



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1. OBJETO DE AVALIAÇÃO

A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL nomeada pelo Prefeito Municipal Sr. Valdir Carlos Fabris, Portaria nº. 2078/202 composta pelos servidores TATIANE ZAMBAM, engenheira Civil, CREA nº 159163D, matrícula nº 20800-0/1, JOAO RICARDO GALLINA, agente administrativo, matrícula nº 1513-0/1, MÁRCIO ARIENTI MISTURA, Fiscal, matrícula nº 20560-5/1, para fins de **permuta** de propriedade do Município de Guaporé e de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda, conforme descrição abaixo.

- Tipo do bem: Terrenos sem benfeitoria
- Matrículas: 28.818, 28.821 E 28.822
- Endereço: Ruas do Poente, Guilherme Mantese, Nabuco de Araújo, Lobo da Costa e Dr. Luiz Augusto Puperi de propriedade do Município de Guaporé e de de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda.
- Cidade: Guaporé/RS
- Área total dos terrenos do Município (m²):3.548,32.
- Área total dos terrenos de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda (m²): 3.720,79.

Descrição dos terrenos:

Imóveis de propriedade do MUNICÍPIO DE GUAPORÉ

ÁREA "A": Uma gleba de terras urbana sem numeração administrativa situada na Rua Guilherme Mantese, lado ímpar da numeração, distante 114,00m da esquina com a Rua Nabuco de Araújo, sem quarteirão definido, **com a área de 1.811,46m²** (um mil, oitocentos e onze metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados), sem benfeitorias, confrontando: ao NORTE, por 90,72m, com terras de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda; ao SUL, por 90,45m, com terras de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda; ao LESTE, por 20,10m, com terras do Município de Guaporé, área remanescente; e ao OESTE, por 20,08m, com a Rua Guilherme Mantese, área remanescente do Município de Guaporé; área desmembrada da matrícula nº 28.818 do Município de Guaporé, em permuta para PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

ÁREA "B": Uma gleba de terras urbana sem numeração administrativa situada na Rua do Poente, lado ímpar da numeração, distante 123,40m da esquina com a Nabuco de Araújo, em quarteirão indefinido, **com a área de 1.736,86m²** (um mil, setecentos e trinta e seis metros quadrados e oitenta e seis décimos quadrados), sem benfeitorias, confrontando: Ao NORTE, por dois segmentos de reta, partindo de Leste, o primeiro em 69,46m, com a Rua Lobo da Costa, área remanescente do Município de Guaporé; e o segundo, em 30,65m, com terras de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda; ao SUL, por 100,45m, com terras de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda; ao LESTE, por 12,15m, com a Rua Guilherme Mantese, área remanescente do Município de Guaporé; e ao OESTE, por 20,00m, com a Rua do Poente; área desmembrada da matrícula nº 28.818 de Município de Guaporé, em permuta para PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda.

Imóveis de propriedade de PPREMIUM URBANIZADORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA "C": Uma gleba de terras urbana sem numeração administrativa da quadra nº.64, desta cidade, situado na Rua Lobo da Costa, lado par da numeração, esquina com a Rua Guilherme Mantese, no quarteirão formado pelas Ruas Lobo da Costa, Guilherme Mantese, Nabuco de Araújo, e Rua do Poente, **com a área de 1.728,32m²** (um mil, setecentos e vinte e oito metros quadrados e trinta e dois décimos quadrados), sem benfeitorias, Estado do Rio Grande do Sul Município de Guaporé GABINETE DO PREFEITO confrontando: ao NORTE, por 100,00m, com os lotes nºs.01(um), 03(três), e 05(cinco), da quadra nº.64, de Mostruários Tomasetto Ltda e com o lote nº.07(sete), da quadra nº.64, de Reinaldo Donida; ao SUL, por dois segmentos de reta, partindo de Oeste, o primeiro, em 30,54m, com terras de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda, área remanescente; e o segundo, em 70,65m, com a Rua Lobo da Costa, do Município de Guaporé; ao LESTE, por 12,15m, com a Rua Guilherme Mantese, terras do Município de Guaporé; e ao OESTE, por 20,00m, com a Rua do Poente; área desmembrada da matrícula nº 28.821 de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda, em permuta para o Município de Guaporé.

