



**SECRETARIA DE MUNICÍPIO DO PLANEJAMENTO E MEIO
AMBIENTE**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE
LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 05/2024**

Ref: Determinação da Portaria nº **26.168/2024**

1 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Avaliação de interesse do Município de Caçapava do Sul-RS CNPJ 88.142.302/0001-45 por interesse da SMAS para fins de locação com administração pública.

2 – FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO

A avaliação tem o objetivo de determinar valor de mercado para locação de imóvel urbano, constituído de uma edificação comercial/residencial situada na Rua Prof. Miguel Paz Junior, 237– Bairro Sul em Caçapava do Sul/RS.

3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – Descrição dos Imóveis objeto

Um Imóvel urbano constituído de uma edificação em alvenaria de uso comercial/residencial com **475,00m²**, e o respectivo terreno com 576,00m² de área superficial, situado à na Rua Prof. Miguel Paz Junior, 237– Bairro Sul em Caçapava do Sul/RS. Cadastro Imobiliário nº 10328000 a 10330000, CÓDIGO DE LOCALIZAÇÃO: **Lote 13 da Quadra 189, Setor 12.**

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel

Conforme vistoria, o imóvel principal supracitado é edificado recuado em relação ao alinhamento da via, com acesso direto do passeio público. Necessita de reforma na fachada e substituição parcial do telhado, não possui passeio público pavimentado, pintura interna e externa desgastadas, além de adequações para PNE e PPCI. Possui disponibilidade de serviços públicos de energia elétrica, comunicação e transmissão de dados, fornecimento de água potável e coleta de lixo permanente. (Coordenada da unidade Lat. 30°31'46.19"S e Long. 53°29'56.29"O.

4.2 - Caracterização da Região

Região urbana identificada como Zona Especial de Interesse Social estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Caçapava do Sul onde predominam atividades residenciais e comerciais.





Sistema viário de baixo tráfego, sem pavimentação, sem passeio público e dotado de coleta de resíduos sólidos; rede de água potável; rede de energia elétrica; rede de telefone, fibra ótica e iluminação pública.

5 - CONCEITO DE VALOR

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação. O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde, no seu item 3.44, preceitua: "valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente" Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade;
- Plena de entrada e saída do mercado.

6 - METODOLOGIA APLICADA

A Norma nos orienta a usar, preferentemente, o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com a utilização dos demais métodos somente na impossibilidade de usar este. O processo comparativo utilizado para avaliação do lote, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização cadastral, fonte, testada e profundidade, topografia, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.





O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel. Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado para a edificação.

6 - PLANILHA DE VALORES REFERENCIAIS

Amostra	Valor de Oferta	Índice Fiscal - IFD	Área (m2)	Anuncio/ locação	Preço do m2 (R\$)
Un. 01 - Presidente Kennedy	R\$ 4.000,00	R\$ 200,00	240,00	Anuncio	R\$ 16,67
Un. 02 - João Manoel de L. e Silva	R\$ 4.500,00	R\$ 250,00	260,00	Anuncio	R\$ 17,31
Un. 03 - Bento Gonçalves	R\$ 5.579,96	R\$ 300,00	244,77	Anuncio	R\$ 22,80
Un. 04 - Lucio Jaime	R\$ 1.600,00	R\$ 350,00	75,00	Anuncio	R\$ 21,33
Un. 05 - Sete de Setembro	R\$ 1.412,00	R\$ 400,00	69,17	Anuncio	R\$ 20,41
		Índice Fiscal - IFA			
		R\$ 115,00			

7 - PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO - HOMOGENEIZAÇÃO

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Valor m2/R\$	Fator de Local. IFA/IFD	F. Esq	Fator Infra	F. oferta	Preço Homogeneizado	(Xi-X)²	PH/M
1	16,67	0,58	1,00	1,00	1,00	9,58	3,07	1,22
2	17,31	0,46	1,00	1,00	1,00	7,96	0,02	1,02
3	22,80	0,38	1,00	1,00	1,00	8,74	0,82	1,12
4	21,33	0,33	1,00	1,00	1,00	7,01	0,68	0,89
5	20,41	0,29	1,00	1,00	1,00	5,87	3,86	0,75
					MÉDIA	7,83	1,69	
					Desvio Padrão		1,30	
					Coef. Variância		0,17	
					CV%		17%	





