



**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, 630/Rodoviária – 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 ocupado com área total de construção em alvenaria estrutural e madeira de 691,60 m<sup>2</sup>, sob Matrículas do Imóvel N.ºs. R.I.2656, R.I. 3005, R.I. 11.477, R.I. 7227, R.I. 17.322, R. I. 17.321, R. I. 17.318, R. I. 960, R. I. 1534, localizado na Zona 1, Setor 1, Lote 1/1, Quadra 21, do Bairro 01 – Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para as Rua Danton Corrêa da Silva, Rua Ernesto Urbani e Rua Arlindo Pasqualini, com uma área cadastrada de 5.825,65 metros quadrados e área total levantada de 5.564,41 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



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

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 12	344,83	777829,58	2255,69
2	Rua Danton Corrêa, lote 07	2897,72	6972117,16	2406,07
3	Rua Danton Corrêa, lote 03	504,00	1136867,76	2255,69
4	Rua Ernesto Urbani, lote 12	360,00	757911,60	2105,31
5	Rua Ernesto Urbani, lote 19	2285,54	5155469,72	2255,69
6	Rua Júlio de Castilhos, lote 02	743,96	1790019,84	2406,07
7	Rua Júlio de Castilhos, lote 08	1953,71	4700763,02	2406,07
8	Rua Arlindo Pasqualini, lote 06	360,00	757911,60	2105,31
	Matrícula Municipal 145	5202,12	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	2255,69	0,9	1	1	1	2030,12	0,94
2	2255,69	0,9	0,9	1	1	1827,11	0,85
3	2255,69	0,9	1,1	1,1	1	2456,45	1,14
4	2406,07	0,9	1	1	0,8	1732,37	0,8
5	2406,07	0,9	1	1,1	1,1	2620,21	1,21
6	2105,31	0,9	1	1,1	1,1	2292,68	1,06



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

MÉDIA HOMOGENEIZADA	2159,82	
DESVIO PADRÃO	321,58	
COEFICIENTE VARIÂNCIA	0,15	
C. V. %	14,89%	< 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 (“Erro”, Graus Liberdade)	1,47
t*S/RAIZ(n-1)	212,25

## **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, Ernesto Urbani e Arlindo Pasqualine.

### **6.3. Planta Geral**

O Anexo I – PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém a área em questão.5.

### **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 abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e
- pavimentação em asfalto.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:



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

- 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: Avenida Júlio de Castilhos, distante 200,00 m (duzentos metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- uso do solo: Zona ZE – Zona Especial
- 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\$ 2.400,00/m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos 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:



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

- 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 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 muito favoráveis para qualquer empreendimento, 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, respectivamente:

VALOR UNITÁRIO - LIMITE SUPERIOR	<b>R\$ 2.372,08/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR UNITÁRIO - MÉDIO</b>	<b>R\$ 2.159,82/m<sup>2</sup></b>
VALOR UNITÁRIO - LIMITE INFERIOR	<b>R\$ 1.947,57/m<sup>2</sup></b>

#### **6. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano.**

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 Ruas Danton Corrêa da Silva, Rua Ernesto Urbani e Rua Arlindo Pasqualini – Bairro Centro – Canela /RS é o seguinte:5

- um lote de terreno ocupado com área total de construção em alvenaria estrutural e madeira de 691,60 m<sup>2</sup>, sob Matrículas do Imóvel N<sup>os</sup>. R.I.2656, R.I. 3005, R.I. 11.477, R.I. 7227, R.I. 17.322, R. I. 17.321, R. I. 17.318, R. I. 960, R. I. 1534, localizado na Zona 1, Setor 1, Lote 1/1, Quadra 21, do Bairro 01 – Centro, situado na cidade e comarca de Canela (RS), localizado com frente para as Rua Danton Corrêa da Silva, Rua Ernesto Urbani e Rua Arlindo Pasqualini, com uma **área cadastrada de 5.825,65 metros quadrados e área total levantada de 5.564,41 metros quadrados;**

<b>VALOR TOTAL - MÉDIO</b>	<b>R\$ 12.000.000,00</b>
----------------------------	--------------------------



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

**7. Encerramento**

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 8 (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**