ÁREA "D": Uma gleba de terras urbana sem numeração administrativa, situado na Rua Guilherme Mantese, ambos lados da numeração, distante 134,08m da esquina com a Rua Nabuco de Araújo, em quarteirão indefinido, **com a área de 1.634,22m²** (um mil, seiscentos e trinta e quatro metros quadrados e vinte e dois décimos quadrados), sem benfeitorias, confrontando: ao NORTE, por 25,12m, com o prolongamento da Rua Guilherme Mantese, terras do Município de Guaporé; ao SUL, por 25,00m, com terras de Pedro Jair Brancher e outros; ao LESTE, por 66,37m, com terras de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda, área remanescente; e ao OESTE, por 64,35m, com terras de PPremium



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Urbanizadora e Incorporadora Ltda, área remanescente”; área desmembrada da matrícula nº 28.822 de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda, em permuta para o Município de Guaporé.

ÁREA “E”: Uma gleba de terras urbana sem numeração administrativa, encravado, distante 90,45m do lado ímpar da Rua Guilherme Mantese, em quarteirão indefinido, **com a área de 358,25m²** (trezentos e cinquenta e oito metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), sem benfeitorias, confrontando: ao NORTE, partindo de Oeste rumo Sudeste, por linha curva de 25,00m; deste ponto, seguindo em direção a Sudeste, em linha reta de 7,90m, ambas as linhas, com a Rua Luiz Augusto Puperi, terras do Município de Guaporé; ao SUL, por 24,95m, com terras do Município de Guaporé; e ao OESTE, por 21,36m, com terras de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda, área remanescente; Imóvel esse que se destina à anexação de prédio confinante; área desmembrada da matrícula nº 28.822 de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda em permuta para o Município de Guaporé.

2. OBJETIVO

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado de dois lotes urbanos, com área total de 3.548,32 m² de propriedade do Município de Guaporé – RS e três lotes urbanos com área total de 3.720,79m² de propriedade de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda.

3. TOPOGRAFIA

A topografia dos imóveis, tanto os de propriedade do Município de Guaporé – RS quanto ao de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda é de pouca declividade em relação aos logradouros, todos tem fácil acesso e fazem confrontação entre si. Trata-se de glebas recém regularizadas, desmembradas com a intenção e abertura de ruas e implantação e infraestrutura urbana.

4. INFRAESTRUTURA URBANA

Todos os imóveis, tanto os de propriedade do Município de Guaporé – RS quanto os de propriedade de PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda encontram-se sem a abertura de ruas, tratando -se justamente de permuta para oferecer tal serviço, bom como as demais infraestruturas urbanas necessárias para urbanização. Não possuem rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

5. USO DO SOLO URBANO

A zona onde se localizam os imóveis é a zona de reestruturação urbana do Município – ZRU.

6. ACESSIBILIDADE E RELACIONAMENTO URBANO

Todos os imóveis, tanto os de propriedade do Município de Guaporé – RS quanto os da empresa PPremium Urbanizadora e Incorporadora Ltda são de fácil acesso, localizados na zona de reestruturação urbana – ZRU do município.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Guaporé possui uma população de aproximadamente 23.000 habitantes segundo dados do IBGE/2010 e estimada em 26000 em 2020 pelo mesmo IBGE/2020. O local onde se encontra o imóvel avaliado é em área urbana, de fácil acesso e de baixa/média valorização, segundo as informações mercadológicas da região. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, este é classificado como de *MÉDIA LIQUIDEZ*.

a) *liquidez: MÉDIA*

b) *desempenho de mercado: MÉDIO*

c) *número de ofertas: BAIXO*

d) *absorção pelo mercado: BAIXO*

8. METODOLOGIA

Avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado. No entanto, é importante entender que o valor ou resultado final dessa avaliação, envolveu pesquisas de tomadas de preços em campo e dependeu de um mercado livre, onde a oferta e a procura são os fatores principais e que justificaram os resultados.

