



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**DE UM IMÓVEL URBANO DE
890,00M² COM BENFEITORIAS PARA
IMPLANTAÇÃO DE UMA NOVA
UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE**

SUMÁRIO EXECUTIVO:

Através da portaria do Município de Rodeio Bonito de Número 922/2024, foi nomeada a comissão especial para realizar avaliações de imóvel urbano. A presente comissão é composta dos membros: Bruno Felipe Martins, Engenheiro Civil, CREA/RS 250123, CPF.: 042.471.550-32, Arizoli Schobert Nunes, Fiscal, CPF: 569.961.950-04 e Vilmar Luiz Vivan, agente Administrativo, CPF: 591.829.380-91. A comissão, pela atribuição dada, procederá a avaliação de imóvel para determinação do valor de mercado de um imóvel urbano de 890m² com benfeitorias, na rua Júlio de Castilhos, Centro do município de Rodeio Bonito - RS.

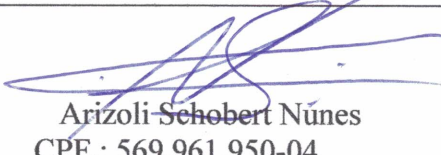
Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM).

Sendo assim, concluímos os seguintes valores:

VALOR COMERCIAL DA ÁREA (RESUMO)

Descrição	Cálculo	Valor (R\$)
Terreno (890 m ²)	890 m ² × R\$ 660/m ²	R\$ 587.400,00
Edificação principal (92,7 m ²)	92,7 m ² × R\$ 3.020,81/m ²	R\$ 280.029,09
Garagem (46,75 m ²)	46,75 m ² × R\$ 2322,75/m ²	R\$ 108.588,56
Desvalorização da edificação, com 27 anos de idade e patologias severas de recalques e rachaduras (-35%)	-45% do valor da edificação principal	R\$ 174.877,95
Total		R\$ 801.139,70


Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schobert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivan
CPF.: 591.829.380-91



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

⇒ Para determinação do valor do imóvel, levou-se em consideração todas as ponderações necessárias, em observância ao valor comercial do imóvel e comprometimento da atividade.

TIPO DO BEM: Imóvel urbano, sem inclinação, inserido na zona urbana, de frente para a Rua Júlio de Castilhos, com uma edificação de 92,70m² de alvenaria e garagem de alvenaria com 46,75m².


Endereço do imóvel:	Rua Júlio de Castilhos	Coordenadas	-27.475858°	-53.168216°
Cidade:	Rodeio Bonito	UF:	RS	CEP: 98.360-000
Cartório:	Rodeio Bonito	Matrícula nº:	19.607	
Proprietário	Nelcir Bianquini, CPF.: 452.759.040-53; Zilda Bianquini, CPF.: 642.130.560-15; Nerdeli Bianquini Fahrion, CPF.: 375.159.260-15; Paulo Renato Fahrion, CPF.: 274.031.590-49; Neli Troian Bianquini, CPF.: 422.262.600-72			


IMÓVEL VISTORIADO: Um imóvel urbano com a superfície de 890,00m² (Oitocentos e noventa quadrados), da matrícula 19.607, do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Rodeio Bonito – RS.

BENFEITORIAS – UMA EDIFICAÇÃO COM 92,70M² (Noventa e dois virgula sete metros quadrados), constituída de paredes internas e externas de alvenaria, espaço dividido entre uma varanda aberta externa, três dormitórios, dois banheiros, sala, cozinha e dispensa. Todas as aberturas são de madeira, tipo cedrinho, com esquadrias de alumínio e vidro na varanda, além de box no banheiro em acrílico. Possui revestimento cerâmico no piso e paredes do banheiro até o nível do forro, este é de madeira, em sua quase totalidade, tipo pinus, com exceção da cozinha que é do tipo PVC. O telhado da edificação é de fibrocimento, 6mm, não apresentando nenhum tipo de infiltração aparente, a edificação possui idade aproximada de 27 anos e padrão construtivo de acabamento normal, onde a Sinduscon/RS, Sindicato da Indústria da Construção Civil, traz um preço R\$3.020,81/m² para o mês de dezembro.

