



PREFEITURA DE CANDIOTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Local: Lote 24, rua H, quadra C do loteamento "Viver Melhor II", Dario Lassance, Cidade de Candiota.

Área: 250,00m²

Valor: R\$ 11.967,50

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 24**, assim descrito: 10,00m (dez metros) de frente ao Sul para a rua "H"; 25,00m (vinte e cinco metros) ao Leste, confrontando-se com o lote 25; 10,00m (dez metros) ao Norte, confrontando-se o lote 05; 25,00m (vinte e cinco metros) ao Oeste, confrontando-se com o lote 23; com área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); distando 50,00m (cinquenta metros) do ponto de encontro entre a rua projetada "H" e a rua projetada "B". Localizado no quarteirão formado pela rua projetada "E" ao Norte; rua projetada "B" com loteamento Viver Melhor ao Leste, rua projetada "H" ao Sul e rua projetada "F" com o antigo leito da Rede Ferroviária Federal S/A 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 Homogeinização						Fator de Homogenização (f)				
Nº	Endereço	Dado	Valor	Área	Preço	Dist.	Topo-	Frente	Esquina	Núcleo

Guia	ITBI		nº	total	terreno	Unitário	ao	pólo	grafia			
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 "C"	lote 24	11.967,50	250,00	47,87	1160	1	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\$ 11.967,50** (onze mil novecentos e sessenta e sete reais e cinquenta 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