



**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, S/N – Matrícula 955 – 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 V.Sa. as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

## **Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano**

### **1. Apresentação**

AUTOR: Eng.º William Leonardo Bohorquez

Página 2 de 6

LAUDO DE AVALIAÇÃO 13/2020



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**

## **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

### **SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E MOBILIDADE URBANA**

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:

⑩ um terreno sem benfeitorias com área total de 667,00 metros quadrados, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares, Bairro Centro, Matrícula do Imóvel Nº 955.

## **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 apresenta as seguintes características:

- ⑩ Área: 667,00 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. Localização**

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares.

### **4.3. Planta Geral**

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

### **4.4. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo**

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



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

- 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 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\$ 2.264,00/m² (dois mil duzentos sessenta e quatro 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.



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

#### **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**

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\$ 2.059,00/m<sup>2</sup> (dois mil e cinquenta e nove 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, lado números ímpares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

⑩ Valor de Mercado de um terreno sem benfeitorias com área total de 667,00 metros quadrados, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Serafim Dias, lado números ímpares, Bairro Centro, Matrícula do Imóvel Nº 955 é;

**R\$ 1.373.000,00 (Hum milhão trezentos setenta e três mil reais)**

#### **7. Encerramento**



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

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 01 (uma) foto:

- CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA Nº 955;
- CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 044/2019;
- BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL 9989.

Canela (RS), 10 de dezembro de 2.020.

---

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