Foi aplicado uma depreciação do imóvel de 65%, pela idade da construção, não averbação, bem como pelas patologias encontradas, entre as mesmas destaca-se um recalque uniforme em parede da cozinha e dispensa, aonde ocasionou trincas na alvenaria e um desnível de 5cm em partes do piso, conforme imagens em anexo.


Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schöbert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivan
CPF.: 591.829.380-91





Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

UMA GARAGEM FECHADA COM 46,75M² (Quarenta e seis virgula setenta e cinco metros quadrados), constituída de paredes internas e externas, possui espaço para dois carros, uma lavanderia e dispensa em anexo a ela. Seus dois portões são metálicos, com janelas basculantes de ferro e vidro, a forração é com chapa de MDF, possui churrasqueira, seu padrão de acabamento é baixo, sendo o preço de acordo com a Sinduscon de R\$2.322,75/m², sendo aplicado a esta também o mesmo fator de depreciação em decorrência do tempo de construção e patologias nos revestimentos encontrados no local.

ÁREA AVALIADA: UM IMÓVEL URBANO COM A SUPERFÍCIE DE 890,00 m² (Oitocentos e noventa metros quadrados), lote urbano 07, Quadra B, Município de RODEIO BONITO-RS, confrontando-se: **AO NORTE**, com lote urbano número 10, numa extensão de 36,00 metros; **AO SUL**, com lote urbano número 6, numa extensão de 38,00 metros, **AO SUDOESTE** com lote urbano 04, numa extensão de 09,00 metros; **AO LESTE**, com a rua Júlio de Castilhos, numa extensão de 22,00 metros; **AO OESTE**, com lote urbano 08, numa extensão de 15,00 metros.

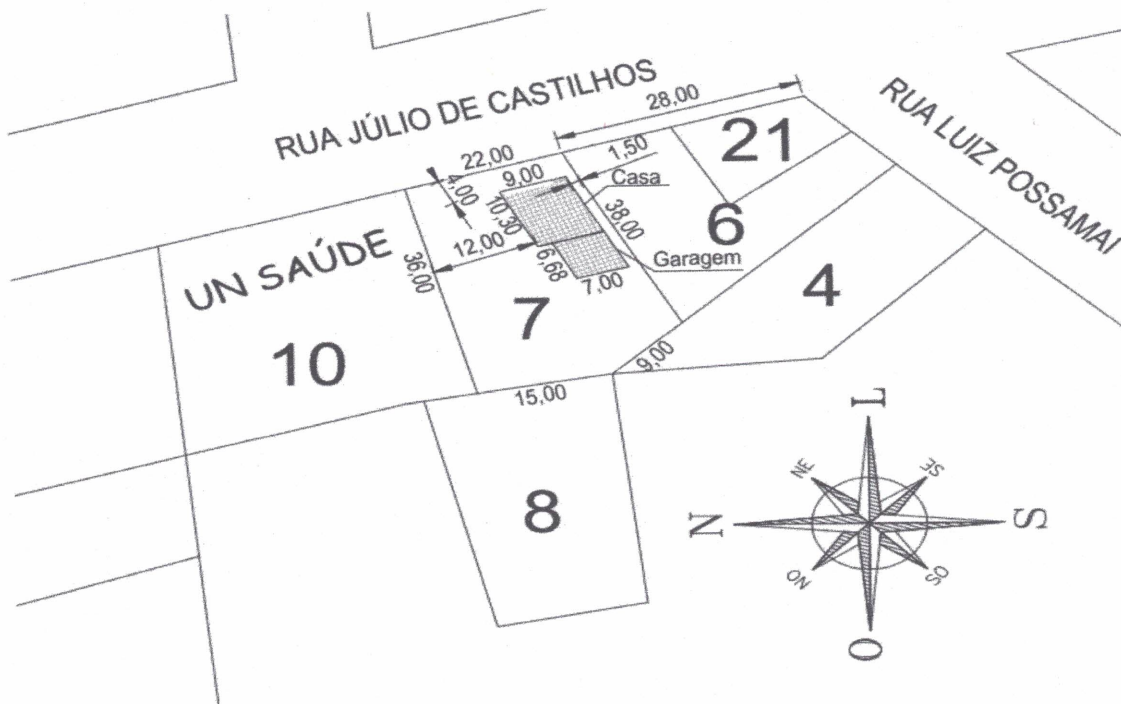

Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schobert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivian
CPF.: 591.829.380-91



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO



1

Lote 07, Quadra B, Área= 890m²


LOCALIZAÇÃO ESCALA 1:1000

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: A área de terreno objeto do presente laudo é uma área utilizada para moradia unifamiliar, terreno de superfície plana, com diferença de nível +1,10m na parte dos fundos do imóvel, a 21,00metros da calçada e divisa do imóvel com a rua Júlio de Castilhos.