Nº	Valor m²/R\$	Fator de Local.	F. Esq		F. oferta	Preço Homogeneizado	(Xi-X)²	PH/M
2	17,31	0,46	1,00	1,00	1,00	7,96	1,01	1,01
3	22,80	0,38	1,00	1,00	1,00	8,74	1,22	1,11
4	21,33	0,33	1,00	1,00	1,00	7,01	0,79	0,89
MÉDIA						7,90	1,01	
						Desvio Padrão	1,00	
						Coef. Variância	0,13	
						CV%	13%	
						Nr Dados	3,00	
						Graus Lib.(Nr dados - 1)	2,00	
						Intervalo de confiança	0,65	
						Nível de confiança - Erro	0,15	
						Distribuição t	2,28	

7.1 Cálculo dos valores

			Valores	
Limite Superior	R\$	10,19	R\$	4.837,97
Média	R\$	7,90	R\$	3.754,05
Limite Inferior	R\$	5,62	R\$	2.670,14
Área do Imóvel (m2)				475,00

7.2 - Identificação e Caracterização das variáveis

São variáveis a serem consideradas para determinação do valor do imóvel, os seguintes parâmetros:

- Acesso direto pelo passeio público;
- localização em logradouro público com infra-estrutura urbana, em área urbanizada;
- Compatibilidade com relação a usos estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;
- - Comportamento do mercado imobiliário no momento com relação a imóveis de características semelhantes;
- Valor unitário estabelecido com base em outros imóveis com características semelhantes comercializados nas proximidades.

7.3 - Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, supracitadas, cujas características encontram-se detalhadamente descritas na planilha de homogeneização.

8 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO





A avaliação do Imóvel, foi elaborada com base em vistoria no local, situação e valores de mercado relativos a imóveis de características semelhantes considerados os parâmetros caracterizados no **itens 7.1 e 7.2**, e diagnóstico apresentado no **item 7.3**:

9 – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as tais características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário e, principalmente arguindo a aparência do imóvel e a falta de acessibilidade conforme estabelece a NBR 9050, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica para locação é de **R\$ 3.750,00** (Três mil setecentos e cinquenta reais). Admitindo-se uma variação entre os limites inferior e superior da tabela valores.

Caçapava do Sul, 27 de novembro de 2024.

Fernando César Nubias Pereira – SMPMA
Arquiteto Urbanista - CAU RS A228673-4

Delcio Trindade de Melo -- SMPMA
Técnico em Edificações - CFT n° 0049636405-7

Schaiane da Silva Lopes – SMPMA
Arquiteta Urbanista - CAU RS A 142.294-4





Anexos:

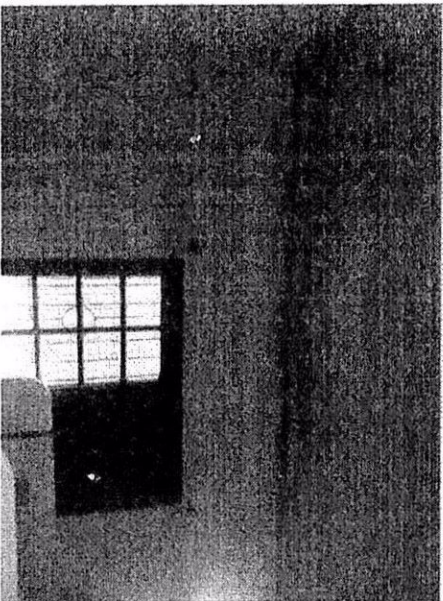


Imagem 01



Imagem 02

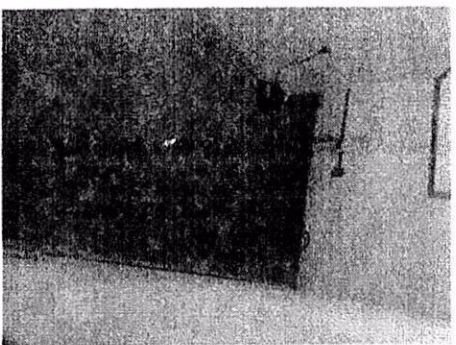


Imagem 03

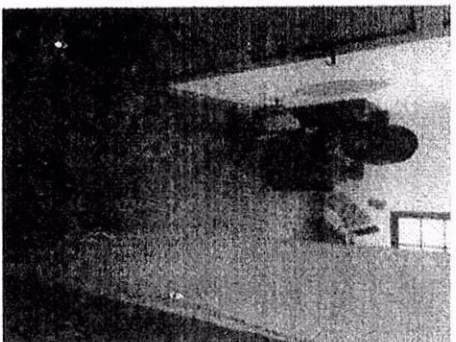


Imagem 04

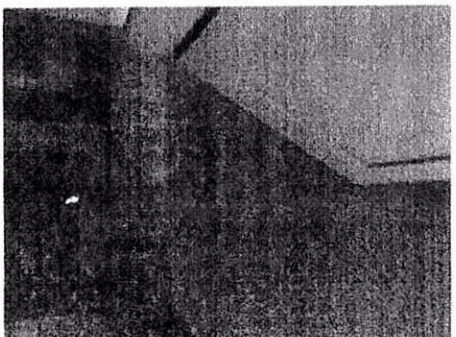


Imagem05

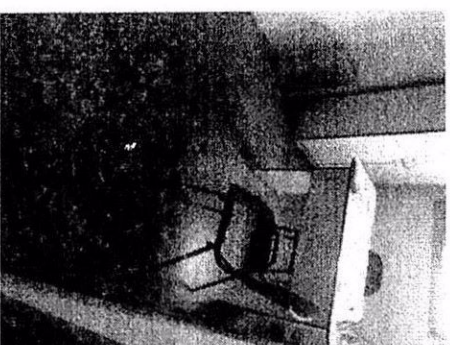


Imagem 06



Imagem 07

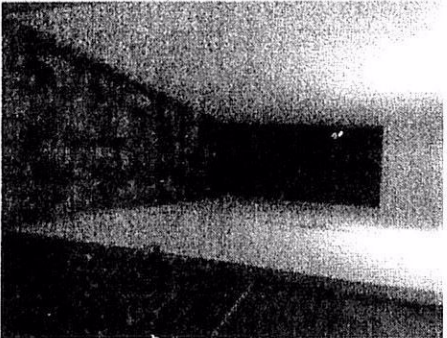


Imagem 08

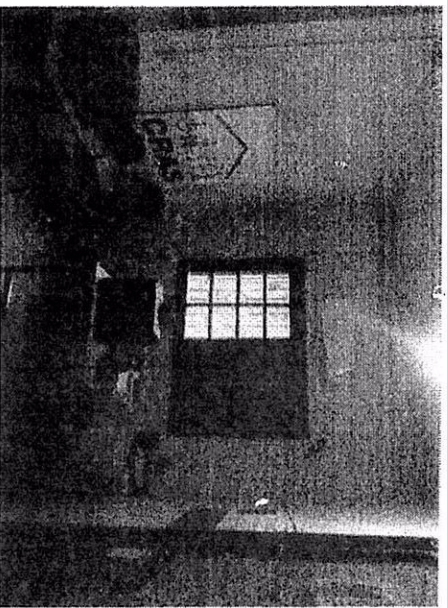


Imagem 09



Imagem 10

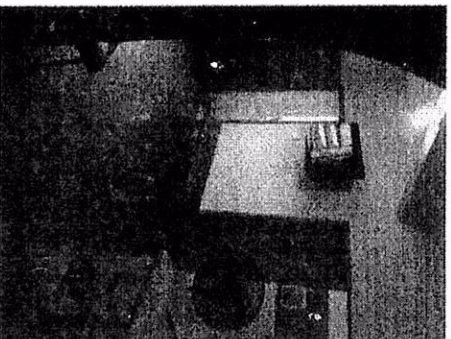


Imagem 11

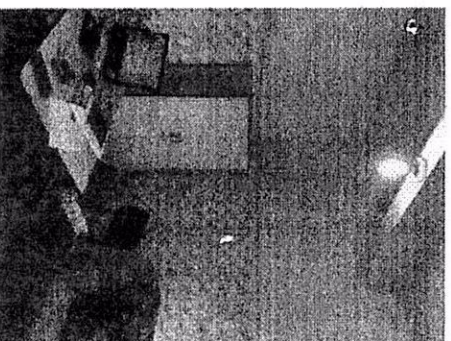


Imagem 12

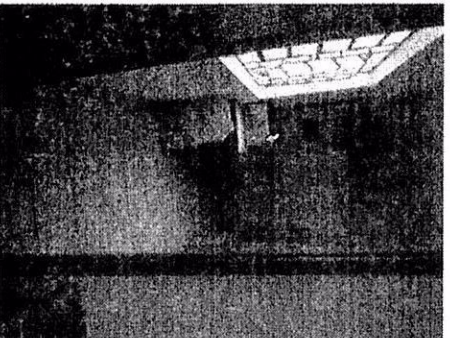


Imagem 13

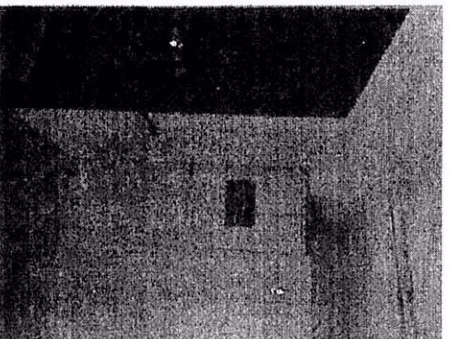


Imagem 14

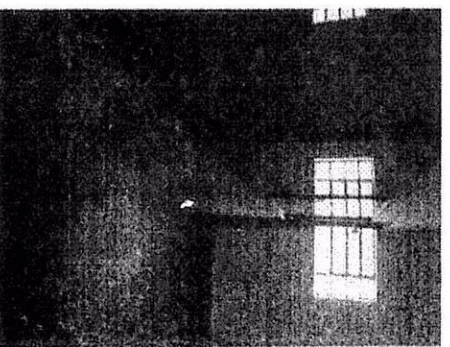


Imagem 15



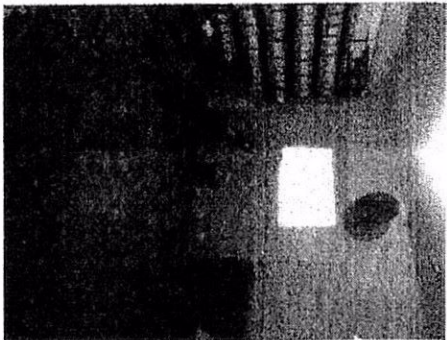


Imagem 16

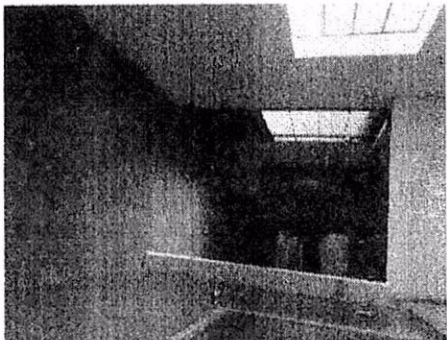


Imagem 17

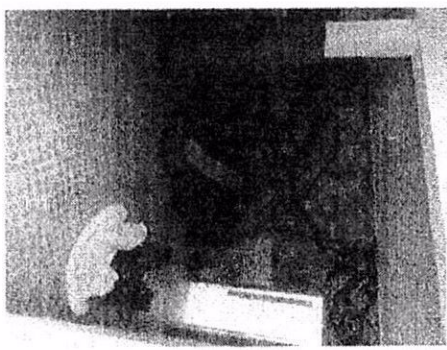


Imagem 18

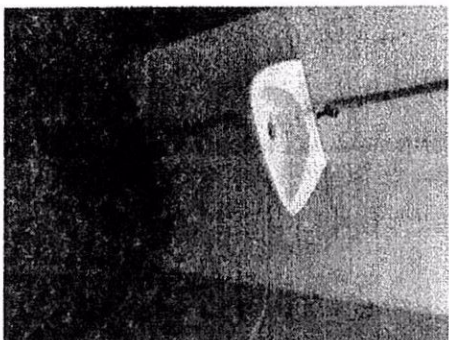


Imagem 19

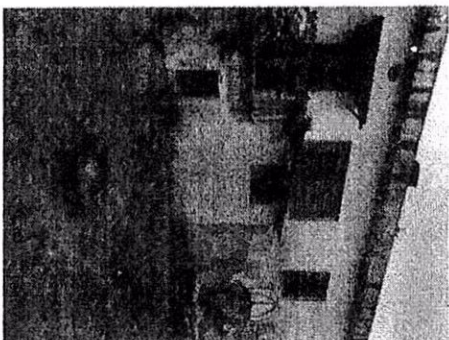


Imagem 20



Imagem 21

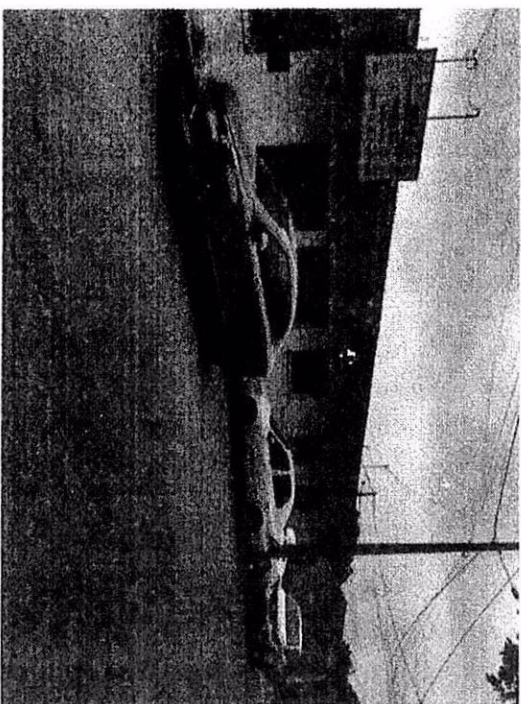


Imagem 22



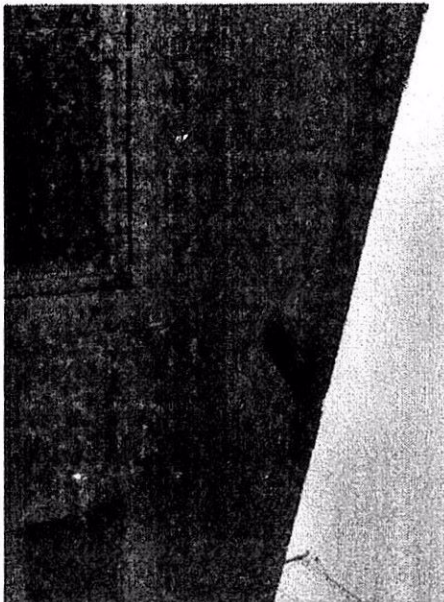


Imagem 23

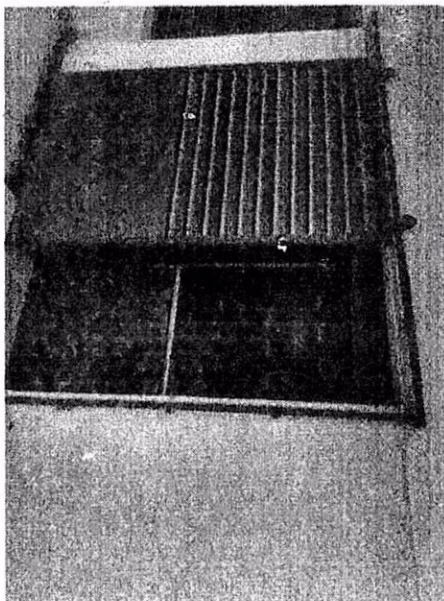


Imagem 24

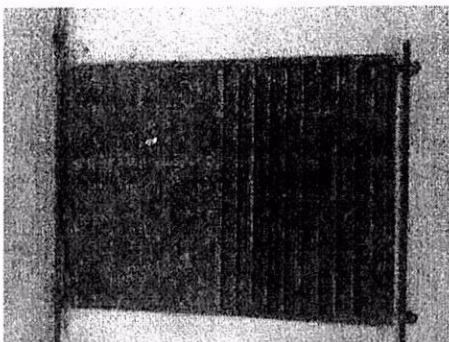


Imagem 25

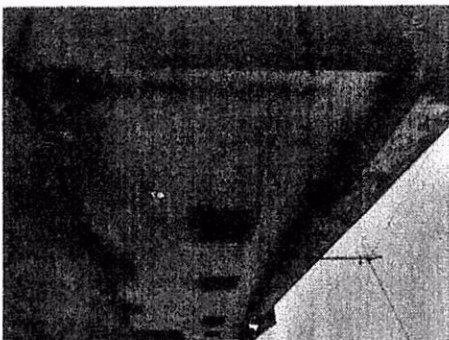


