
Laudo de Avaliação de Imóvel

Imóvel: Área com 1.224,75m² / Travessa Francisco Garcia Py

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 31/03/2023 12:11 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSO <https://c.atende.net/p6426f82ea99cb>.



PLE 023/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 022084 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 3B5AAA0DC14A3829A700A4586D4D0793

Objeto: Uma área urbana com 1.224,75m²

Objetivo: Determinar o valor atual de comercialização do conjunto do imóvel.

Endereço: Travessa Francisco Garcia Py, Setor 10, Quadra 40, Lote 04

Localização: Um terreno sem benfeitorias, destinado ao recuo viário a ser destinado a incorporação a via pública Travessa Francisco Garcia Py, proveniente do desmembramento da Área A, no município de Guaíba, na localidade de Passo Fundo, com área superficial de 1.224,75m²; lado direito de quem entra pela rua Adão Foques, no quarteirão formado pela rua Adão Foques, rua Alzimiro Paz, rua Artur F. de Oliveira, Travessa Francisco Garcia Py e Terras de Elzo Moura Jardim, com as seguintes medidas e confrontações: ao Sudeste, onde faz frente, na extensão de 173,42m no alinhamento da Travessa Francisco Garcia Py; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de 132,42m, confrontando com a área remanescente do imóvel da matrícula 61.025; por um lado a nordeste, de frente aos fundos, a extensão de 38,57m, confrontando com a área remanescente do imóvel da matrícula 61.025; pelo outro lado, ao noroeste, de frente ao fundos, na extensão de 9,73m, com Terras de propriedade de Vascocivitas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dista 1.105,08m da rua Adão Foques

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 os objetos avaliados. Utilizou-se como fonte, ofertas de vendas e informações de imobiliárias locais. Com o objetivo de tornar as características das informações compatíveis com as dos imóveis objetos deste trabalho utilizou-se fatores de homogeneização.

Áreas:

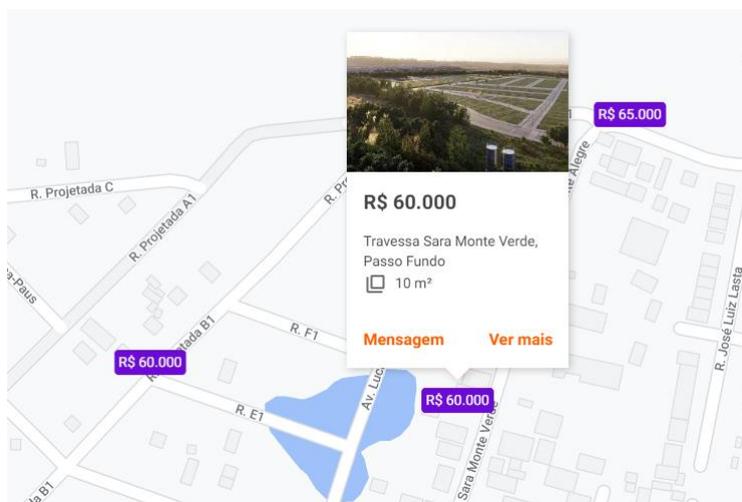
Área superficial total =1.224,75m².

Consideramos neste trabalho, para efeito da avaliação, a área total de abrangência dos mesmos.



Pesquisa de Valores:

Terrenos Terrenos proximos ao do objeto do laudo:



Valor de terrenos urbanizados: valor médio adotado = R\$ 428,60,00/m², em razão da localização dos lotes.

- Para áreas com urbanização parcial adotamos uma depreciação de 1/3 ou 33% sobre o valor urbanizado. Neste caso, a área original do lote em questão tem seus perímetros frontais voltados para uma via não pavimentada (via de acesso). Esta via apresenta uma infraestrutura urbana deficiente. Também apresenta dimensões irregulares, não possíveis de urbanização.
- Sobre a área original dos lote aplicamos um percentual depreciativo de 50%, correspondendo ao não aproveitamento da área para construção.
- Área total: $1224,75\text{m}^2 \times 0,50 \times \text{R}\$ 428,60/\text{m}^2 \times 0,66 = \text{R}\$173.226,19$

Guaíba, 16 de março de 2023

Assinado eletronicamente por:
TATIANA DOS SANTOS
PEREIRA
927.436.920-49
31/03/2023 12:11:26
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-
Brasil.

Arq. Tatiana dos Santos Pereira
CAU A36.992-6

