



PREFEITURA DE CANDIOTA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Local: Rua Walter de Jesus Montanha, Lote 01, da quadra "I", Vila Residencial, Município de Candiota/RS.

Matrícula: 61.082

Área: 686,23m<sup>2</sup> + 94,94m<sup>2</sup> de área construída.

**Valor: R\$ 79.487,02**

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 localizado a Rua Walter de Jesus Montanha, Lote 01, da quadra "I", Vila Residencial, Município de Candiota/RS, de Propriedade do Município de Candiota.

**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, além 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 infraestrutura 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, de topografia semi-plana localizado a cento e cinquenta metros do polo gerador, com todas as serventias em rua pavimentada, em loteamento da CGTEE;

**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 Município de Candiota-RS.

Dado nº	(f)					PREÇO UNITÁRIO
	fdp	ft	ff	fe	fc	
1	0,63	1,00	1,20	1,18	0,80	54,61
2	0,71	0,94	1,21	1,18	0,80	53,28
3	0,86	0,94	1,15	1,18	0,80	58,37
4	1,57	0,85	1,15	1,18	0,80	30,54
5	1,00	0,89	0,96	1,00	0,80	43,99
6	0,57	0,94	1,15	1,18	0,80	16,45
7	1,00	0,85	1,20	1,18	0,80	185,48
8	0,71	0,94	1,21	1,18	0,80	67,82
9	1,00	0,85	1,07	1,18	0,80	248,71
10	1,26	1,00	1,15	1,18	0,80	94,49

MDEIA

85,38

Tabela 01 – Dados para Homogenização.

nº	nome										
							Fator de Homogeneização (f)				
Nº Guia ITBI	data	Endereço	Dado nº	Valor total	Área terreno	Preço Unitário	Dist. ao pólo	Topo- grafia	Frente	esquina	cidade
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
2713	29/03/2018	Rua Alvarinho Couto, nº300, D. L.	4	7.831,39	370,68	21,13	550	1,00	12,00	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
2740	30/08/2017	lotes CRM	6	10.136,91	360,00	28,16	200	0,90	12,00	0,85	1,00
2673	16/08/2017	Rua João Magalhães Filho	7	48.155,58	250,00	192,62	350	1,00	10,00	0,85	1,00
2628	11/06/2017	lotes CRM	8	25.957,26	294,00	88,29	250	0,90	9,80	0,85	1,00
2681	01/09/2017	Rua Fernando Pantoja, Nº420	9	125.000,00	430,30	290,50	350	1,00	16,00	0,85	1,00
2651	28/06/2017	Rua Astrogildo Sobrosa, nº281	10	50.000,00	720,00	69,44	440	0,85	12,00	0,85	1,00

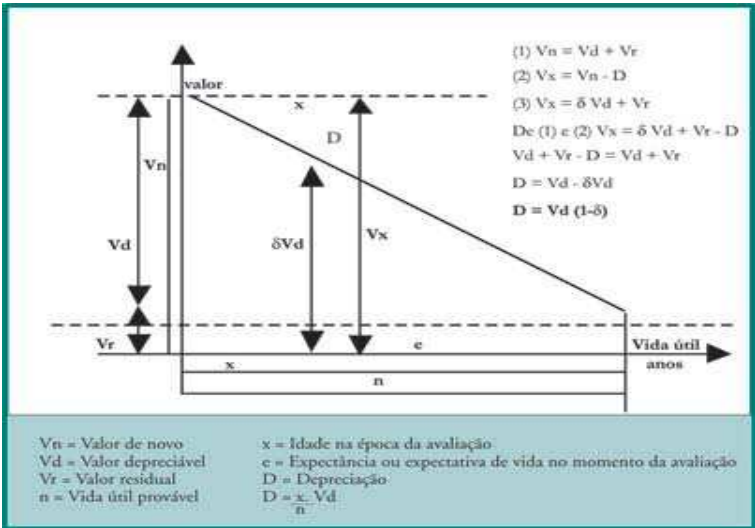
avaliando	85,38	350	0,85	20,99	1	0,8
-----------	-------	-----	------	-------	---	-----

Tabela 01 – Amostras.

Em uma segunda etapa avaliamos o valor das benfeitorias existentes no local, constatamos a existência de uma edificação na área a ser vendida pela municipalidade, perfazendo 94,94m². Para avaliação será utilizado o método da reprodução do bem aplicando-se como parâmetro o valor do CUB (Custo Unitário Básico) para residência unifamiliar, padrão baixo, que no mês de março de 2014 foi de R\$1.100,29 descrito abaixo

No local existe uma casa com área de 94,94m².  
Valor do bem = 94,94m² x R\$ 1.438,59m² = R\$ 136.579,73

Como critério de depreciação da edificação será utilizado o método da linha reta, como mostra o quadro abaixo:



Formulação: Considerando o valor útil do bem (Vb) igual a R\$ 136.579,73 e o valor residual (Vr) igual a 10% de Vb e como  $V_d = V_b - V_r$ , portanto  $V_d$  será igual a R\$ 122.921,76

$$\begin{aligned} D &= \frac{1}{2} \{ (x/n) + (x^2/n^2) \} * V_d \\ D &= \frac{1}{2} \{ (22/25) + (22^2/25^2) \} * R\$ 122.921,76 \\ D &= \frac{1}{2} \{ (0,88) + (0,77) \} * R\$ 122.921,76 \\ D &= 0,83 * R\$ 122.921,76 \\ D &= R\$ 102.025,06 \end{aligned}$$

O valor final depreciado (VFD) é obtido, suprimindo  $V_d - D$ , então:

$$VF = R\$ 102.025,06 - R\$ 122.921,76 / VF = R\$ 20.896,7$$

O valor da avaliação (VA) é obtido, somando o valor do terreno (VT) mais o valor final depreciado (VFD) então, :

$$VA = VT + VFD / VA = R\$ 58.590,32 + R\$ 20.896,70$$

Para esta avaliação a Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Candiota-RS, logo após de vistoriar e analisar os dados propostos, obtém um valor de **R\$ 79.487,02** (Setenta e nove mil quatrocentos e oitenta e sete reais e dois centavos).

Candiota, 05 de abril de 2018.

---

**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