



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 Santa Terezinha Nº 350 – Bairro Santa Terezinha – Canela /RS



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 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
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 do Imóvel n. 9064, lote 11, Quadra 233, do Bairro 18 – Santa Terezinha, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Santa Terezinha, 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 ME – CRECI 23.302;
2. Vetro Imóveis Ltda. - CRECI 48.908;
3. Luciano Fetter Bergamo – ME – CRECI 32.157.

Com base nas Metodologias utilizadas, foram definidas as atividades necessárias para a elaboração do laudo como sendo:

- Pesquisa de valores de mercado: foram levantadas através de pesquisa detalhada, todas as informações disponíveis sobre transações imobiliárias (terrenos), junto aos corretores especializados, estabelecimentos imobiliários, anúncios de jornais e internet, placas no local do imóvel, algumas pessoas conhecedoras do mercado imobiliário local e alguns particulares;
- Avaliação dos dados amostrais: para os dados da amostra foi realizada uma avaliação dos itens de valorização tais como: fator de oferta, fator topografia, fator frentes múltiplas, fator localização dentre outros;
- Determinação dos valores unitários: com base nos dados das amostras e através da aplicação da análise de comparação, determinou-se modelo que melhor representa as variações nos valores e atributos dos imóveis próximos do local no Município de Canela/RS, utilizando-se do Mapa de Referência Cadastral, do Modelo dos dados das amostras levantados foram determinados os valores unitários.



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

4. AMOSTRAS E VARIÁVEIS UTILIZADAS

A pesquisa abrangeu: 8 elementos comparativos e 06 variáveis: 01 dependente e 05 independentes.

5. Obtenção do Modelo de Homogeneização

Com base nos dados das amostras e através da aplicação da análise de homogeneização, determinou-se o valor médio da homogeneização que melhor representa as variações nos valores e atributos dos imóveis pesquisados. Utilizando-se do Mapa de Referência Cadastral, do Modelo de Comparação e dos dados das amostras levantados foi determinado o valor médio unitário.

No.	Endereço	Área	Valor	V unitário
1	Rua Santa Terezinha, 368	6026,00	7694199,27	1276,83
2	Rua Santa Terezinha, 190	664,89	959069,25	1442,45
3	Rua Santa Terezinha, 191	2000,00	2283876,00	1141,94
4	Rua Santa Terezinha, 15	2135,12	2486652,99	1164,64
5	Rua Dona Carlinda, 1259	1312,00	1498713,30	1142,31
6	Rua Santa Terezinha, 375	7256,25	8334644,85	1148,62
7	Rua Dona Carlinda, 1209	198,00	255193,09	1288,85
8	Rua Boa Aventura Garcia, 50	950,00	1370325,60	1442,45
	Matrícula 9064	1.800,00	LOTE AVALIANDO	

Avaliação e Escolha dos Dados Amostrais mais Representativos

Nº	Valor/m2	F. Oferta	F. Topóg.	F. F. Mut.	F. Localiz.	P.Homoge	PH/M
1	1141,94	0,9	0,9	1	1	924,97	0,94
2	1164,64	0,9	0,9	1,1	1	1037,7	1,05
3	1142,31	0,9	1	1,1	1	1130,89	1,14
4	1148,62	0,9	0,9	1,1	1	1023,42	1,04
5	1288,85	0,9	0,9	1,1	0,9	1033,53	1,05
6	1442,45	0,9	1	1	1	782	0,79

MÉDIA HOMOGENEIZADA	988,750766353333	
DESVIO PADRÃO	120,515533730282	



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

COEFICIENTE VARIÂNCIA	0,12188666530673	
C. V. %	12,19%	< A 15% OK!!!

Nº DE DADOS	6	
GRAUS DE LIBERDADE	5	n-1
INTERVALO DE CONFIANÇA	0,8	Procurado
ERRO	0,2	1- Procurado

CALCULO DA DISTRIBUIÇÃO STUDENT

T = Função INVET	1,475884049
t*S/RAIZ(n-1)	79,5445199599744

6. Caracterização do Imóvel

6.1. 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.

6.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Santa Terezinha.

6.3. Planta Geral

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

6.4. 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 Coleta de Esgoto Sanitário;
- - rede de abastecimento de energia elétrica;
- - rede de iluminação pública;
- - rede telefônica;
- - guias e sarjetas e
- - pavimentação em paralelepípedo.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- - serviços dos correios,
- - serviços de coleta de lixo;
- - serviços de transporte urbano e



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

- - serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: Rua Dona Carlinda, distante 880,00 m (oitocentos oitenta metros) da Praça Central
- - tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- - uso do solo: Zona ZPR2 – Zona Predominantemente Residencial.
- - possuem ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

7. 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.

7.1. 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\$ 1.090,00/m² (mil e noventa reais por metro quadrado)

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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



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

- - 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.

7.5. 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.

7.6. Fator de Testada

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

7.7. 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:

VALOR UNITÁRIO - LIMITE SUPERIOR	R\$ 1.068,29/m²
VALOR UNITÁRIO - MÉDIO	R\$ 988,75/m²
VALOR UNITÁRIO - LIMITE INFERIOR	R\$ 909,21/m²

8. 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 Santa Terezinha – Bairro Santa Terezinha – Canela /RS é o seguinte:

- um lote de terreno sem benfeitorias, sob Matrícula do Imóvel n. 9064, lote 11, Quadra 233, do Bairro 18 – Santa Terezinha, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Santa Terezinha, com uma área total de 1.800,00 metros quadrados;

VALOR TOTAL - MÉDIO	R\$ 1.770.000,00
----------------------------	-------------------------



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

9. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 08 (oito) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 01 (um) anexo:

- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL

Canela (RS), 01 de março de 2.023.

William Leonardo Bohorquez
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

Anexo I

PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL