



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Interessado: Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul/RS

Proprietário: Suc. Nelsis Coradini

Localização: Rua XV de Novembro, 183 – Bairro Centro



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 02/2025

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 para fins institucionais situada na Rua XV de Novembro, 183 – Bairro Centro em Caçapava do Sul/RS. **SETOR: 01 QUADRA: 02 LOTE: 03**

3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Imóvel objeto

Um Imóvel urbano constituído de uma edificação para fins institucionais com aproximadamente **226,00 m2** de área construída e o respectivo terreno com 524, 00m2 situado a Rua XV de Novembro esquina com a Rua Dr. Borges de Medeiros.

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel

Conforme vistoria in loco, o imóvel supracitado possui estrutura para atender o objeto do Memorando Nº 019/2025 – SMAS. A edificação possui um bom acesso através da via pública, ótima localização dentro do bairro, ventilação e iluminação agradáveis. A área edificada possui espaço para acolhimento da Secretaria de Município de Assistência Social.

Possui em suas instalações áreas de apoio, tais como cozinha e banheiro. Com acesso direto pela calçada a edificação pode ser adequada para atender a NBR 9050 (acessibilidade). Possui ainda disponibilidade de serviços públicos de energia elétrica, comunicação e transmissão de dados, fornecimento de água potável e coleta de lixo permanente. (Coordenadas: Lat. 30°30'45.25"S Long. e 53°29'31.44"O).



4.2 - Caracterização da Região

Região urbana identificada como Zona de Interesse do Patrimônio estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Caçapava do Sul onde predominam atividades residenciais e comerciais. Sobre tudo a via onde situa-se o imóvel predominam edificações comerciais e sem fins lucrativos.

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.

7 – PLANILHA DE VALORES REFERENCIAIS

Amostra	Valor de Oferta	Índice Fiscal - IFD	Área (m2)	Anuncio/locação	Preço do m2 (R\$)
Un. 01 – 07 de Setembro	R\$ 2.400,00	4,00	196,00	Anuncio	R\$ 12,24
Un. 02 - Benjamin Constant	R\$ 2.500,00	3,50	117,00	Anuncio	R\$ 21,37
Un. 03 – Av. Cel. Coriolano	R\$ 3.000,00	3,00	142,55	Anuncio	R\$ 21,05
Un. 04 – Cel. Romão	R\$ 4.000,00	3,50	280,00	Anuncio	R\$ 14,29
Un. 05 – 07 de Setembro	R\$ 2.500,00	3,50	140,00	Anuncio	R\$ 17,86
	Índice Fiscal - IFA	4,00			

8 – 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	12,24	1,00	1,25	1,00	0,90	13,78	72,98	0,62
2	21,37	1,14	1,25	1,00	0,90	27,47	26,57	1,23
3	21,05	1,33	1,25	1,00	0,90	31,57	85,55	1,41
4	14,29	1,14	1,25	1,00	0,90	18,37	15,61	0,82
5	17,86	1,14	1,00	1,00	1,00	20,41	3,65	0,91
					MÉDIA	22,32	40,87	
					Desvio Padrão		6,39	
					Coef. Variância		0,29	
					CV%		29%	



Nº	Valor m²/R\$	Fator de Local.	F. Esq	Fator Infra	F. oferta	Preço Homogeneizado	(Xi-X)²	PH/M
2	21,37	1,14	1,25	1,00	0,90	27,47	1,55	1,24
4	14,29	1,14	1,25	1,00	0,90	18,37	0,69	0,83
5	17,86	1,14	1,00	1,00	1,00	20,41	0,85	0,92
MÉDIA						22,08	1,03	
						Desvio Padrão	1,02	
						Coef. Variância	0,05	
						CV%	5%	
						Nr Dados	3,00	
						Graus Lib.(Nr dados - 1)	2,00	
						Intervalo de confiança	0,85	
						Nível de confiança - Erro	0,15	
						Distribuição t	2,28	

8.1 Cálculo dos valores

		Valores	
Limite Superior	R\$	24,36	R\$ 5.529,79
Média	R\$	22,08	R\$ 5.011,88
Limite Inferior	R\$	19,80	R\$ 4.493,98
Área do Imóvel (m2)			226,96

8.2 - Identificação e Caracterização das variáveis

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

- 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;

8.3 - 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.



9 – 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 item 8.1 e diagnóstico apresentado no item 8.3:

10 – 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, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste laudo de avaliação mercadológica é de **R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais)**. Admitindo-se uma variação entre os limites inferior e superior apresentado no item 8.1.

Obs: A edificação possui na área de atendimento ao contribuinte banheiro PNE e rampa de acessibilidade, porém não atendem plenamente a NBR 9050. Também possui duas saídas principais, sobretudo, em desacordo com normas da NBR 9077 e Resoluções Técnicas do Corpo de Bombeiros. Recomenda-se o uso só após a adequação do espaço para abrigar repartições públicas com condições mínimas de acessibilidade e proteção contra incêndio.

Caçapava do Sul, 10 de fevereiro de 2025.

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

Delcio Trindade de Melo – SMPMA
Técnico em Edificações - CFT nº 0049636405-7

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