



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Interessado: Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul/RS

Proprietário: AURISTELA CANTARELLI CORADINI

Localização: Fração de terras rurais localizado à Estrada da Picada das Graças/Lourdes



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 06/2025

Ref: Determinação da Portaria nº 27.123/2025

1 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Avaliação de interesse do Município de Caçapava do Sul-RS CNPJ 88.142.302/0001-45 por interesse da GAPRE para fins de locação com ente municipal.

2 – FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo a verificação de compatibilidade sobre o valor pactuado em proposta oficial, referente a um imóvel rural constituído 0,25 ha que estão instalados as torres repetidoras de TVs. SBT, Bandeirantes e outros, localizado na estrada que leva a Cachoeira do Sul, nas proximidades do trevo de acesso a Caçapava do Sul, junto a BR 392.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma fração de terras rurais, com 0,25 ha, dentro de área maior, com acesso direto por estrada municipal, registrado no Cartório de registro de Imóveis sob o nº 17891, livro 2, fls. 1 e 2.

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel

Imóvel rural constituído 0,25 ha, todo cercada, onde estão instaladas as torres repetidoras de TVs. SBT, Bandeirantes e outros.

4.2 - Identificação e Caracterização das variáveis

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

- Relevo/topografia do imóvel;
- 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;



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



- Valor unitário estabelecido com base em outros imóveis com características semelhantes comercializados nas proximidades;

4.3 - Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de parâmetro entre 3.500 a 4.500/kg de boi por quadra (87,12ha) ao ano para arrendamento de imóvel rural, sobre imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando e nos auxiliou a parametrizar valores compatíveis com o mercado local.

5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi elaborada com base em vistoria no local, enfatizando o acesso por estrada vicinal e valores de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ao imóvel avaliando nas proximidades/localidade.

6 – 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 da proposta ultrapassa um pouco o recomendado, mas ainda está dentro de um limite aceitável. Isso nos permite afirmar que o valor de **R\$ 3.235,89 (Três mil duzentos e trinta e cinco reais) a.a, equivalente a R\$ 269,65 (Duzentos e sessenta e nove reais) a.m** é compatível com valor de mercado.

Caçapava do Sul, 24 de junho de 2025.

Viviane Pereira Cuadros – SMPMA
Arquiteta Urbanista - CAU RS A 186.124-7

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

Marcelo de Souza Silva – SMPMA
Engº Civil e Seg. do Trabalho - CREA RS 081.674-D



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8E7C-53A6-0E83-5001

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

- ✓ DELCIO TRINDADE MELO (CPF 004.XXX.XXX-57) em 25/06/2025 10:02:33 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ VIVIANE PEREIRA CUADROS (CPF 004.XXX.XXX-90) em 25/06/2025 10:07:38 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MARCELO DE SOUZA SILVA (CPF 396.XXX.XXX-49) em 25/06/2025 10:09:56 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/8E7C-53A6-0E83-5001>