de Abertura: 1 Presencial
Forma Tramitação.: Física

REQUERENTE

Solicitante: 2-Prefeitura Municipal de Canela
Endereço...: Rua Dona Carlinda, 455 prédio
Cidade.....: Canela - RS
E-Mail.....:

CNPJ/CPF: 88.585.518/0001-85
Bairro...: Centro
CEP.....: 95.680-000 Telefone: (54)32825100
Celular:

INTERESSADO

Solicitante: 2-Prefeitura Municipal de Canela
Endereço...: Rua Dona Carlinda, 455 prédio
Cidade.....: Canela - RS
E-Mail.....:

CNPJ/CPF: 88.585.518/0001-85
Bairro...: Centro
CEP.....: 95.680-000 Telefone: (54)32825100
Celular:

SOLICITAÇÃO

Solicitação: OFÍCIO Nº 188-81/2025

Resposa aos Ofícios nº 069/2025 e nº 096/2025 - Solicitação de Comissão PLC nº 004/2024.

Observação.:

Senha para consulta via Internet: 0697B3

ENCAMINHAMENTO

Sequência: 1 Estado: Encaminhado
Situação.: Aberto Encaminhamento: 07/08/2025

DESTINO

Orgão....: 2 Bancadas e Gabinetes
Setor....: 1 Gabinete da Presidência
Seção.....:

Prefeitura Municipal de Canela
REQUERENTE

Nessandra de Oliveira
ATENDENTE

Arquive-se em: __/__/____
Visto: _____

Para consultar o andamento deste processo acesse:
www.canela.rs.gov.br / Serviços Online / Consulta Individual de Processos

Luiz Felipe Caputo Tautola
Presidente
Câmara de Vereadores de Canela



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Ofício SMGP/REDOF nº 188-81/2025.

Canela, 31 de julho de 2025.

AO
EXMO. SENHOR VEREADOR
LUIZ FELIPE CAPUTO TAULOIS
PRESIDENTE DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

Assunto: Resposta aos Ofícios nº 069/2025 e nº 096/2025 – Da Câmara de Vereadores de Canela/RS - Solicitação de Comissão – PLC nº 004/2024.

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,

Dirigimo-nos à presença de Vossa Excelência, com as cordialidades de costume, para encaminhar-lhe a resposta aos Ofícios nº 069/2025 e nº 096/2025 - Da Câmara de Vereadores de Canela/RS, o qual se refere à Solicitação de Comissão – PLC nº 004/2024, a qual segue anexo.

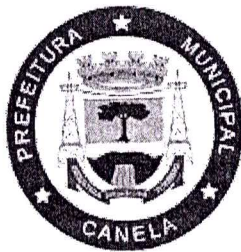
Aproveito o ensejo e oportunidade para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Sendo o que tínhamos para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



Gilberto da Conceição Cezar
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Processo 2025/6292

Requerente: Câmara de Vereadores de Canela.

Assunto: Planta Genérica de Valores Imobiliários – valor de m² por Logradouro.

Extensão: 536,80 m.

Zoneamento mais próximo: ZPR-3.

Local: Servidão dos Manea: situada no bairro Jardim das Fontes, nesta cidade, inicia na Rua Silvino Rafael Zanatta e termina sem saída, no sentido sudeste – noroeste, RS.

O Município de Canela, por meio deste parecer técnico, apresenta a fundamentação da estimativa de valor do metro quadrado de terrenos urbanos para o logradouro denominado "Servidão dos Manea", situado no Bairro Jardim das Fontes. A solicitação foi encaminhada pela Câmara de Vereadores de Canela, no âmbito dos estudos de atualização da Planta Genérica de Valores Imobiliários – PGVI.

A servidão em questão foi oficialmente reconhecida como área de interesse social, nos termos da Lei Municipal nº 4.823, de 28 de novembro de 2023, que define a antiga "Rua dos Manea" como servidão de passagem destinada à implantação de infraestrutura urbana essencial, incluindo rede viária, energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial. Tal reconhecimento visa possibilitar a regularização fundiária e a integração da área ao tecido urbano formal do município.

