

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

**Solicitante:**

**Prefeitura Municipal de Rodeio Bonito**, CNPJ 87.613.204/0001-86, localizada na Avenida do Comércio, nº 196, cep 98360-000, Rodeio Bonito – RS.

**Avaliador Responsável:**

**Evaldo Roberto Ranoff Nickhorn**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade, RG nº 1104203797, inscrito no CPF nº026.784.680-03, ENGENHEIRO CIVIL CREA RS 225103, residente e domiciliado no município de Rodeio Bonito – RS, com endereço profissional na Rua Assis Brasil, nº227, sala 01, no município de Rodeio Bonito – RS.

### 1.0 OBJETIVO

Visa o presente parecer, avaliar um terreno com superfície de 890,00 m<sup>2</sup> (oitocentos e noventa metros quadrados), com uma construção não averbada de 139,45 m<sup>2</sup> (cento e trinta e nove virgula quarenta e cinco metros quadrados), sendo 92,7 m<sup>2</sup> (noventa e dois virgula setenta metros quadrados) referente a edificação residencial e 46,75 m<sup>2</sup> (quarenta e seis virgula setenta e cinco metros quadrados) referente a Garagem/Área de festas, localizado no pavimento térreo, pertencente a matrícula 19.607 do Registro de Imóveis de Rodeio Bonito – RS, situado na Rua Júlio de Castilhos, Centro, município de Rodeio Bonito – RS, para fins de apurar o valor de mercado do presente bem.

### 2.0 IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**MATRÍCULA 19.607:** “IMÓVEL” - À FRAÇÃO DE TERRENOS COM A SUPERFÍCIE DE 890,00 M<sup>2</sup> (oitocentos e noventa metros quadrados), constituída do lote urbano número 07 (sete) da quadra B. situada na cidade de RODEIO BONITO-RS, confrontando-se: ao norte, com o lote número 10 (dez); ao sul, com o lote número 08 (oito); ao leste, com a Rua Júlio de Castilhos; e, ao oeste, com o lote número 04 (quatro).

edificação necessita alguns reparos, sendo necessário fazer uma vistoria patológica para verificação de um trinco horizontal na parede da cozinha, e recalque do piso da lavanderia que faz divisa com a cozinha. Necessita também reparos no forro, nova pintura interna e retoques de pintura externas, após verificação dos recalques, realização de reforços estruturais nas paredes e pisos da cozinha e lavanderia.

Aos fundos do terreno, foi construída uma casa de máquinas, utilizada para abrigo de máquinas e equipamentos residenciais. A casa de máquinas não será considerada no valor global da avaliação, pois a mesma não tem valor comercial.

Imagem 01: Imagem aérea retirada do Google Earth para localização do Imóvel:



De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o imóvel avaliando, constatamos que o mesmo é destaque em comparativo com outros em suas proximidades e na região, por seu fácil acesso e por conta das dimensões de seu lote, com ótima metragem quadrada (890,00 m<sup>2</sup>) e testada (22,00 metros) para a Rua Júlio de Castilhos, e também por sua localização bem no centro do município, ficando próximo aos principais pontos comerciais da cidade, além da possibilidade de

(casa) e o valor por m<sup>2</sup> da garagem/área de festas (R\$ 1.500,00) x (46,75 m<sup>2</sup>) área quadrada da construção não averbada (garagem/área de festas), obtendo um valor de R\$ 70.125,00 (Setenta mil cento e vinte cinco reais) para a edificação construída não averbada (garagem/área de festas). Somando os resultados do terreno e construções chegamos a um valor de R\$ 816.595,00 (Oitocentos e dezesseis mil quinhentos e noventa e cinco reais).

### 5.1 IMÓVEIS SIMILARES NA MICROREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imagem 02: Terreno com Edificação residencial unifamiliar de madeira a venda próximo ao lote avaliando. Rua Germano Trento.



Terreno de 615,00 m<sup>2</sup> com Edificação Residencial unifamiliar de madeira de 90,00 m<sup>2</sup> a venda pela Di Domenico Imóveis, pelo valor de mercado de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). Terreno + Edificação a 120 metros do imóvel avaliando. Valor pode ser verificado através do contato (55) 996141253 com Arthur Di Domenico Corretor ou pelo e-mail [didomenicoloterias@hotmail.com](mailto:didomenicoloterias@hotmail.com).

Valor de terreno + edificação R\$ 455,28 (quatrocentos e cinquenta e cinco reais e vinte e oito centavos) / m<sup>2</sup>.

Terreno de 390,00 m<sup>2</sup> a venda pela Di Domenico Imóveis, pelo valor de mercado de R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta mil reais). Terreno a 280 metros do imóvel avaliando. Valor pode ser verificado através do contato (55) 996141253 com Arthur Di Domenico Corretor ou pelo e-mail [didomenicoloterias@hotmail.com](mailto:didomenicoloterias@hotmail.com) .  
Valor de Terreno R\$ 384,61 (trezentos e oitenta e quatro reais e sessenta e um centavos) / m<sup>2</sup>.

