



PREFEITURA DE CANDIOTA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Local: Lote 08, prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira, quadra B do loteamento “Viver Melhor II”, Dario Lassance, Cidade de Candiota.

Área: 208,75m<sup>2</sup>

**Valor: R\$ 11.351,83**

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 referido lote localizado no loteamento “VIVER MELHOR II” na matrícula 64.125, localizada aos fundos do loteamento Viver Melhor, em Dario Lassance, cidade de Candiota para ser 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: **Lote nº 08**, assim descrito: 10,00m (dez metros) de frente ao Norte para o prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira; 20,875m (vinte metros oitocentos e setenta e cinco milímetros) ao Leste, confrontando-se com o lote 07; 10,00m (dez metros) ao Sul, confrontando-se o lote 18; 20,875m (vinte metros oitocentos setenta e cinco milímetros) ao Oeste, confrontando-se com o lote 09; com área de 208,75m<sup>2</sup> (duzentos e oito metros e setenta e cinco centímetros quadrados); distando 80,00m (oitenta metros) do ponto de encontro entre o prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira e o loteamento Viver Melhor. Localizado no quarteirão formado pelo prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira ao Norte; loteamento Viver Melhor ao Leste, rua projetada “E” ao Sul e rua projetada “F” ao Oeste.

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 interferência na formação dos valores 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 lotes, respeitando os fatores: distancia ao polo gerador, topografia, fachada e esquina e núcleo.

| Dados para Homogeneização |            |  |         |             |              |                | Fator de Homogeneização (f) |            |        |         |        |
|---------------------------|------------|--|---------|-------------|--------------|----------------|-----------------------------|------------|--------|---------|--------|
| Nº Guia ITBI              |            | Endereço                                   | Dado nº | Valor total | Área terreno | Preço Unitário | Dist. ao pólo               | Topografia | Frente | Esquina | Núcleo |
| 2884                      | 21/01/2019 | Luis Chirivino, 285 - Dario Lassance       | 1       | 50.000,00   | 135,25       | 369,69         | 250                         | 1,00       | 8,75   | 0,85    | 1,00   |
| 2641                      | 11/04/2019 | Albino Almeida 150, Bunge - Dario Lassance | 2       | 41.272,00   | 310,00       | 133,14         | 260                         | 1,00       | 10,00  | 0,85    | 1,00   |
| 2989                      | 13/03/2019 | Acácio das Neves 160 - Dario Lassance      | 3       | 20.000,00   | 300,00       | 66,67          | 250                         | 1,00       | 12,00  | 0,85    | 1,00   |
| 27                        | 20/04/2019 | Dario Lassance - Mat.29.243                | 4       | 130.000,00  | 350,00       | 371,43         | 250                         | 1,00       | 10,00  | 0,85    | 1,00   |

|      |            |                             |    |            |        |        |     |      |       |      |      |
|------|------------|-----------------------------|----|------------|--------|--------|-----|------|-------|------|------|
| 4311 | 26/04/2019 | Dario Lassance - Mat.29.245 | 5  | 100.000,00 | 350,00 | 285,71 | 270 | 1,00 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 130  | 16/06/2019 | Dario Lassance - Mat.29.330 | 6  | 60.000,00  | 350,00 | 171,43 | 250 | 1,00 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 246  | 10/06/2019 | Telmo Amestoy 655           | 7  | 16.014,44  | 287,10 | 55,78  | 350 | 0,85 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| 2763 | 03/09/2019 | Bunge - Dario Lassance      | 8  | 89.870,47  | 694,00 | 129,50 | 200 | 1,00 | 22,28 | 0,85 | 1,00 |
| 4044 | 22/08/2019 | Bunge - Dario Lassance      | 9  | 70.000,00  | 219,40 | 319,05 | 200 | 1,00 | 10,00 | 0,85 | 1,00 |
| xxx  | 07/10/2019 | Ulisses Guimarães, 250      | 10 | 39.375,00  | 262,50 | 128,32 | 150 | 0,9  | 17,50 | 0,85 | 1,00 |
| 1820 | 16/01/2019 | Rua 20 de setembro , 1196   | 11 | 50.000,00  | 481,02 | 89,68  | 250 | 0,85 | 15,65 | 0,85 | 1,00 |
| 153  | 19/01/2019 | Operária, rua 28, nº 1000   | 12 | 120.000,00 | 350,00 | 342,86 | 200 | 1,00 | 10,00 | 0,85 | 0,85 |

Tabela 01 – Amostras.

|            |        |                  |        |       |     |      |       |      |   |
|------------|--------|------------------|--------|-------|-----|------|-------|------|---|
| Quadra "B" | lote 8 | <b>11.351,83</b> | 208,75 | 54,38 | 970 | 0,95 | 10,00 | 0,85 | 1 |
|------------|--------|------------------|--------|-------|-----|------|-------|------|---|

Tabela 02 – Avaliando.

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\$ 11.351,83** (onze mil trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e três centavos).

Candiota, 21 de maio de 2020.

**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