METODO DE AVALIAÇÃO: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS: Período da pesquisa: de 06/12/2024 a 13/12/2024.


Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schobert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivan
CPF.: 591.829.380-91



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:


Valor do Bem imóvel com benfeitorias: R\$ 801.139,70 (Oitocentos e um mil cento e trinta e nove reais com setenta centavos)

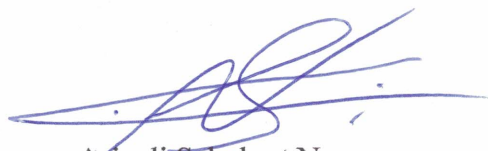
Foi realizado vistoria in loco na data de 06 de Dezembro de 2024, pelos membros da comissão, onde foi analisada a área e benfeitorias, feita as ponderações e observações necessárias ao desenvolvimento do laudo.


Na data de 13 de Dezembro de 2024, na sala de reuniões do centro administrativo, sito a Avenida do Comércio, nº 196, centro de Rodeio Bonito, reuniu-se os membros da comissão especial de avaliação para proceder os trabalhos de avaliação. Com base em informações coletadas, com a discussão e as ponderações, concluiu-se o valor acima exposto.

Desta forma, foi avaliado o imóvel objeto do presente laudo no município de Rodeio Bonito/RS, na data base de 13/12/2024, estando o relatório concluso, o mesmo foi encaminhado ao prefeito municipal em 03 (Três) vias de igual teor. O laudo é composto por 5 (Cinco) folhas digitadas de um lado mais anexo fotográfico com 3 (Três) folha, totalizando 8 (Oito) folhas.

Rodeio Bonito – RS, 13 de Dezembro de 2024


Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schobert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivan
CPF.: 591.829.380-91



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:




Imagem 01 – Localização da área – vista natural



Imagem 02 e 03 – Fachada da edificação

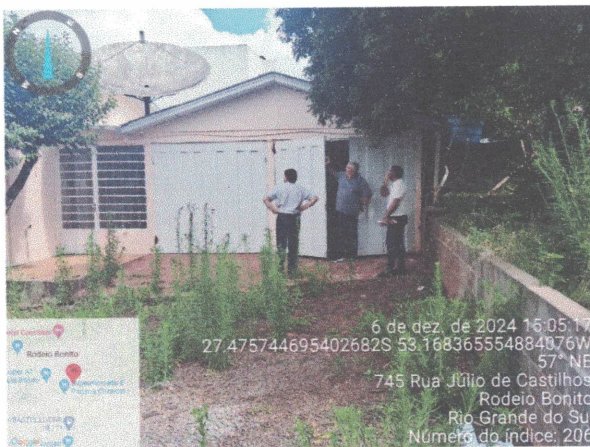

Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schobert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivan
CPF.: 591.829.380-91



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO



6 de dez. de 2024 16:05:17
27.475744695402682S 53.168365554884076W
57° NE
745 Rua Júlio de Castilhos
Rodeio Bonito
Rio Grande do Sul
Número do índice: 206





6 de dez. de 2024 14:31:29
27.475740127265453S 53.16816103644869W
12° N
933-993 Rua Júlio de Castilhos
Rodeio Bonito
Rio Grande do Sul
Número do índice: 197



6 de dez. de 2024 14:31:39
27.47577202040702S 53.16814770922065W
286° W
745 Rua Júlio de Castilhos
Rodeio Bonito
Rio Grande do Sul
Número do índice: 192

Imagem 04, 05 e 06 – Parte externa da edificação


Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schobert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivan
CPF.: 591.829.380-91



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO





Imagem 07 – Recalque grave encontrado na cozinha



Imagem 08 e 09 – Parte interna da garagem e da edificação.


Bruno Felipe Martins
CPF.: 042.471.550-32


Arizoli Schobert Nunes
CPF.: 569.961.950-04


Vilmar Luiz Vivan
CPF.: 591.829.380-91