A definição do valor de referência para o metro quadrado de terrenos nesta via tem como objetivo garantir a coerência da Planta Genérica de Valores com a realidade fundiária, urbanística e econômica da região, respeitando os critérios estabelecidos pelo art. 84 da Lei Complementar Municipal nº 067/2015 – Código Tributário Municipal:

Art. 84 – O valor venal dos bens imóveis será determinado com base em critérios de avaliação por estimativa fiscal, considerando-se, entre outros elementos, os valores correntes de transações imobiliárias, as características do imóvel, sua localização, infraestrutura disponível, zoneamento urbano e condições de mercado local.

Com base nessas diretrizes legais, a Comissão de Avaliação de Imóveis elaborou a presente estimativa técnica com fundamento no método comparativo direto de dados de mercado, considerando logradouros próximos e equivalentes pertencentes ao mesmo zoneamento urbano (ZPR-3), bem como as características específicas da via analisada.

Metodologia de Avaliação

A presente avaliação adota como base o método comparativo direto por média de logradouros, conforme as diretrizes da ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de imóveis urbanos e as práticas administrativas consolidadas no Município de Canela. A metodologia é voltada à definição do valor unitário do metro quadrado de terrenos urbanos (VUP – Valor Unitário Padrão), conforme exigido para fins de elaboração da Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI).

Considerando que a Servidão dos Manea não consta na versão vigente da PGVI — por tratar-se de área recentemente reconhecida como via pública e de interesse social (Lei Municipal nº 4.823/2023) —, adotou-se, como critério de estimativa, a média dos valores atribuídos a logradouros vizinhos ou inseridos na mesma zona de planejamento urbano (ZPR-3).

Os valores considerados foram obtidos diretamente da Planta Genérica vigente, refletindo parâmetros oficiais previamente analisados pela Comissão de Avaliação de Imóveis e aplicados,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

de forma isonômica, a terrenos com características similares. A seleção dos logradouros comparativos observou os seguintes critérios técnicos:

- Inserção na mesma macrozona (ZPR-3);
- Proximidade física e conectividade urbana;
- Similaridade na infraestrutura existente ou planejada;
- Padrão predominante de ocupação e uso do solo.

Com base nesses critérios, foram coletados os valores de metro quadrado atribuídos aos logradouros de referência e calculada sua média aritmética simples, a qual serviu como parâmetro para definição do valor estimado da Servidão dos Manea.

Esse procedimento visa garantir uniformidade, justiça fiscal e aderência às condições reais do entorno urbano, assegurando que a inclusão do novo logradouro na PGVI ocorra de forma tecnicamente fundamentada e compatível com o padrão urbanístico da região.

Dados comparativos no Bairro Jardim das Fontes:

Setor	Quadra	Logradouro	Valor	Valor Corrigido
15	3	Rua Presidente Ernesto Geisel	R\$ 145,00	
15	4	Rua Presidente Ernesto Geisel	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	7	Rua Presidente Ernesto Geisel	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	8	Rua Presidente Ernesto Geisel	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	9	Rua Presidente Ernesto Geisel	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	1	Rua Maximo Dossin	R\$ 145,00	R\$ 209,04
15	2	Rua Maximo Dossin	R\$ 145,00	R\$ 209,04
15	3	Rua Maximo Dossin	R\$ 160,00	R\$ 230,66
15	4	Rua Maximo Dossin	R\$ 145,00	R\$ 209,04
15	2	Rua Amalia Oppitz	R\$ 145,00	R\$ 209,04
15	4	Rua Amalia Oppitz	R\$ 145,00	R\$ 209,04
15	5	Rua Amalia Oppitz	R\$ 160,00	R\$ 230,66
15	7	Rua Amalia Oppitz	R\$ 125,00	
15	1	Rua Deci Romeu Franzen Zarth	R\$ 135,00	R\$ 194,62
15	2	Rua Deci Romeu Franzen Zarth	R\$ 135,00	R\$ 194,62
15	3	Rua Deci Romeu Franzen Zarth	R\$ 115,00	R\$ 165,79
15	4	Rua Deci Romeu Franzen Zarth	R\$ 135,00	R\$ 194,62



