



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
TRÂNSITO E URBANISMO



Jh b2

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Imóvel Urbano  
Rua Teixeira Soares Lote Nº 10 – Bairro Centro – Canela /RS

13



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
TRÂNSITO E URBANISMO

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, Trânsito e Ordenamento Territorial, matrícula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através do Gabinete, 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**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**TRÂNSITO E URBANISMO**

## **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:

•um lote de terreno sem benfeitorias, sob Matrícula Imóvel nº 17.575, lote 10, Quadra 58, do Bairro 1 - Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Teixeira Soares, com uma área total de 1.800,00 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;
- 2.Altos da Borges Imóveis Ltda.;
- 3.Luciano Fetter Bergamo – ME.

## **4. Caracterização do Imóvel**

### **4.1. Topografia**

A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

### **4.2. Localização**

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Gustavo Müller.

### **4.3. Planta Geral**

O Anexo I – PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém a área em questão.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**TRÂNSITO E URBANISMO**

#### **4.4. 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 em macadame.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Augusto Pestana, distante 720,00 m (setecentos vinte metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- uso do solo: Zona ZM1 – Zona Mista
- possuem 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.

##### **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\$ 1.010,00/m<sup>2</sup> (mil e dez 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.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**TRÂNSITO E URBANISMO**

Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

*Li = 15%*

### 5.3. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

*OK*

### 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, 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:

**R\$ 929,00/m<sup>2</sup> (novecentos vinte 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 sem Benfeitorias, localizado na Rua Teixeira Soares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

*[Handwritten signature]*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**TRÂNSITO E URBANISMO**

•Valor de Mercado do lote de terreno sem benfeitorias, sob Matrícula Imóvel nº 17.575, lote 10, Quadra 58, do Bairro 1 - Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Teixeira Soares, com uma área total de 1.800,00 metros quadrados:

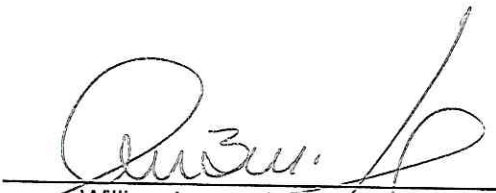
**R\$ 1.672.000,00 (um milhão seiscentos setenta e dois mil reais)**

**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 01 (um) anexo:

**- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL**

Canela (RS), 22 de julho de 2021.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
TRÂNSITO E URBANISMO



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Imóvel Urbano  
Rua Teixeira Soares Lote Nº 12 – Bairro Centro – Canela /RS

3



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
TRÂNSITO E URBANISMO

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, Trânsito e Ordenamento Territorial, matrícula # 4244, o qual foi comissionado pela Prefeitura do Município de Canela (RS), através do Gabinete, 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**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**TRÂNSITO E URBANISMO**

## **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:

•um lote de terreno sem benfeitorias, sob Matrícula Imóvel n. 18.744, lote 12, Quadra 58, do Bairro Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Teixeira Soares, com uma área total de 1.843,00 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;
- 2.Altos da Borges Imóveis Ltda.;
- 3.Luciano Fetter Bergamo – ME.

## **4. Caracterização do Imóvel**

### **4.1. Topografia**

A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho, está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

### **4.2. Localização**

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Teixeira Soares.

### **4.3. Planta Geral**

O Anexo I – PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém a área em questão.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
TRÂNSITO E URBANISMO

#### **4.4. 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 em macadame.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Augusto Pestana, distante 720m (setecentos vinte metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- uso do solo: Zona ZM5 – Zona Mista
- possuem 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.

##### **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\$ 1.010,00/m<sup>2</sup> (mil e dez 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.





Fl 67  
m

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**TRÂNSITO E URBANISMO**

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, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

### **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, 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:

**R\$ 929,00/m<sup>2</sup> (novecentos vinte 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 sem Benfeitorias, localizado na Rua Teixeira Soares – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**TRÂNSITO E URBANISMO**

•Valor de Mercado do lote de terreno sem benfeitorias, sob Matrícula Imóvel n. 18.744, lote 12, Quadra 58, do Bairro 1 - Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Teixeira Soares, com uma área total de 1.843,00 metros quadrados:


**R\$ 1.712.000,00 (Hum milhão setecentos doze 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 01 (um) anexo:

**- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL**

Canela (RS), 22 de julho de 2021.

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