



# LAUDO de AVALIAÇÃO de IMÓVEL

**Imóvel:** Área Verde Loteamento Esperança desafetada pela Lei Municipal nº 1.892/2004



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 22/10/2021 16:43 -03:00 -03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p6173144abfbc>.



PLE 066/2021 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 016384 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: E269C249C66E4E11F08CA2A75758C5FD





## 1. Objeto

Uma área com **3.488,40m<sup>2</sup>** (três mil, Quatrocentos e oitenta e oito metros quadrados e quarenta décimos quadrados) localizada na quadra formada pelas Ruas Arthur Green, Dante Razeira, João B. Guimarães e Av. Nestor de Moura Jardim, formada pela área Área Verde do Loteamento Esperança, desafetada pela Lei Municipal nº 1.892/2004, objeto da matrícula do Registro de Imóveis nº **67.773 de 06/10/2021**.

## 2. Objetivo Geral

Determinar o valor atual de comercialização do imóvel.

## 3. Situação geral do Entorno

Loteamento habitacional popular com infraestrutura urbana. Situado junto ao Bairro da Ramada e próximo à estrada federal BR-116. Localizado entre a avenida Nestor de Moura Jardim e Cesar Verdi, importantes vias de ligação com o centro da cidade e a área industrial. Fazem parte do entorno diversos órgãos públicos: o fórum judicial, o hospital municipal e a sede da prefeitura municipal.

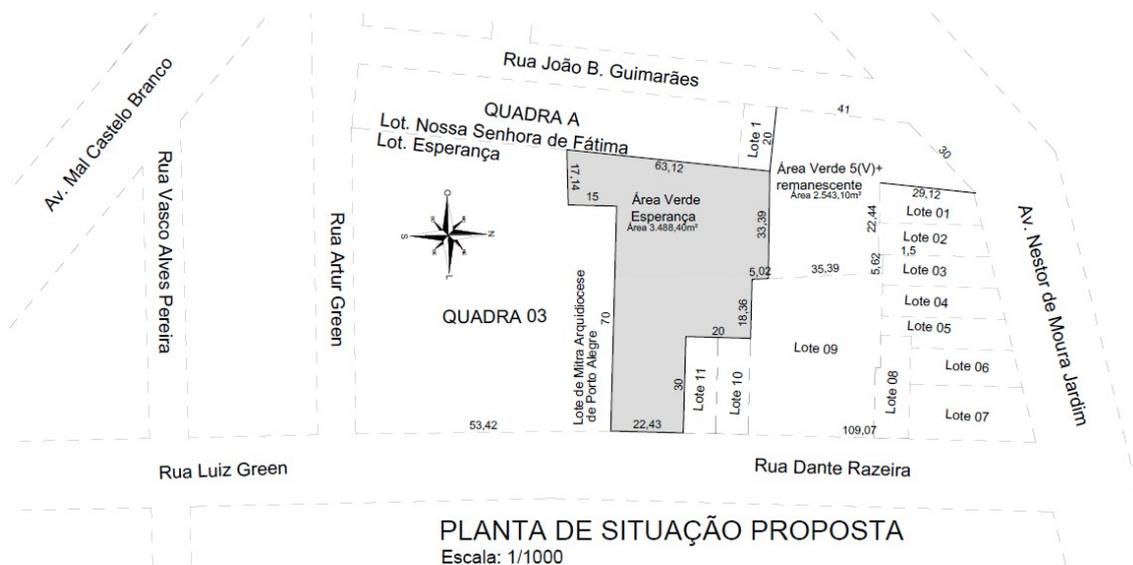
## 4. Metodologia e critérios utilizados

Os métodos adotados para determinar o valor do terreno foram o Comparativo Direto de Valores de Mercado e o Indireto Residual. O nível de precisão da avaliação é o Expedito. A pesquisa de valores foi realizada a partir de dados relativos a imóveis que guardam semelhança com o objeto avaliando. Utilizou-se como fonte, ofertas de vendas e informações de imobiliárias locais e principalmente a Planta de Valores Genérica do Município. Com o objetivo de tornar as características das informações compatíveis com as dos imóveis objetos deste trabalho utilizou-se fatores de homogeneização.

## 5. Características dos imóveis:

De acordo com as matrículas do Registro de Imóveis a área dominial originou-se da aprovação do projeto de loteamento Esperança. A área está livre, havendo sobre a área dominial somente uma área para feiras. Sua infraestrutura de urbanização é total, ou seja: todas as vias contam com pavimentação (asfalto ou bloco de concreto), drenagem pluvial, rede de abastecimento de água e posteamento com rede de fiação elétrica e iluminação pública. A configuração do relevo é plana, havendo a presença de vegetação em alguns trechos da área. Suas dimensões se dão conforme planta abaixo:





**PLANTA DE SITUAÇÃO PROPOSTA**  
Escala: 1/1000

### 6. Área a avaliar

Consideramos neste trabalho, para efeito da avaliação, a área total de abrangência do imóvel totalizando uma área de **3.488,40m<sup>2</sup>** (três mil, Quatrocentos e oitenta e oito metros quadrados e quarenta décimos quadrados).

### 7. Pesquisa de Valores

A fim de compor o valor do metro quadrado para o imóvel, foram considerados:

- a) imóveis localizados em terrenos dos Loteamentos Moradas da Colina – Bairro da Ramada Etapa I e Nossa Senhora de Fátima – neste zoneamento do loteamento, valores de terrenos urbanizados em uma variação entre R\$ 320,00/m<sup>2</sup> e R\$ 400,00/m<sup>2</sup>;
- b) Valor do metro quadrado da face de quadra para este quarteirão pela Planta de Valores Genéricos do Município – PVG, no equivalente de R\$ 329,00/m<sup>2</sup>.
- c) Consideramos pleno o aproveitamento da área para implantação de futuros equipamentos, não havendo desvalorização do valor médio do metro quadrado encontrado.

Desta forma o valor médio adotado foi de **R\$ 349,67/m<sup>2</sup>**, em razão da localização dos lotes.

### 8. Avaliação:

VALOR TOTAL =	Área total	x	(desvalorizações)	x	R\$/m <sup>2</sup>
VALOR TOTAL =	<b>3.488,40</b>	x	(não se aplica)	x	349,67
	<b>VALOR TOTAL =</b>		<b>R\$ 1.219.788,83</b>		

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 22/10/2021 16:43 -03:00 -03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://c.atende.net/p6173144abfbfcc>.



PLE 066/2021 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
**CODIGO DO DOCUMENTO: 016384 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: E269C249C66E4E11F08CA2A75758C5FD**





**Prefeitura Municipal de Guaíba**

Secretaria de Meio Ambiente, Planejamento e Gestão Territorial



**Considerando o acima exposto, o valor total do imóvel avaliado é de R\$ 1.219.788,83 (um milhão, duzentos e dezenove mil, setecentos e oitenta e reais e vinte e cinco centavos).**

Guaíba, 22 de outubro de 2021.



Assinado eletronicamente por:  
TATIANA DOS SANTOS  
PEREIRA  
927.436.920-49  
22/10/2021 16:42:47

Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil. Tatiana dos Santos Pereira

Arquiteta e Urbanista – CAU A 36.992-6  
Matrícula 262536



Assinado eletronicamente por:  
GILBERTO CAVALHEIRO  
CORREIA  
350.061.290-34  
27/10/2021 16:25:37

Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 22/10/2021 16:43 -03:00 -03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://c.atende.net/p6173144abfbcc>.



PLE 066/2021 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 016384 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: E269C249C66E4E11F08CA2A75758C5FD