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

15	5	Rua Silvino Rafael Zanatta	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	6	Rua Silvino Rafael Zanatta	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	7	Rua Silvino Rafael Zanatta	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	8	Rua Silvino Rafael Zanatta	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	9	Rua Silvino Rafael Zanatta	R\$ 125,00	R\$ 180,20
15	1	Avenida Conego João Warchesi	R\$ 245,00	R\$ 353,20
15	2	Avenida Conego João Warchesi	R\$ 245,00	R\$ 353,20
15	5	Avenida Conego João Warchesi	R\$ 245,00	R\$ 353,20
			Média	R\$ 176,34

Nota Técnica Complementar

A presente estimativa de valor do metro quadrado (R\$/m²) para o logradouro denominado "Servidão dos Manea", situada no Bairro Jardim das Fontes, fundamenta-se em critérios técnicos e legais, com base na legislação municipal vigente, especialmente na Lei Complementar Municipal nº 067/2015 – Código Tributário Municipal de Canela.

A metodologia adotada segue os princípios do **método comparativo direto por média de logradouros**, conforme previsto na **ABNT NBR 14.653-2:2019**, aplicável à avaliação de imóveis urbanos. Tal abordagem é comumente empregada na definição de valores referenciais da **Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI)**.

Os dados utilizados foram obtidos diretamente da PGVI constante do Código Tributário Municipal, os quais representam valores oficiais de metro quadrado atribuídos a terrenos urbanos em logradouros pertencentes à mesma zona de planejamento urbano (ZPR-3) e com características urbanísticas, de infraestrutura e uso do solo semelhantes à via analisada.

Para atualização monetária dos valores de referência, foi aplicado o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, acumulado no período de **janeiro de 2018 até a data-base da presente análise (junho de 2025)**, correspondente a **aproximadamente 44,16%**. Esse procedimento visa assegurar a equivalência entre os dados históricos da PGVI e os valores atualizados praticados no contexto econômico atual.

Com base nessa atualização e na média aritmética simples dos logradouros selecionados, obteve-se o valor estimado de **R\$ 176,34/m²** para terrenos localizados na "Servidão dos Manea", valor esse compatível com o padrão urbanístico e com a realidade imobiliária da região.

Essa estimativa atende aos princípios da **isonomia, razoabilidade e justiça fiscal**, assegurando a inclusão do novo logradouro na PGVI de forma tecnicamente fundamentada e em conformidade com a legislação tributária municipal.

Conclusão

Diante das análises realizadas e dos fundamentos técnicos e legais apresentados, manifesta-se este parecer pela fixação do valor unitário padrão (VUP) do metro quadrado de terrenos urbanos da **Servidão dos Manea**, situada no Bairro Jardim das Fontes, no valor de **R\$ 176,34/m²**.




PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

A estimativa foi elaborada com base no método comparativo direto por média de logradouros, considerando vias pertencentes à mesma zona de planejamento urbano (ZPR-3), conforme diretrizes da **ABNT NBR 14.653-2:2019**, da **Lei Complementar Municipal nº 067/2015** (Código Tributário Municipal) e da legislação específica que reconhece a via como área de interesse social (**Lei Municipal nº 4.823/2023**).

Tal valor assegura a isonomia tributária e a coerência da Planta Genérica de Valores Imobiliários com a realidade urbanística da região, servindo como parâmetro oficial para fins de cálculo do ITBI, IPTU e demais obrigações fiscais incidentes sobre os imóveis localizados na via.

Canela, 15 de julho de 2025.


Marlon Guerra Haag
Engenheiro Civil – CREA-RS 245431


Rafael Simões Torres
Inspetor de Tributos Municipais


Joela Kraieski da Rosa
Auxiliar de Serviços Técnicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Processo 2025/6292

Requerente: Câmara de Vereadores de Canela.

