



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE,
URBANISMO E MOBILIDADE URBANA



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel Urbano
Rua Serafim Dias, Nº 30 – Bairro Centro – Canela /RS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE,
URBANISMO E MOBILIDADE URBANA

Exmo Sr. Prefeito da Comarca de Canela/RS
Sr. Constantino Orsolin

William Leonardo Bohorquez, infra-assinado, engenheiro civil, servidor público, técnico lotado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Mobilidade Urbana, matrícula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, sendo o técnico responsável ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de VSa. as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E MOBILIDADE URBANA

1. Apresentação

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi comissionado o servidor público Eng.º William Leonardo Bohorquez – técnico atuante no ramo de Engenharia Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais há mais de quinze anos, como engenheiro responsável.

2. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município de Canela (RS) tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

1. Um terreno sem benfeitorias Matrícula do Imóvel Nº 11.471, Bairro Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares, com área total de terreno de 1.097,00 metros quadrados;

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

Foi solicitada a participação das seguintes empresas do ramo imobiliário atuante no mercado local a seguir relacionadas:

1. Vieitez e Souza Negócios Imobiliários Ltda. - ME - CRECI 23.302;
2. Actual Negocios Imobiliarios Ltda.– CRECI 43.880;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME. - CRECI 32.157.

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Terreno

O terreno sobre o qual está erigido o prédio, apresenta as seguintes características:

- Área: 1.097,00 m²;
- Superfície: Aparentemente seca;
- Topografia: Plana;
- Frente: Acima do nível do logradouro;
- Zoneamento: ZME 1 – Zona Mista Especial

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de Canela

4.2. Construções

O prédio tem uma área total construída de 841,00 m², implantado em terreno de 1.097,00 m².

O prédio apresenta uma planta baixa.

O prédio do Empreendimento é dotado de áreas para uso Público.

O prédio em avaliação possui as seguintes características construtivas:

Características Principais



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE,
URBANISMO E MOBILIDADE URBANA

Estrutura: Alvenaria autoportante de pedra
Fechamento: Alvenaria de pedra revestida em argamassa e pintada internamente
Fachada: Alvenaria de pedra a vista.
Idade: Entregue em 1963
Estado de Conservação: Alta (A)

Acabamentos:

Piso: Porcelanato, cerâmico e madeira.

Paredes: Argamassa com pintura.

Forro: Madeira e pintura.

Esquadrias: Madeira e ferro.

A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco sendo a cota do terreno superior a cota do logradouro, levemente inclinada para a frente do imóvel.

4.3. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares.

4.4. Planta Geral

Os Anexos I, II e III – MOSTRAM A SITUAÇÃO GERAL da área em questão.

4.5. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelo melhoramento público apresentado a seguir:

- - rede de abastecimento de água;
- - rede de abastecimento de energia elétrica;
- - rede de iluminação pública;
- - rede telefônica;
- - guias e sarjetas e
- - pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- - serviços dos correios,
- - serviços de coleta de lixo;
- - serviços de iluminação pública;
- - serviços de transporte urbano e
- - serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: direto a Praça Central e zona principal de comércio;
- - uso do solo: Zona ZM1E – Zona Mista Um Especial
- - possui ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

5. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno em pauta, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Canela (RS), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE,
URBANISMO E MOBILIDADE URBANA

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e os imóveis em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de terreno.

5.1. Valor de Mercado

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos similares, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 2.370,00/m² (dois mil trezentos setenta reais por metro quadrado)

5.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores proveem de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

5.3. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana acima do nível do logradouro, o fator topográfico é de 1,00.

5.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- - água 0,15
- - esgoto 0,10
- - luz pública 0,10
- - luz domiciliar 0,15
- - guias e sarjetas 0,10
- - pavimentação 0,30
- - telefone 0,10

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

5.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, e o imóvel objeto deste trabalho está acima deste padrão, este fator foi desconsiderado em 0,95.

5.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, este fator foi desconsiderado.

5.7. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de terreno:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE,
URBANISMO E MOBILIDADE URBANA

R\$ 2.161,00/m² (dois mil noventa e sete reais por metro quadrado)

6. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel Urbano, localizado na Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

- Um terreno sem benfeitorias Matrícula do Imóvel Nº 11.471, Bairro Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, Nº 30 lado números pares, com área total de terreno de 1.097,00 metros quadrados é;

R\$ 2.370.000,00 (dois milhões trezentos setenta mil reais)

7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 06 (seis) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 03 (três) anexos e 02 (duas) fotos:

- CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA Nº 11.471;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 045/2019;
- BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 126.

Canela (RS), 10 de dezembro de 2.020.

William Leonardo Bohorquez
Eng. Civil / Segurança e Tecnólogo Ambiental – CREA RS 81.382
Matrícula 4244