Imagem 05: Frente do Lote para a Rua Borges de Medeiros.



## 6.0 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no local e seus arredores no dia 10 de dezembro de 2024.

Imagem 08: Fachada da Edificação Residencial.

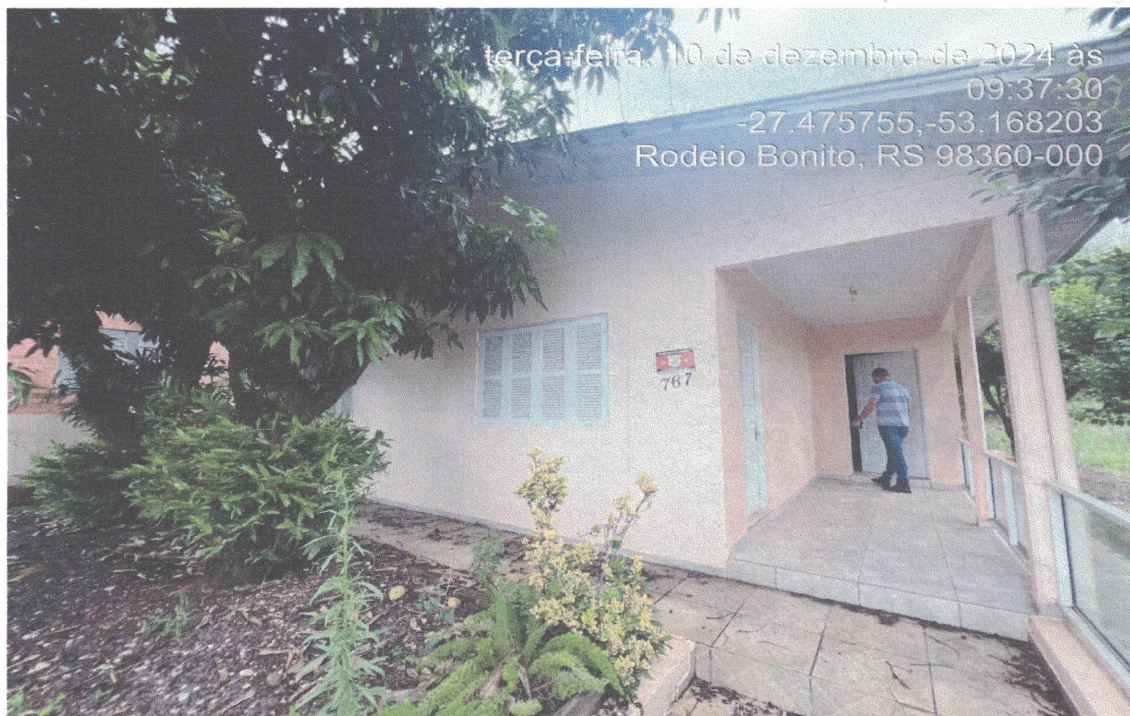


Imagem 09: Fachada lateral da edificação residencial.



Imagem 12: Detalhe dos Fundos do lote, com a casa de maquinas.



Imagem 13: Fachada dos fundos da edificação residencial.



Imagem 16: Detalhe interno da Garagem/Área de festas.



Imagem 17: Detalhe interno do quarto principal.



Imagem 20: Detalhe interno do banheiro principal.



Imagem 21: Detalhe interno do banheiro 02.