Assunto: Planta Genérica de Valores Imobiliários – valor de m² por Logradouro.

Extensão: 136.907,04 m².

Zoneamento mais próximo: ZPR-2.

Local: Loteamento Serra Life Canela.

O Município de Canela, por meio deste parecer técnico, apresenta a fundamentação da estimativa de valor do metro quadrado de terrenos urbanos para a área correspondente ao empreendimento denominado “Loteamento Serra Life Canela”, localizado na Zona – ZPR-2, com extensão total de 136.907,04 m². A solicitação foi encaminhada pela Câmara de Vereadores de Canela no âmbito dos estudos de atualização da Planta Genérica de Valores Imobiliários – PGVI.

A área em análise foi objeto de autorização legislativa específica, conforme dispõe a Lei Municipal nº 4.268, de 15 de março de 2019, a qual **autoriza o Poder Público a aprovar projetos de loteamento, hospital, casa de repouso e hotel em regime de projeto especial**, considerando sua relevância estratégica para a infraestrutura urbana e para o desenvolvimento regional. O referido empreendimento prevê a implantação de múltiplos usos, conforme o estudo de viabilidade aprovado, respeitando os parâmetros urbanísticos definidos na legislação municipal e no Plano Diretor.

A definição do valor venal de referência para o metro quadrado de terrenos no local visa garantir a coerência da PGVI com a realidade urbanística, fundiária e econômica da região, observando os critérios do art. 84 da Lei Complementar Municipal nº 067/2015 – Código Tributário Municipal:

Art. 84 – O valor venal dos bens imóveis será determinado com base em critérios de avaliação por estimativa fiscal, considerando-se, entre outros elementos, os valores correntes de transações imobiliárias, as características do imóvel, sua localização, infraestrutura disponível, zoneamento urbano e condições de mercado local.

Com base nesses fundamentos legais e urbanísticos, a Comissão de Avaliação de Imóveis elaborou a presente estimativa técnica com respaldo no método comparativo direto de dados de mercado, utilizando como referência logradouros com similar inserção urbana e pertencentes à mesma macrozona (ZPR-2).

Metodologia de Avaliação

A presente avaliação adota o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme estabelece a **ABNT NBR 14.653-2:2019**, aplicável à avaliação de terrenos urbanos. O objetivo principal é definir o **valor unitário do metro quadrado (q)** para os logradouros internos do empreendimento **Serra Life Canela**, visando sua futura integração à **Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI)** do Município de Canela.

A metodologia foi conduzida com base na **estrutura da fórmula do Valor Venal do Terreno (VVT)** prevista na legislação municipal (Tabela II da LCM nº 067/2015):

$$VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Em que:

- **S:** Área do terreno (m²);
- **q:** Valor do metro quadrado (a estimar ou confirmar);
- **fpe:** Fator de pedologia;
- **ft:** Fator de topografia;
- **fs:** Fator de situação;
- **fp/fg:** Fator de profundidade ou gleba.

Os valores unitários (q) utilizados foram extraídos a partir da equação inversa da fórmula, com base nos valores venais cadastrados no sistema da Prefeitura e nas características físicas de cada lote. A análise contemplou terrenos com testadas para vias distintas do loteamento, resultando em valores de referência entre R\$ 800,00/m² e R\$ 1.200,00/m², conforme a hierarquia e infraestrutura das vias.

Dados comparativos do Condomínio Serra Life Canela:

Cadastro	Descrição	Lote	Quadra	Testada Principal	Logradouro	Área do Terreno (S)
29718	Lote 01 – Serra Life Canela	11	359	141,05	Av. "A" - Serra Life Canela	8.000,45 m ²
29719	Lote 02 – Serra Life Canela	12	359	66,45	Av. "A" - Serra Life Canela	5667,1 m ²
					esquina	
				26,12	Rua "B" - Serra Life Canela	5667,1 m ²
29720	Lote 03 – Serra Life Canela	13	359	66,40	Rua "B" - Serra Life Canela	7054,45 m ²
	Lote 04 – Serra Life Canela				Rua "C" - Serra Life Canela	13.636,05 m ²
	Lote 05 – Serra Life Canela				Rua "E" - Serra Life Canela	10.227,65 m ²
29721	Lote 06 – Serra Life Canela	14	359	120,00	Rua "B" - Serra Life Canela	13.341,08 m ²
					esquina	
				52,09	Rua "C" - Serra Life Canela	13.341,08 m ²
				145,87	Rua "D" - Serra Life Canela	13.341,08 m ²



