



PREFEITURA DE CANDIOTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Local: Rua João de Lima Duarte, Lote 01.A, loteamento denominado Morada do Sol, Dario Lassance, Cidade de Candiota, Município de Candiota/RS.

Área: 250,00m²

Valor: R\$ 28.145,00

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 João de Lima Duarte, Lote 01.A, loteamento denominado Morada do Sol, Dario Lassance, Cidade de Candiota, Município de Candiota/RS, de Propriedade da Prefeitura Municipal 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: **Lote 01A, da quadra B**, do Loteamento Morada do Sol, de propriedade do Município de Candiota, com as seguintes dimensões e limitações: UM TERRENO URBANO, com a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado na cidade de Candiota-RS, no Loteamento Morada do Sol, distando 56,82m da esquina com a rua Antônio Cougo Rostan, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m (dez metros) ao Nordeste, para onde faz frente, confrontado-se com a rua João de Lima Duarte; 25,00m (vinte e cinco metros) ao Noroeste, confrontando-se com o Lote 01, ora desdobrado, de propriedade da Prefeitura Municipal de Candiota-RS; 10,00m (dez metros), ao Sudoeste, confrontando-se com o Lote 01, ora desdobrado, de propriedade da Prefeitura Municipal de Candiota-RS; 25,00m (vinte e cinco metros) ao Sudeste, confrontando-se com o Lote 01.B, ora desdobrado, de propriedade que é da Prefeitura Municipal de Candiota-RS. Localizado no quarteirão que se completa com a rua projetada D, e Campos de Sucessão de Ema Barreto dos Santos.

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	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	99,25
2	1,25	1,11	1,01	1,00	1,00	96,84
3	1,50	1,11	0,96	1,00	1,00	106,08
4	2,75	1,00	0,96	1,00	1,00	55,51
5	1,75	1,05	0,80	0,85	1,00	79,95
6	1,00	1,11	0,96	1,00	1,00	29,89
7	1,75	1,00	1,00	1,00	1,00	337,09
8	1,25	1,11	1,01	1,00	1,00	123,25

9	1,75	1,00	0,89	1,00	1,00	452,01
10	0,75	1,11	1,00	1,00	1,15	122,97
11	1,25	1,18	1,00	1,00	1,15	151,66
12	1,00	1,00	0,87	1,00	1,15	120,61

MDEIA	147,93
DESVIO PADRÃO	112,58

Tabela 01 – Dados para Homogeneização.

Nº Guia ITBI	data	Endereço	Dado nº	Valor total	Área terreno	Preço Unitário	Fatores de Homogeneização (f)				
							Dist. ao pólo	Topografia	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	1,15
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	1,15
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	1,15
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	1,15
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	1,15
2740	30/08/2017	lotes CRM	6	10.136,91	360,00	28,16	200	0,90	12,00	0,85	1,15
2673	16/08/2017	Rua João Magalhães Filho	7	48.155,58	250,00	192,62	350	1,00	10,00	0,85	1,15
2628	11/06/2017	lotes CRM	8	25.957,26	294,00	88,29	250	0,90	9,80	0,85	1,15
2681	01/09/2017	Rua Fernando Pantoja, Nº420	9	125.000,00	430,30	290,50	350	1,00	16,00	0,85	1,15
2700	00/00/2018		10	57.744,00	450,00	128,32	150	0,9	10,00	0,85	1,00
2701	00/00/2018	João Emi., R. Betelvides Mach. nº299	11	26.904,00	300,00	89,68	250	0,85	10,00	0,85	1,00
2747	00/00/2018	Operária, rua 28, nº 1000	12	50.000,00	416,29	120,11	200	1,00	17,20	0,85	1,00

avaliandos	lote 1.A	28.145,00	250,00	112,58	200	1,00	10,00	0,85	1,15
------------	-----------------	------------------	--------	--------	-----	------	-------	------	------

Tabela 01 – Amostras.

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\$ 28.145,00** (vinte e oito mil cento e quarenta e cinco reais).

Candiota, 17 de outubro de 2019.

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