



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO 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. 1614/2022, 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 alienação, conforme descrição abaixo.

- Tipo do bem: Terreno sem benfeitorias
- Matrículas: 30.164
- Endereço: Rua Irmão Antono Quast
- Cidade: Guaporé/RS
- Área total do terreno (m²): 249,77m²

Descrição dos terrenos:

1) Área de terras urbanas, sem numeração administrativa definida, da quadra nº 107, com área de 249,77m², sem benfeitorias, situado nesta cidade de Guaporé, na Rua Irmão Antônio Quast, lado ímpar da numeração, bairro Conceição, distante 10,00m da esquina com a Rua Zemiro Antônio Sebben, no quarteirão formado pela Rua Zemiro Antônio Sebben, Rua do Poente, Rua João Pedro Ortiz e Rua Irmão Antonio Quast, com as seguintes medidas e confrontações: NORTE, a poligonal inicia-se no marco Opp, deste percorre 5,17m, fazendo divisa com a Rua Zemiro Antônio Sebben até o vértice V1; deste segue na direção SUL, percorrendo 24,95m, fazendo divisa com Eduardo Fornari e Carla Patrícia Breda até o vértice V2; deste segue na direção OESTE, percorrendo 4,75m, fazendo divisa com a sobra da área da mesma quadra até o vértice V3; deste segue na direção NORTE, percorrendo 10,0m fazendo divisa com Jair Antônio Zorzi e Cleide Macagnan Zeni, até o vértice V4; deste segue na direção OESTE, percorrendo 25,00m, fazendo divisa com Jair Antônio Zorzi e Cleide Macagnan Zorzi, até o vértice V5; deste segue na direção NORTE, percorrendo 5,10m, fazendo divisa com a Rua Irmão Antônio Quast até o V6; deste segue na direção LESTE, percorrendo 25,00m, fazendo divisa com Fabiano Zeni, Edevandra Ecco Zeni, Felipe Zeni, Fernanda Somacal Zeni, Mônica Marroni Zortéa e Nilso Carlos Zortéa até o vértice V6, segue na direção NORTE, percorrendo 10,00m, fazendo divisa com Fabiano Zeni, Edevandra Ecco Zeni, Felipe Zeni, Fernanda Somacal Zeni, Mônica Marroni Zortéa e Nilso Carlos Zortéa, até o marco Opp. Imóvel registrado no Registro de Imóveis de Guaporé sob matrícula nº 30.164.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

2. OBJETIVO

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado de um lote urbano definido como sobra, com área total de 249,77m² sem benfeitorias, para fins de alienação. A avaliação leva em consideração que o imóvel não possui metragem para ser individualizado, pois não possui as medidas mínimas exigidas para atender a legislação municipal vigente no caso de possível desmembramento.

3. TOPOGRAFIA

A topografia do imóvel é plana em relação ao logradouro, de fácil acesso.

4. INFRAESTRUTURA URBANA

As ruas encontram-se abertas e com toda infraestrutura, como calçamento, rede de esgoto, iluminação pública e coleta de lixo.

5. USO DO SOLO URBANO

A zona onde se localiza o imóvel urbano é na zona residencial 1 – ZR1 do município.

6. ACESSIBILIDADE E RELACIONAMENTO URBANO

O imóvel objeto desta avaliação é de fácil acesso, localizado na zona residencial – ZR1 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: MÉDIO*

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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

9. AVALIAÇÃO DO TERRENO

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 SÃO CRISTOVÃO Rua Ângelo Jose Bordin.	465,00	115.000,00
2	TERRENO BAIRRO SÃO JOSÉ Rua Campos Sales	625,00	220.000,00
3	TERRENO BAIRRO NOSSA SENHOR DA SAUDE Rua Carlos Termignoni	518,00	290.000,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	247,31	0,70	173,12
2	352,00	0,70	246,40
3	559,85	0,70	391,89

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 270,47$$

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

$$S = 111,36$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

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

$$\text{Amostra 1: } d = |173,12 - 270,47| / 111,36 = 0,87 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |246,40 - 270,47| / 111,36 = 0,22 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |391,89 - 270,47| / 111,36 = 1,09 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

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.

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

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GUAPORÉ
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

- Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
 $Li = 270,47 - 1.89 * 111,36/\sqrt{(3 - 1)} = 121,65$
- Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
 $Ls = 270,47 + 1.89 * 111,36/\sqrt{(3 - 1)} = 419,29$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de **R\$243,42 a R\$297,52**

- **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.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: **R\$ 246,40 ao metro quadrado.**

- **Resultado final:** Importa a presente avaliação o valor individual abaixo:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final matrícula = **R\$ 246,40 * 249,77 m² = R\$61.500,00**


Valor do imóvel avaliando: R\$ 61.500,00

10. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este trabalho foi realizado pela comissão nomeada pelo Prefeito Municipal Sr. Valdir Carlos Fabris, Portaria nº. 1484/2020, 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.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 04 (quatro) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

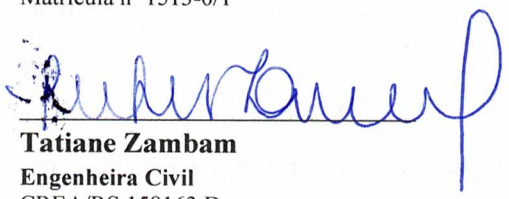
Guaporé, 13 de julho de 2022



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