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

					143,23	Rua "E" - Serra Life Canela	13.341,08 m ²
	Lote 07 – Serra Life Canela					Rua "F" - Serra Life Canela	10.381,81 m ²
297722	Lote 08 – Serra Life Canela	15	359		102,82	Rua "A" - Serra Life Canela	8.364,75 m ²
						esquina	
					47,33	Rua "C" - Serra Life Canela	8.364,75 m ²
29723	Lote 09 – Serra Life Canela	16	359		211,48	Rua "A" - Serra Life Canela	10.939,28 m ²

VVT (valor venal do terreno)

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- S = Área do terreno
- q = Valor do m² (Tabela II)
- fpe = Fator de pedologia
- ft = Fator de topografia
- fs = Fator de situação
- fp = Fator de profundidade (Quando a área do terreno for menor que 10.000,00m²)

Fator de pedologia (fpe):

- seco: 1,00
- alagável: 0,90
- inundável: 0,60

Fator de topografia (ft):

- plano: 1,00
- aclave: 0,90
- declive leve: 0,80
- declive acentuado: 0,70

Fator de situação (fs):

- meio de quadra: 1,00
- esquina: 1,00
- mais de uma frente: 1,10
- encravado: 0,50

Fator de profundidade (fp):

- Calcula-se a profundidade média (pm) considerando $pm = S/t$, onde:
- S = área de terreno
- t = testada
- Se a pm for menor que 30:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

- $fp = (pm/30)0,5$
- Se a pm for igual ou maior que 30 e menor ou igual a 50, considera-se:
- $fp = 1$
- Se a pm for maior que 50 e menor ou igual a 140, considera-se:
- $fp = (50/pm)0,5$
- Se a pm for maior que 140, considera-se:
- $fp = 0,6$

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$

Imóvel, cadastro: 29718.

Lote 01 – Serra Life Canela - Av. "A" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- R\$ 7.211.074,59 = $8000,45 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,938889192$
- $q = \text{R\$ } 1.200,00$

Imóvel, cadastro: 29719.

Lote 02 – Serra Life Canela - Av. "A" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- R\$ 4.165.976,75 = $5.667,10 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,7657459924$
- $q = \text{R\$ } 1.200,00$

Lote 02 – Serra Life Canela - Rua "B" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- R\$ 2.720.208,00 = $5.667,10 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,60$
- $q = \text{R\$ } 1.000,00$

Imóvel, cadastro: 29720.

Lote 03 – Serra Life Canela - Rua "B" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- R\$ 3.871.601,14 = $7.054,45 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,6860210818$
- $q = \text{R\$ } 1.000,00$

Lote 04 – Serra Life Canela - Rua "C" - Serra Life Canela

- $q = \text{R\$ } 900,00$

Lote 05 – Serra Life Canela - Rua "E" - Serra Life Canela

- $q = \text{R\$ } 800,00$

Imóvel, cadastro: 29721.

Lote 06 – Serra Life Canela - Rua "B" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- R\$ 7.873.245,46 = $13.341,08 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,10 * 0,6706256048$
- $q = \text{R\$ } 1.000,00$

Lote 06 – Serra Life Canela - Rua "C" - Serra Life Canela



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- $R\$ 6.339.681,22 = 13.341,08 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,10 * 0,6$
- $q = R\$ 900,00$

Lote 06 – Serra Life Canela - Rua "D" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- $R\$ 7.812.475,52 = 13.341,08 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,10 * 0,7393881729$
- $q = R\$ 900,00$

Lote 06 – Serra Life Canela - Rua "E" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- $R\$ 6.881.294,61 = 13.341,08 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,10 * 0,7326667857$
- $q = R\$ 800,00$

Lote 07 – Serra Life Canela - Rua "F" - Serra Life Canela

- $q = R\$ 800,00$

Imóvel, cadastro: 297722.