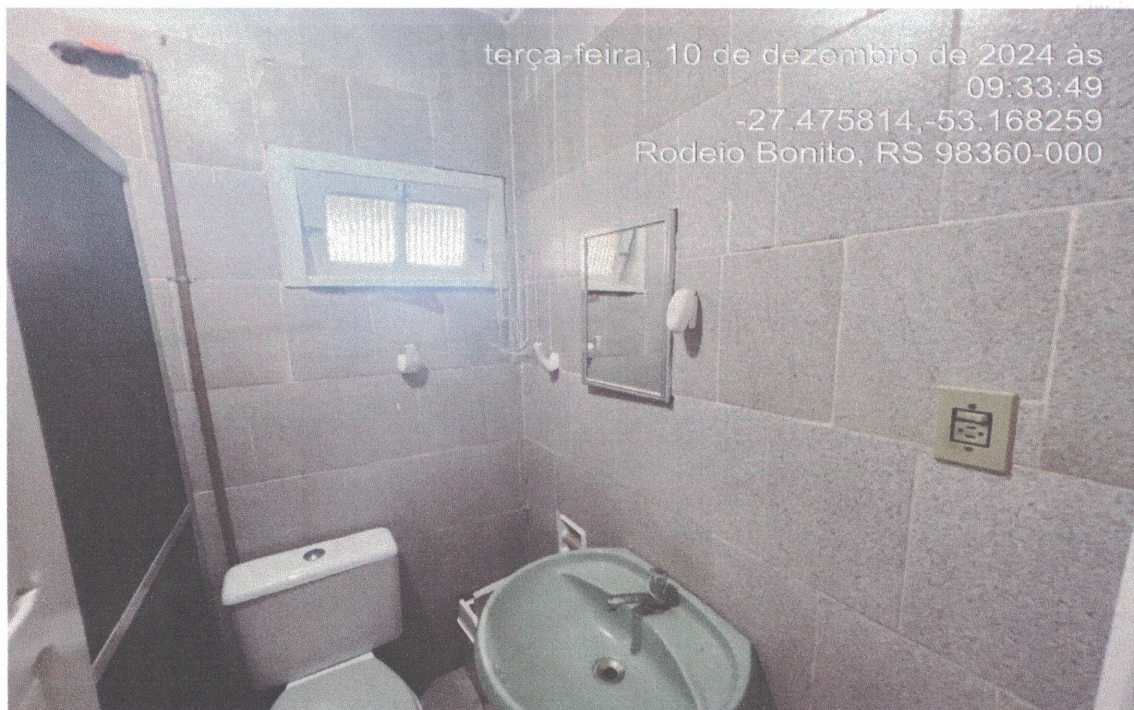




Imagem 24: Detalhe interno da circulação entre casa e a garagem/área de festas.



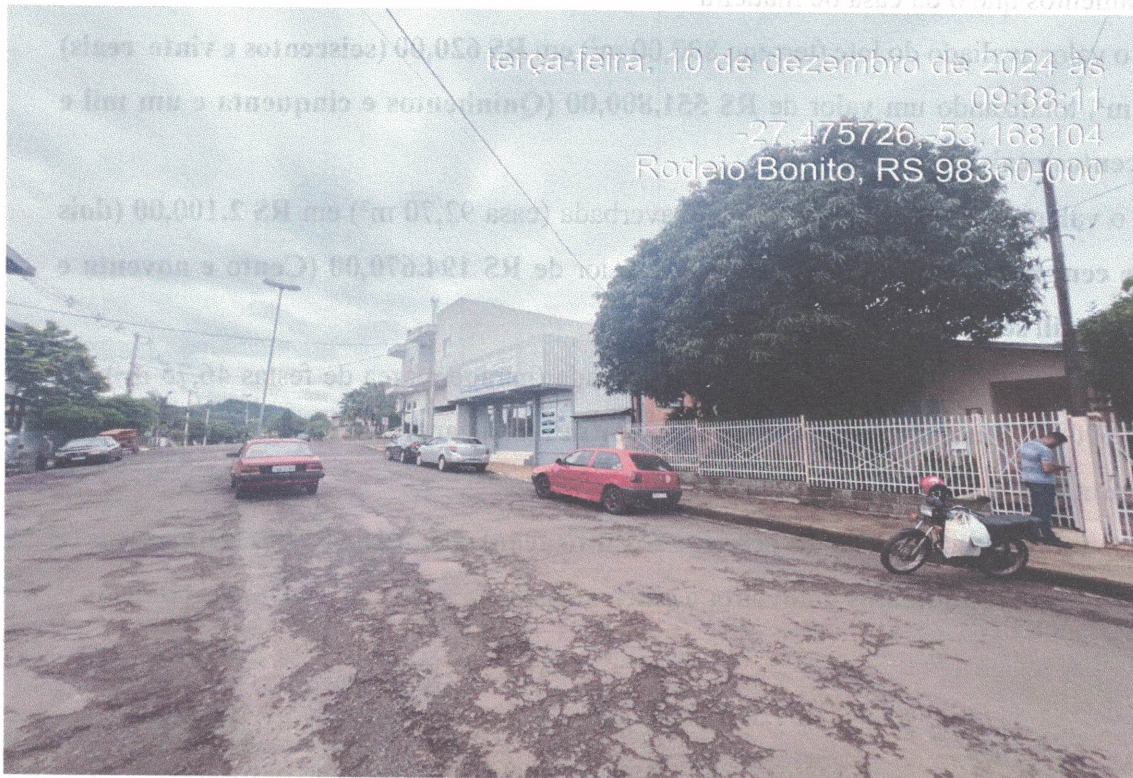
Imagem 25: Detalhe interno da Lavanderia 02 em anexo a garagem.



Imagem 28: Detalhe do entorno do lote, Rua Júlio de Castilhos.




Imagem 29: Detalhe do entorno do lote, Rua Júlio de Castilhos.





CONSTRUTORA, METALÚRGICA E ENGENHARIA

Rodeio Bonito - RS dia 12 dezembro de 2024.

  
Evaldo Nickhorn  
Engenheiro Civil  
CREA/RS 225103

---

**Evaldo Nickhorn** Engenheiro Civil CREA RS-225103 CPF nº.026 783 680-03