



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. Uma edificação em alvenaria de pedra com área construída de 460,00 metros quadrados, sob Matrícula do Imóvel Nº 23.866, 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 841,03 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:

- 10 Área: 841,03 m²;
- 10 Superfície: Aparentemente seca;
- 10 Topografia: Plana;
- 10 Frente: Acima do nível do logradouro;
- 10 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 460,00 m², implantado em terreno de 841,03 m².

O prédio apresenta uma planta baixa.

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

O prédio em avaliação possuiu as seguintes características construtivas:



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

Características Principais

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:

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

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- 10 - acesso: direto a Praça Central e zona principal de comércio;
- 10 - uso do solo: Zona ZM1E – Zona Mista Um Especial
- 10 - 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E MOBILIDADE URBANA

imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Canela (RS), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

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\$ 2.900,00/m² (dois mil e novecentos 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:

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



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

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:

R\$ 2.655,00/m² (dois mil seiscentos cinquenta e cinco 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:

⑩ Valor de Mercado de uma edificação em alvenaria de pedra com área construída de 460,00 metros quadrados, sob Matrícula do Imóvel Nº 23.866, 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 841,03 metros quadrados é;

R\$ 2.230.000,00 (dois milhões duzentos trinta 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 23.866;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 432/2020;
- 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