Imagem 26

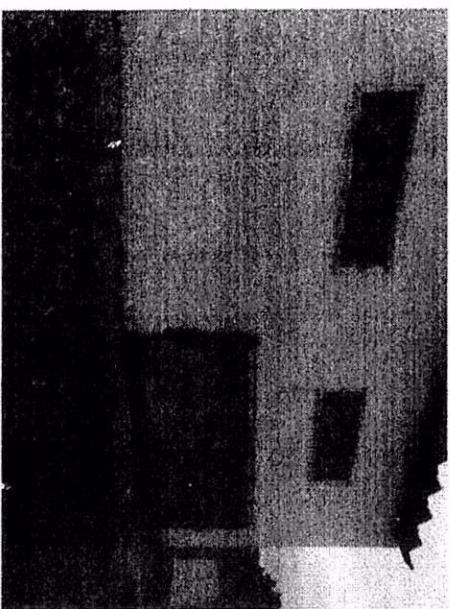


Imagem 27





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5A42-CB2D-27AC-22F4

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DELCIO TRINDADE MELO (CPF 004.XXX.XXX-57) em 27/11/2024 09:51:36 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ SCHAIANE DA SILVA LOPES (CPF 034.XXX.XXX-26) em 27/11/2024 09:53:39 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ FERNANDO CESAR NUBIAS PEREIRA (CPF 023.XXX.XXX-35) em 27/11/2024 09:54:37 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/5A42-CB2D-27AC-22F4>