



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 Danton Corrêa da Silva, S/N – Bairro Centro – Canela /RS



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

Exmo. Senhor 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, destinado como área institucional 04 – Loteamento Altos Pinheiros, Matrícula do Registro de Imóveis n. 16.849, localizado no lote 12/1, Quadra 700, do Bairro 01 – Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Danton Corrêa da Silva, com uma área cadastrada de 1.742,98 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: (NBR 14.653). 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.

A técnica utilizada para estudar o comportamento da variável dependente em relação às outras, as quais são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, foi à análise de regressão, cujos parâmetros das variáveis são estimados por inferência estatística.

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;



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

- 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 do Distrito Industrial do Município de Canela/RS. Utilizando-se do Mapa de Referência Cadastral, do Modelo dos dados das amostras levantados foram determinados os valores unitários.

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 Danton Corrêa, lote 03	1593,00	3892814,10	2443,70
2	Rua Danton Corrêa, lote 01	514,02	1159469,77	2255,69
3	Rua Danton Corrêa, lote 18	1200,00	2400000,00	2000,00
4	Rua Rodolfo Schlieper, lote 07	2061,39	5424831,23	2631,64
5	Rua Rodolfo Schlieper, lote 24	2285,54	6014712,77	2631,64
6	Rua Papa João Paulo, lote 22	514,50	1305620,93	2537,65
7	Rua Papa João Paulo, lote 19	368,54	969863,68	2631,64
8	Rua Badem Powel, lote 04	360,00	879718,50	2443,66
	Matrícula 16.849	1742,98	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	2443,70	0,9	1	1	0,4	879,73	0,89
2	2000,00	0,9	1	1	0,5	900	0,91
3	2631,64	0,9	0,9	1	0,4	852,65	0,87
4	2631,64	0,9	0,9	1	0,5	1065,81	1,08



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

5	2537,65	0,9	1	1	0,4	913,55	0,93
6	2631,64	0,9	1	1	0,5	1184,24	1,2
7	2443,66	0,9	1	1	0,5	1099,65	1,12

MÉDIA HOMOGENEIZADA	985,090676785714	
DESVIO PADRÃO	129,291336587206	
COEFICIENTE VARIÂNCIA	0,131248157793022	
C. V. %	13,12%	< A 15% OK!!!

Nº DE DADOS	7	
GRAUS DE LIBERDADE	6	n-1
INTERVALO DE CONFIANÇA	0,8	Procurado
ERRO	0,2	1- Procurado

CALCULO DA DISTRIBUIÇÃO STUDENT

T = Função INVET ("Erro", Graus Liberdade)	1,44
t*S/RAIZ(n-1)	75,9945802881856

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 as Ruas Danton Corrêa da Silva.

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;



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

- - rede de iluminação pública;
- - rede telefônica;
- - guias e sarjetas e
- - pavimentação em asfalto.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- - acesso: Ruas Danton Corrêa da Silva, distante 300,00 m (trezentos metros) da Praça Central
- - tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- - uso do solo: Zona ZM-1 e ZPR-2E.
- - 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 incorporado pela estrutura de concreto armado inconclusa em bom estado.

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\$ 2.300,00/m² (dois mil e trezentos 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.



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

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
- - 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 não encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, e o imóvel objeto deste trabalho está acima deste padrão, este fator foi considerado.

7.6. Fator de Testada

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

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 e metro quadrado de área construída:

VALOR UNITÁRIO - LIMITE SUPERIOR	R\$ 1.061,08/m²
VALOR UNITÁRIO - MÉDIO	R\$ 985,09/m²
VALOR UNITÁRIO - LIMITE INFERIOR	R\$ 909,10/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 com área edificada, localizado com frente para as Rua Danton Corrêa da Silva e Rua Papa João XXIII – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:

- um lote de terreno sem benfeitorias, destinado como área institucional 04 – Loteamento Altos Pinheiros, Matrícula do Registro de Imóveis n. 16.849, localizado no lote 12/1, Quadra 700, do Bairro 01 – Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para a Rua Danton Corrêa da Silva, com uma área cadastrada de 1.742,98 metros quadrados;



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

VALOR TOTAL - MÉDIO	R\$ 1.716.900,00
----------------------------	-------------------------

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

Anexos I

PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL