



SECRETARIA DE MUNICÍPIO DO PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 01/2024 (Retificado)

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 SEDUC para fins de locação com administração pública.

2 – FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO

A finalidade da retificação do presente laudo visa atender negociação entre as partes interessadas, determinando um valor mais condizente com o mercado local para locação de imóveis urbanos, considerando principalmente o fator de comodidades de vizinhança de uma edificação comercial situada na Rua General Osório, 928 – Bairro Centro em Caçapava do Sul/RS.

3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Imóvel objeto

Um Imóvel urbano constituído de uma edificação em alvenaria de uso comercial com aproximadamente **65,86 m2**, situado à rua General Osório, 928 – Bairro Centro em Caçapava do Sul/RS. Cadastro Imobiliário nº 4585000, CÓDIGO DE LOCALIZAÇÃO: **Lote 04 da Quadra 44, Setor 05.**

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel

Conforme vistoria, o imóvel supracitado é edificado sobre o respectivo alinhamento da via, com acesso direto do passeio público. 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°30'51.03"S e Long. 53°29'31.53"O).

4.2 - Caracterização da Região

Região urbana identificada como Zona Uso Econômico de Expansão estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Caçapava do Sul onde predominam atividades residenciais e comerciais.

Sistema viário alto tráfego, pavimentado por 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

4
Avaliações pg. 1



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\$)
Unidade 01 - Benjamin Constant	R\$ 2.800,00	R\$ 300,00	180,00	Anuncio	R\$ 15,56
Unidade 02 - XV de novembro	R\$ 1.412,00	R\$ 400,00	45,00	Locado	R\$ 31,38
Unidade 03 - Gal. Osório	R\$ 5.600,00	R\$ 300,00	183,00	Locado	R\$ 30,60
Unidade 04 - Lucio Jaime	R\$ 1.600,00	R\$ 350,00	75,00	Locado	R\$ 21,33
Unidade 05 - Sete de Setembro	R\$ 1.412,00	R\$ 400,00	69,16	Anuncio	R\$ 20,42
		Índice Fiscal - IFA	R\$ 400,00		



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	15,56	1,33	1,00	1,00	1,00	20,74	46,27	0,75
2	31,38	1,00	1,00	1,00	1,00	31,38	14,71	1,14
3	30,60	1,33	1,00	1,00	1,00	40,80	175,79	1,48
4	21,33	1,14	1,00	1,00	1,00	24,38	10,00	0,89
5	20,41	1,00	1,00	1,00	1,00	20,41	50,83	0,74
MÉDIA						27,54	59,52	
Desvio Padrão							7,71	
Coef. Variância							0,28	
CV%							28%	

Nº	Valor m²/R\$	Fator de Local.	F. Esq		F. oferta	Preço Homogeneizado	(Xi-X)²	PH/M
1	15,56	1,33	1,00	1,00	1,00	20,74	0,73	0,86
2	31,38	1,00	1,00	1,00	1,00	31,38	1,68	1,30
4	21,33	1,14	1,00	1,00	1,00	24,38	1,01	1,01
5	20,41	1,00	1,00	1,00	1,00	20,41	0,71	0,84
MÉDIA						24,23	1,03	
Desvio Padrão							1,02	
Coef. Variância							0,04	
CV%							4%	
Nr Dados							4,00	
Graus Lib.(Nr dados - 1)							3,00	
Intervalo de confiança							0,85	
Nível de confiança - Erro							0,15	
Distribuição t							1,92	

7.1 Cálculo dos valores

		Valores	
Limite Superior	R\$ 29,06	R\$	1.913,89
Média + Fator de Comodidades na Vizinhança	R\$ 27,14	R\$	1.787,15
Limite Inferior	R\$ 25,21	R\$	1.660,42
Área do Imóvel (m2)	65,86		



7.2 - 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 e as comodidades de vizinhança;
- 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 item 7.1 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 observando o Fator de comodidades da vizinhança, pois o imóvel situa-se no entorno do centro administrativo da Prefeitura Municipal, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 1.787,15** (Hum mil e setecentos e oitenta e sete reais). Admitindo-se uma variação entre o limite superior e inferior da planilha do item 7.1.

Obs: A edificação é oriunda de adequação de espaço e possui algumas características residenciais e não atendem a NBR 9050, recomenda-se o uso só após a adequação do espaço para abrigar repartições públicas com condições mínimas de acessibilidade, como circulações internas e banheiro PNE.

Caçapava do Sul, 17 de julho de 2024.


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