



PREFEITURA DE CANDIOTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Local: Lote 10, quadra 22A do loteamento “CRM”, Terreno localizado no prolongamento da rua “G”, parte da Matricula 60.384, Dario Lassance, Cidade de Candiota.

Área: 252,00m²

Valor: R\$ 70.122,16

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, de parte da matricula 60.384, localizado entre as ruas Acácio das Neves e Assis Freitas, em Dario Lassance, na rua projetada “G”, na cidade de Candiota para ser posteriormente utilizado pela administração pública municipal em programa de requalificação urbana, respeitando todas as leis municipais tanto urbanas quanto ambientais.

Critérios de Avaliação: utilizamos para esta avaliação do imóvel os critérios e formulas gerais da NBR 14.653, 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 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: **“QUADRA 22A” – Lote de formato irregular, nº 10**, assim descrito: lote de esquina medindo 10,69m (dez metros e dezenove centímetros) ao Norte para a rua “G”, para onde faz frente; ao Leste, 25,00m (vinte e cinco metros), de frente para a rua Acácio R. das Neves; a Norte, 10,50 (dez metros e cinquenta centímetros) confrontando-se com o lote 11 que é ou foi da Prefeitura Municipal de Candiota-RS; ao Oeste, 23,00m (vinte e três metro) confrontando-se com a rua Acácio R. das Neves para onde também faz frente; Com área de 252,00m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados). Localizado no quarteirão formado pelas ruas Acácio das Neves, ao Oeste; rua G ao Norte; rua Assis Freitas ao Leste, e rua Francisco Assis do Pinho ao Sul.

Determinação do valor do lote: Em um primeiro momento através do método de homogeneizando os valores com amostras obtidas através das guias de comprovante de pagamento de ITBI do Município de Candiota-RS, é considerando como fator de homogeneização o aproveitamento no maior numero de lotes respeitando todas as normas urbanísticas do município de Candiota, estabeleceu-se o valor de venda de cada lote, considerando a área com toda a sua infra estrutura urbana instalada, e em um segundo somamos todos os valores para obteremos o valor final de venda dos 1º lotes.

| Dados para Homogeneização | | | | | | | Fator de Homogeneização (f) | | | | |
|---------------------------|------------|--------------------------------------|---------|-------------|--------------|----------------|-----------------------------|------------|--------|---------|--------|
| Nº Guia ITBI | data | Endereço | Dado nº | Valor total | Área terreno | Preço Unitário | Dist. ao pólo | Topografia | Frente | esquina | cidade |
| 2785 | 25/10/2018 | Rua 31, nº 1134, Vila Operária. | 1 | 100.000,00 | 511,35 | 195,56 | 350 | 1,00 | 15,00 | 0,85 | 1,00 |
| 2734 | 02/05/2018 | Bunge - Dario Lassance | 2 | 46.900,00 | 350,00 | 134,00 | 250 | 0,90 | 10,00 | 0,85 | 1,15 |
| 2757 | 21/01/2018 | Avenida 24 de março - Dario Lassance | 3 | 40.000,00 | 450,24 | 88,84 | 200 | 0,85 | 11,30 | 0,85 | 1,15 |
| 2718 | 22/03/2018 | Bunge - Dario Lassance | 4 | 65.166,50 | 350,00 | 186,19 | 250 | 1,00 | 10,00 | 0,85 | 1,15 |
| 2721 | 02/04/2018 | CRM - Dario Lassance | 5 | 30.000,00 | 641,90 | 46,74 | 300 | 0,85 | 24,60 | 0,85 | 1,15 |
| 2731 | 17/04/2018 | Rua 24 de Março - Dario Lassance | 6 | 41.000,00 | 861,00 | 47,62 | 200 | 1,00 | 17,00 | 0,85 | 1,15 |
| 2735 | 02/05/2018 | Bunge - Dario Lassance | 7 | 34.994,50 | 350,00 | 99,98 | 250 | 0,85 | 10,00 | 0,85 | 1,15 |
| 2763 | 29/08/2018 | Bunge - Dario Lassance | 8 | 65.166,50 | 350,00 | 186,19 | 200 | 0,90 | 10,00 | 0,85 | 1,15 |
| 2773 | 11/09/2018 | Bunge - Dario Lassance | 9 | 41.720,00 | 350,00 | 119,20 | 200 | 0,95 | 10,00 | 0,85 | 1,15 |
| 2700 | 00/00/2018 | Operária, | 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 |

Tabela 01 – Amostras.

| | | | | | | | | |
|----------------|------------------|--------|---------------|-----|------|-------|---|------|
| lote 10 q. 22a | 70.122,16 | 252,00 | 238,58 | 160 | 0,85 | 23,00 | 1 | 1,15 |
|----------------|------------------|--------|---------------|-----|------|-------|---|------|

Tabela 02 – Avaliandos

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\$ 70.122,16** (setenta mil cento e vinte e dois reais e désses reais).

Candiota, 13 de novembro 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