



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento**  
**Unidade de Planejamento Urbano**



## **Laudo de Avaliação**

Interessado: Secretaria Especial do Cassino

Referência: Pesquisa do Valor de Mercado

Processo nº 10.198/2010

Exequente: Prefeitura Municipal do Rio Grande

Executado: janeiro de 2012

Luiz Carlos Pinto Balinhas, Engenheiro Civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 61026-D, Comissão de avaliação nomeada pelo Engenheiro civil Paulo Renato de Moura Cuchiara, Secretário Municipal de Coordenação e Planejamento, vem apresentar e submeter à apreciação o Laudo de Avaliação que segue, mantendo-se ao inteiro dispor para esclarecimentos necessários.

## **SUMÁRIO**

1. Objetivo.....	02
2. Objetivo da Avaliação.....	02
3. Descrição do Imóvel.....	02
4. Procedimento Avaliatório.....	03
5. Parecer Conclusivo.....	04

**Doe Órgãos, doe sangue: Salve Vidas!**

Rua Mal. Floriano Peixoto, 248 – Fone/Fax: (53) 3035-8434 – Centro – CEP 96200-380 – Rio Grande - RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento**  
**Unidade de Planejamento Urbano**



### **1. Objetivo**

*O objetivo do presente trabalho é avaliar os imóvel em questão para possível aquisição pelo interessado.*

### **2. Objeto da AVALIAÇÃO**

*É objeto da presente avaliação, o imóvel situado na Rua Professor Fernando Freire, 412 – Balneário Cassino.*

### **3. Descrição dos imóveis:**

#### **3.1 Aspectos Intrínsecos :**

##### **3.1.1 Titulação**

*O Imóvel pertence a matrícula nº 5.719 do Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande -RS.*

##### **3.1.2 Descrição do Terreno:**

*Trata-se de terreno com topografia plana, forma irregular, superfície seca e perímetro com paredes de alvenaria, com acesso pela rua Professor Fernando Freire, rua Rio de Janeiro e avenida Rio Grande.*

##### **3.1.3 Descrição das Edificações, Benfeitorias e Instalações:**

*Assenta-se sobre o terreno as seguintes edificações, Prédio central em madeira, sede da Secretaria, galpões em alvenaria utilizados como depósito, garagens e oficina, e ainda 03 casas pela av. Rio Grande, em alvenaria.*

*A idade média aparente das construções é de aproximadamente 36 anos porém em bom estado de conservação, não tendo sua estrutura comprometida. O padrão construtivo é considerado normal. Como benfeitorias, há pavimentação no passeio público.*

#### **3.2. Aspectos Extrínsecos**

##### **3.2.1. Posicionamento na Malha Urbana e Acessibilidade**

*O imóvel situa-se na Professor Fernando Freire, centro do balneário, circulam em seu entorno várias linhas de transporte coletivo.*

*O posicionamento e a acessibilidade são, portanto, boas. O imóvel, no que tange a estes requisitos, desperta atratividade considerada boa.*

##### **3.2.2. Infraestrutura**

*O local é dotado da seguinte infraestrutura:*

- . pavimentação*
- . rede de energia elétrica;*
- . TV a cabo*
- . Internet*
- . rede telefônica;*
- . iluminação pública;*
- . correio domiciliar;*
- . transporte coletivo próximo;*

**Doe Órgãos, doe sangue: Salve Vidas!**



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento**  
**Unidade de Planejamento Urbano**



- . rede de abastecimento de água;
- . rede de coleta de esgoto e
- . serviço de coleta de lixo;

3.2.3. *Ocupação do Solo, Comércio, Serviços Públicos, Comunitários e Privados .A ocupação do solo na região do imóvel avaliando é predominantemente Mista.*

#### **4. Procedimento Avaliatório**

##### **4.1. Nível de rigor**

*O presente trabalho avaliatório, em conformidade com o item 7.4. da NBR-5676 Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbano da Associação Brasileira de Normas Técnicas, enquadra-se ao Nível de Rigor Exedito.*

##### **4.2. Avaliação do Terreno**

###### **4.2.1. 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.*

*As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos pela NBR 5676/89.*

###### **4.2.2. Determinação do Valor de Mercado do Terreno**

*O valor de mercado foi determinado expeditamente, com base em uma pesquisa de terrenos similares localizados na circunvizinhança do imóvel avaliando e ainda informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda – ITBI.*

*A partir desta pesquisa, obteve-se um valor unitário médio de **R\$ 956,00/m²** (Novecentos e vinte e quatro reais por metro quadrado) para a amostra obtida.*

*Portanto o valor de mercado do terreno resulta em:*

**3.4.2.2 - Valor de mercado do terreno - Constar as avaliações feitas na circunvizinhança e as informações prestadas pela Secretaria da Fazenda – ITBI ( em anexo)**

**Terreno - 3.955,55 m² x R\$ 956,00 = R\$ 3.791.065,80 (três milhões, setecentos e setecentos e noventa e um mil reais e oitenta centavos )**

##### **4.3. Avaliação das Edificações e Benfeitorias**

###### **4.3.1 Metodologia Aplicada**

*Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias:*

*Aquele que apropria o valor de benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos deverá ser feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional das benfeitorias.*

###### **4.3.2 Determinação do VALOR de MERCADO das edificações**

**Doe Órgãos, doe sangue: Salve Vidas!**

**Rua Mal. Floriano Peixoto, 248 – Fone/Fax: (53) 3035-8434 – Centro – CEP 96200-380 – Rio Grande - RS**



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento**



**Unidade de Planejamento Urbano**

*O custo das edificações a serem executadas foi obtido por orçamentação pelo valor do CUB ( custo unitário Básico ) com base nas características arquitetônicas e construtivas do imóvel em implantação.*

*A depreciação foi obtida considerando a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das edificações, benfeitorias e instalações, em função disto concluiu-se que deveria ser considerado o valor médio entre 66% e 70% do CUB específico para chegar ao valor do metro quadrado construído. ( este valor foi adotado pois é o que mais se enquadra no tipo de construção)*

*O valor obtido para este item resultou no seguinte:*

**CUB = R\$ 1.128,20 ( fonte : SINDUSCON – dezembro de 2011 )**

**Prédios – 1.565,00 m<sup>2</sup> x R\$ 774,00/m<sup>2</sup> = R\$ 1.211.310,00 (Hum milhão, duzentos e onze mil, trezentos e dez reais).**

**4.4. Determinação do valor de mercado do imóvel**

*O valor de mercado do imóvel corresponde, expeditamente ao somatório do valor do terreno e do valor das edificações, conforme segue:*

**Terreno: R\$ R\$ 3.791.065,80**

**Edificações, benfeitorias e instalações : R\$ 1.211.310,00**

**Total : R\$ 5.002.375,80**

**5. Parecer Conclusivo**

**O valor de mercado do imóvel avaliando,corresponde a:**

**R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais), por arredondamento .**

**Luiz Carlos Pinto Balinhas**  
**Eng. Civil – CREA 61026 D**



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento**  
**Unidade de Planejamento Urbano**



**Doe Órgãos, doe sangue: Salve Vidas!**

---

**Rua Mal. Floriano Peixoto, 248 – Fone/Fax: (53) 3035-8434 – Centro – CEP 96200-380 – Rio Grande - RS**