O método utilizado para avaliação do imóvel foi o método comparativo de mercado, uso, localização e situação do imóvel, bem como as características da área central da cidade, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653. Quanto às características extrínsecas, de localização, relacionamento urbano, observa-se que o imóvel apresenta média atratividade, o mercado nessa área é de média liquidez, com áreas disponíveis em oferta, mas com o uso somente residencial. O número de ofertas para uso industrial é bem mais restrito, principalmente porque o espaço determinado para esta finalidade pelo Plano Diretor é pequeno.

9. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

9.1 Metodologia Aplicada

Método comparativo de dados de mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Imóvel	Localização	Área (m ²)	Valor (R\$)
1	TERRENO BAIRRO NOSSA SENHORA DA SAUDE RUA PALMIRA PANDOLFO.	312,5	110.000,00
2	TERRENO BAIRRO SÃO CRISTOVÃO RUA MANOEL FRANCISCO GUEREIRO	1000,00	430.000,00
3	TERRENO BAIRRO SÃO CRISTOVÃO RUA GELINDO BOSCARIN	465,00	115.000,00



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Imóvel	RS/m ²	F1	RS/m ² homog.
1	352,00	0,80	281,60
2	430,00	0,80	344,00
3	247,31	0,80	197,85

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 274,48$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 60,21$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |281,60 - 274,48| / 60,21 = 0,12 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |344,00 - 274,48| / 60,21 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |197,85 - 274,48| / 60,21 = 1,31 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 274,48 - 1,89 * 60,21/\sqrt{(3 - 1)} = 193,77$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 274,48 + 1,89 * 60,21/\sqrt{(3 - 1)} = 355,19$$



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado de acordo com cada característica individual de cada imóvel, dentro dos limites de intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$ 193,77 a R\$ 355,19.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Trata-se de terrenos que possuem características similares sendo que a função dos mesmos será para abertura das vias e prolongamento das ruas existentes, exceto o imóvel da área "E" que se destina à anexação e está parcialmente dentro de área de preservação permanente.

Como existe grande variação entro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar o valor da média como valor unitário, depreciando os imóveis que se encontram dentro da área de preservação.

Valor unitário do imóvel avaliando:

Área "A" situada no prolongamento da Rua Guilherme Mantese com área de 1811,46m² fica avaliado em R\$ 497.209,34;

Área "B" situada no prolongamento da rua do Poente com área de 1736,86m² fica avaliado em R\$ 476.733,33;

Área "C" situada no prolongamento da Rua Lobo da Costa com área de 1.728,32m² fica avaliado em R\$ 474.389,27;

Área "D" situada no prolongamento da Rua Guilherme Mantese com área de 1.634,22m² fica avaliado em R\$ 448.560,71;

Área "E" terreno encravado, com parte dentro de área de preservação, com área de 358,25m² fica avaliado em 50% da média totalizando R\$ 49.166,23.

10. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este trabalho foi realizado pela comissão nomeada pelo Prefeito Municipal Sr. Valdir Carlos Fabris, Portaria n°. 1484/2020, composta pelos servidores TATIANE ZAMBAM, engenheira Civil,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

CREA nº 159163 D, matrícula nº 20800-0/1, JOAO RICARDO GALLINA, Agente Administrativo, matrícula nº 1513-0/1, MÁRCIO ARIENTI MISTURA, Fiscal, matrícula nº 20560-5/1, para fins de permuta.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 07 (sete) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

Guaporé, 10 de outubro de 2022

João Ricardo Gallina
Agente Administrativo
Matrícula nº 1513-0/1

Márcio Arienti Mistura
Fiscal
Matrícula 20560-5/1

Tatiane Zambam
Engenheira Civil
CREA/RS 159163 D