Lote 08 – Serra Life Canela – Av. "A" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- $R\$ 6.295.373,73 = 8.364,75 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,7839661644$
- $q = R\$ 1.200,00$

Lote 08 – Serra Life Canela – Rua "C" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- $R\$ 3.613.572,00 = 8.364,75 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,6$
- $q = R\$ 900,00$

Imóvel, cadastro: 29723.

Lote 09 – Serra Life Canela – Av. "A" - Serra Life Canela

- $VVT = S * q * fpe * ft * fs * (fp \text{ ou } fg)$
- $R\$ 10.324.885,77 = 10.939,28 \text{ m}^2 * q * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,9831624513$
- $q = R\$ 1.200,00$

Nota Técnica Complementar

Todos os dados utilizados nesta avaliação foram obtidos diretamente do cadastro imobiliário do Município de Canela, o qual reflete os valores oficiais estabelecidos para fins de lançamento do IPTU e controle tributário. A utilização dos valores da Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) como referência está em conformidade com o art. 84 da Lei Complementar Municipal nº 067/2015 – Código Tributário Municipal.

Durante a análise técnica dos lotes localizados no empreendimento Serra Life Canela, observou-se que os valores unitários atribuídos aos logradouros internos seguem critérios de proporcionalidade e compatibilidade com o zoneamento ZPR-2 e com a infraestrutura projetada para o loteamento.

As vias com maior hierarquia urbana, como a Avenida "A", receberam valores de até R\$ 1.200,00/m², enquanto ruas de menor fluxo e função secundária, como as Ruas "E" e "F",



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

apresentaram valores entre R\$ 800,00/m² e R\$ 900,00/m², respeitando a lógica de valorização urbana por acessibilidade, largura da via e centralidade dentro do projeto.

O cálculo dos fatores de correção (fpe – pedologia, ft – topografia, fs – situação e fp – padrão) seguiu os parâmetros estabelecidos na legislação vigente, sem que tenham sido identificadas inconsistências quanto à sua aplicação. As áreas avaliadas apresentam predominantemente terrenos planos ou com leve declive, todos com frentes definidas e sem ocorrência de encravamento.

A adoção de diferentes valores unitários para os logradouros internos do loteamento justifica-se pela variação nas características físicas das vias, pelo posicionamento relativo dos lotes e pelo padrão urbanístico projetado, que contempla distintos usos e tipologias construtivas, conforme autorizado pela Lei Ordinária nº 4.268/2019, que regulamenta os projetos especiais no Município de Canela.


Conclusão

Diante das análises apresentadas, manifesta-se este parecer **pela validade dos valores unitários do metro quadrado (q)** atribuídos aos logradouros internos do Loteamento Serra Life Canela, os quais variam entre **R\$ 800,00/m² e R\$ 1.200,00/m²**, conforme discriminado nos cálculos individualizados de cada lote.

A estimativa apresentada está em conformidade com os critérios técnicos estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653-2:2019**, com os fundamentos do **Código Tributário Municipal de Canela (Lei Complementar Municipal nº 067/2015)** e com a **legislação urbanística específica do empreendimento (Lei Municipal nº 4.268/2019)**, assegurando uniformidade, proporcionalidade e justiça fiscal.

Todos os valores considerados foram extraídos da base de dados oficial do Município de Canela. A **Comissão de Avaliação de Imóveis** considera tecnicamente fundamentada a **inclusão dos valores estimados na próxima atualização da Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI)** do Município de Canela.

Canela, 15 de julho de 2025.


Marlon Guerra Haag
Engenheiro Civil – CREA-RS 245431


Rafael Simões Torres
Inspetor de Tributos Municipais


Joela Kraieski da Rosa
Auxiliar de Serviços Técnicos