LAUDO DE AVALIAÇÃO

Local: Lote 09, da quadra “J”, Rua Walter de Jesus Montanha, quadra “J”, Vila Residencial, Município de Candiota/RS.

Área: 276,46 m²

**Valor: R$ 24.052,02**

Atendendo a solicitado da SAF (Secretaria Municipal de Administração e Finanças), a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, nomeada através da Portaria nº 249/2013 de 12/07/2013, avaliou o valor venal e de mercado do lote 09, no quarteirão “J”, na Vila Residencial, na município de Candiota para ser posteriormente utilizado pela administração pública municipal em programas habitacionais de requalificação urbana.

Critérios de Avaliação: utilizamos para esta avaliação do imóvel e estabelecer o valor da servidão os critérios e formulas gerais da NBR 14653, utilizamos o método da comparação direta, por meio da inferência estatística para determinar o valor do imóvel e estabelecer o valor do metro quadrado ideal, alem de levar em consideração a avaliação do mercado imobiliário, e consultas ao Cartório e documentos relativos a transações realizadas, ultimamente, em terrenos e prédios próximos ao em questão, e tomando como base a área de localização de terreno, condicionantes naturais, entorno e topografia do imóvel, serviços oferecidos e os valores reais do mercado, também a base no custo de implantação da infra-estrutura mínima (terraplanagem e pavimentação em saibro, rede de água, rede de esgoto, drenagem pluvial, sarjeteamento, e redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública).

Descrição do Imóvel: UM TERRENO, constituído do lote nº9 (nove) da quadra “J”, situado na vila Residencial, município de Candiota/RS, da quadra “J”, com área de 276,46m², distando 22,17m (vinte e dois metros e dezessete centímetros) da Rua Pedro Coromberk, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte, 11,17m (onze metros e dezessete centímetros) confrontando-se com o alinhamento da rua Pedro Coromberk, para onde faz frente; ao Leste, 24,75m (vinte e quatro metros e setenta e cinco centímetros), limitando-se com os lotes nº1 e 2 de propriedade que é ou foi da CGTEE; ao Sul, 11,17m (onze metros e dezessete centímetros), limitando-se com o lote nº4 ora desmembrado; ao Oeste, 24,75m (vinte e quatro metros e setenta e cinco centímetros), limitando-se com o lote nº8 ora desmembrado; localizado no quarteirão formado, pela Avenida Walter de Jesus Montanha, Rua Argeu Torres e Rua Pedro Coromberk.

Determinação do valor do lote: Em um primeiro momento estabelecemos valor do metro quadrado de área lote em questão através do método da inferência estatística, homogeneizando os valores de quatorze amostras obtidas através das guias de comprovante de pagamento de ITBI do Municipio de Candiota-RS.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Fator de Homogenização (f) | | | |  |
| Nº Guia | data | Endereço | Dado | Valor | Área | Preço | Dist. ao | Topo- | Frente | esquina | cidade |
| ITBI | nº | total | terreno | Unitário | pólo | grafia |  |  |  |
| 4091 | 14/10/2016 | Rua Telmo Amestoy, LOTE 08, Q17. | 1 | 23.050,11 | 300,55 | 76,69 | 220 | 0,85 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 3539 | 14/09/2016 | Rua Ulisses Guimarães, L04, Q. 21. | 2 | 20.394,78 | 294,00 | 69,37 | 250 | 0,90 | 9,80 | 0,85 | 1,00 |
| 467 | 21/09/2016 | Rua Ulisses Guimarães, lote 06, Q22 | 3 | 30.000,00 | 450,24 | 66,63 | 300 | 0,90 | 12,01 | 0,85 | 1,00 |
| 4082 | 01/08/2016 | Rua Ulisses Guimarães, lote 02, Q17 | 4 | 14.013,35 | 207,10 | 67,66 | 280 | 0,85 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 4084 | 02/08/2016 | Rua Ulisses Guimarães, lote 06, Q16 | 5 | 19.243,28 | 300,00 | 64,14 | 350 | 0,95 | 24,90 | 1,00 | 1,00 |
| 2386 | 11/11/2015 | Rua"G", LOTE 05, Q24. | 6 | 20.004,00 | 300,00 | 66,68 | 200 | 0,90 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 2387 | 18/11/2015 | Rua Ulisses Guimarães, L09.1, q.17 | 7 | 16.014,44 | 287,10 | 55,78 | 350 | 0,85 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 2399 | 18/11/2015 | Rua"G", LOTE 08, Q24. | 8 | 21.384,00 | 300,00 | 71,28 | 290 | 0,90 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 2400 | 18/11/2015 | Rua"G", LOTE 07, Q24. | 9 | 20.670,00 | 300,00 | 68,90 | 300 | 0,90 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 2403 | 19/11/2015 | Rua Ulisses Guimarães, L03, Q. 20. | 12 | 15.822,00 | 300,00 | 52,74 | 440 | 1,00 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 2404 | 20/11/2015 | Rua Ulisses Guimarães, L09, Q. 21. | 13 | 23.796,36 | 294,00 | 80,94 | 240 | 0,85 | 9,80 | 0,85 | 1,00 |
| 2388 | 13/11/2015 | Rua"G", LOTE 02, Q24. | 14 | 20.670,00 | 300,00 | 68,90 | 330 | 0,90 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **lote 09, quadra "J".** | **avaliando** | |  | 87,00 | 200 | 1 | 11,17 | 0,85 | 0,8 |

Tabela 01 – Amostras.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Dado | (f) | | | |  | PREÇO |
| nº | fdp | ft | ff | fe | fc | UNITÁRIO |
| 1 | 1,10 | 1,18 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 81,63 |
| 2 | 1,25 | 1,11 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 79,64 |
| 3 | 1,50 | 1,11 | 0,98 | 1,00 | 0,80 | 87,25 |
| 4 | 1,40 | 1,18 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 91,66 |
| 5 | 1,75 | 1,05 | 0,82 | 0,85 | 0,80 | 65,76 |
| 6 | 1,00 | 1,11 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 60,93 |
| 7 | 1,75 | 1,18 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 94,45 |
| 8 | 1,45 | 1,11 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 94,45 |
| 9 | 1,50 | 1,11 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 94,44 |
| 12 | 2,20 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 95,43 |
| 13 | 1,20 | 1,18 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 94,45 |
| 14 | 1,65 | 1,11 | 1,03 | 1,00 | 0,80 | 103,89 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | MDEIA |  |  | 87,00 |

Tabela 01 – Dados para Homogenização.

Para esta avaliação a Comissão de Avaliação de Imóveis do Municipio de Candiota-RS, logo após de vistoriar e analisar os dados propostos, obtém um valor de **R$ 24.052,02** (vinte e quatros mil cinquenta e dois reais e dois centavos).

Candiota, 28 de agosto de 2017.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Victor Daniel Cabral Torres**

Arquiteto e Urbanista – CAU A55485-1

Matr.1720 – Presidente

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Claiton Rangel Trindade**

Fiscal de Tributos - Matr. 1586 – Titular

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Marcelo Vaz Leal**

Eng. Civil CREA 85578-D - titular