

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE ÁREA DE TERRAS RURAL PARA FINS DE EXTRAÇÃO DE CASCALHO/SAIBRO

#### 1. COMPOSIÇÃO:

JULIANO ACADROLI	Engenheiro Civil
ARIZOLI SCHOBERT NUNES	Fiscal tributário
ODACIR AMPESE	Secretário Municipal de Obras

#### 2. SUMÁRIO EXECUTIVO:

Foi solicitado através da portaria nº 234/2021 que a comissão composta pelos integrantes acima nominados realize avaliação de imóvel que será utilizado para a extração de cascalho para pavimentação de estradas no interior do município de Rodeio Bonito - RS.

**2.1 TIPO DO BEM** Área de terra rural

#### 2.2 DESCRIÇÃO

Endereço do imóvel:	Distrito de Saltinho	Coordenadas	-27.408356	-53.181816
Cidade:	Rodeio Bonito	UF:	RS	CEP: 98.360-000
Cartório:	Seberi	Matrícula nº:	8.323	Data Emissão:

**IMÓVEL – MATRÍCULA 8.323 DO CRI DE SEBERI:** O lote rural número Quinze C (15-C), da 7ª Secção Irai, situado no Distrito de Saltinho, com a área de Vinte e Nove mil metros quadrados (29.000m<sup>2</sup>), em Rodeio Bonito, confrontando: ao NORTE, por linha seca com os lotes nºs 15-B e 15-A; ao sul, por linha seca com o lote nº 13 e com a faixa de 50 metros reservada ao longo do Rio da Várzea; ao LESTE, por

JA

linha seco com o lote nº 15; e, ao OESTE, com a faixa de 50 metros reservada ao longo do Rio da Várzea e por linha seca com o lote nº 14-A

**IMÓVEL VISTORIADO:** Uma área de terras com a superfície de 10.000,00m<sup>2</sup> (Dez mil metros quadrados), parte da matrícula 8.323 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Seberi – RS.

#### **4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

##### **4.1 Aspectos Físicos Gerais:**

Região com taxa baixa de ocupação, relevo acidentado, sendo a área de terras com aclive superior a 40° o que não permite o plantio mecanizado, sendo a área de difícil acesso por suas entradas por estradas estreitas e íngremes.

A área possui apenas vegetação rasteira (grama) sendo que nem para pastagem serve pela inclinação.

A comunidade onde está inserida a área de terras é próxima a divisa com Ametista do Sul. A área está próxima a estrada principal.

A área de certa forma se divide em três áreas distintas, sendo que duas áreas permitem aproveitamento e a área em análise por se tratar de uma área mais íngreme tem utilização limitada e com valores mais baixos.



#### **4.2 Caracterização do Bem:**

O imóvel trata-se de uma área de terras rurais.

#### **5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

Localização	Próximo	Valor de Mercado	Baixo
Ofertas	Baixo	Absorção pelo Mercado	Lenta
Mercado Imobiliário	Retraído	Liquidez	Baixa

**Localização:** Distante 8.5km do praça Gildo Possamai.

**Valor de Mercado:** O imóvel possui valor comercial Baixo, haja vista os fatores de aproveitamento conforme relatado.

**Ofertas:** É estimado como baixo o número de ofertas devido a configuração do terreno e levando-se em conta a retração do mercado.

*JA*

**Absorção pelo mercado:** A absorção pelo mercado é considerada Lenta.

**Mercado imobiliário:** O mercado imobiliário em Rodeio Bonito, assim como em toda a região está retraído a investimentos.

**Liquidez:** Pelo exposto, considera-se um investimento de Baixa liquidez, ou seja, caso queira se transformar em moeda, está será uma conversão rápida no contexto imobiliário.

**6. METODO:**

MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:**

Período da pesquisa: de 29/04/2021 a 04/05/2021.

**8. GRAU DE PRECISÃO:** Grau II

**9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**


**Valor do Bem:**

**R\$ 9.100,00 (Nove mil e cem reais)**

Foi avaliado o imóvel com 10.000,00m<sup>2</sup> objeto do presente laudo no município de Rodeio Bonito/RS, na data base de 04/05/2021.

Estando o Relatório concluso, o mesmo é composto por 5 (Cinco) folhas digitadas de um lado e foi extraído em 03 (Três) vias.

  
Juliano Acadroli

  
Arizoli Schobert Nunes

  
Odacir Ampese

## ANEXO 01 - LOCALIZAÇÃO DE ÁREA

Parcela com área de 10.000,00m<sup>2</sup> (Dez mil metros quadrados) dentro da área maior de 29.000,00m<sup>2</sup> (Vinte e nove mil metros quadrados) da matrícula 8.323 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Seberi.



JA