



**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 nomeada pelo Prefeito Municipal Sr. Valdir Carlos Fabris, Portaria nº 2488/2022, para avaliação dos imóveis abaixo descritos, de propriedade de **Município de Guaporé**, Matriculado no Registro de Imóveis sob número de **Matrícula 14.454, para fins de alienação**, composta pelos seguintes membros: TATIANE ZAMBAM, Engenheira Civil, matrícula nº 20800-0/1, CREA nº 159163 D, JOÃO RICARDO GALLINA, no cargo de AGENTE ADMINISTRATIVO, matrícula nº 1513-0/1 e MARCIO ARIENTI MISTURA, Fiscal, matrícula nº 20560-5/1:

- 1) Parte do lote rural nº 04, situado na Linha Pinheiro Machado, neste Município de Guaporé, com área total de sessenta mil e cinco metros quadrados (60.005,00m²), sem benfeitorias, confrontando: NORTE, na extensão de 275,00m com a Linha General Carneiro; SUL, com parte do mesmo lote nº 04, área remanescente de Pedro Vian, em 275,00m; LESTE, com parte do lote nº 02 da mesma Linha Pinheiro Machado, em 218,20m; OESTE, na extensão de 218,20m com parte do lote nº 06 da mesma Linha Pinheiro Machado. Imóvel registrado no Registro de Imóveis de Guaporé sob **Matrícula 14.454**, de 07 de junho de 1996.

2- TOPOGRAFIA

A topografia dos imóveis é de pouca declividade em relação à estrada vicinal que passa na testada norte do imóvel. Parte do imóvel mais ao sul é mais acidentada, com cobertura remanescente de vegetação nativa.

3 – USO DO SOLO

O imóvel está localizado na Zona Rural do Município na Macrozona da Bacia de Captação (MBC), sendo que a utilização atualmente cobertura de vegetação nativa.



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

O imóvel está localizado à aproximadamente 4 km (quatro quilômetros) de distância da praça central de Guaporé - RS.

4 – INFRA-ESTRUTURA URBANA

Não existe infraestrutura urbana no local. O acesso ao imóvel é pela estrada vicinal, sem pavimentação, porém com manutenção periódica uma vez que se trata de via rural com grande utilização para escoamento da produção primária. Possui rede de energia elétrica junto a estrada vicinal.

5– CARACTERÍSTICAS DA ÁREA:

Os imóveis possuem praticamente toda sua área coberta por vegetação nativa, Bioma da Mata Atlântica, com arvores de médio e grande porte, terreno com declividade moderada, mais plano no lado norte.

6– ACESSIBILIDADE E RELACIONAMENTO URBANO

O acesso aos imóveis, objetos desta avaliação é efetuado pela estrada vicinal, de terra e cascalho. O acesso é fácil e toda testada norte se confronta com a estrada sem pavimentação, mas com manutenção frequente devido a trânsito pelos sítios de recreio e escoamento da produção primária.

7 – PERSPECTIVAS DO MERCADO

As perspectivas do mercado são baixas, por se tratar de área com declividade e coberta de vegetação nativa e pastagens. O acesso é facilitado pela estrada



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

vicinal. Poucas ofertas de mercado, grande parte das áreas vizinhas é utilizada para agricultura, sendo esta área de média valorização imobiliária. Devido ao relevo ser um pouco acidentado e coberto por vegetação nativa, demanda de licenças e tempo para efetuar a utilização do solo para fins agrícolas.

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 dos imóveis foi o método comparativo de mercado, uso, localização e situação do imóvel, bem como as características do local.

9 - AVALIAÇÕES FINAIS

Este trabalho foi realizado pela comissão nomeada pelo Prefeito Municipal Sr. Valdir Carlos Fabris, Portaria nº. 2488/2022, composta pelos servidores TATIANE ZAMBAM, engenheira Civil, 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 alienação.

- Para o **Imóvel de propriedade do MUNICÍPIO DE GUAPORÉ**, terreno sob **Matrícula nº 14.454, com área total de sessenta mil e cinco metros quadrados (60.005,00m²)** o valor atribuído pela comissão é de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**.

(Handwritten signatures in blue ink)



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

Importa a presente avaliação no **valor total de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 05 (cinco) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

Guaporé, 30 de novembro 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