



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO

SEPLAN - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Departamento do Plano Diretor

Sete de Setembro, 515. CEP 97.573-471. ☎ (55) 3968-1126

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATRICULA 20.949

▪ **Identificação do Solicitante:**

Secretaria Municipal da Fazenda
Prefeitura Municipal de Sant'Ana do Livramento

▪ **Objetivo da Avaliação:**

Fazer um levantamento de valores e características de imóveis de uma mesma região ou zona a fim de estabelecer o valor de venda do imóvel em estudo.

▪ **Princípios e Ressalvas:**

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

1. O presente laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
2. Os consultores avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
3. O relatório foi elaborado por técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e ninguém, a não ser seus próprios consultores preparam as análises e respectivas conclusões.
4. No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
5. O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

▪ **Limitações de Responsabilidade:**

Para a elaboração deste laudo os técnicos da Secretaria de Planejamento - SEPLAN utilizaram informações e dados coletados em imobiliárias locais, fornecidos por escrito ou verbalmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO

SEPLAN - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Departamento do Plano Diretor

Sete de Setembro, 515. CEP 97.573-471. ☎ (55) 3968-1126

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data tais como: valores praticados pelo mercado, área do imóvel, zoneamento, etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

▪ **Objeto:**

É objeto da presente avaliação, um terreno com 3.154,87m², conforme matrícula do cartório de registro de imóveis desta Comarca.

▪ **Identificação, Localização e Caracterização do Bem Avaliado:**

O imóvel está localizado no "Residencial Ipanema", setor 13; quadra 5; lote 12 no Bairro Divisa, nesta cidade.

▪ **Caracterização da Região:**

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel está situado na Zona Mista.

▪ **Características Físicas do Imóvel:**

Trata se de um terreno não edificado

▪ **Infra-estrutura:**

O imóvel possui serviços de melhoramentos públicos como energia elétrica, telefone, guias e sarjetas, rede de água e pluvial. Também aufere coleta de lixo e rede viária pavimentada.

O mesmo provê de serviços comunitários como transporte coletivo e recreação.

▪ **Identificação do Método Utilizado e Fundamentação:**

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado (este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO

SEPLAN - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Departamento do Plano Diretor

Sete de Setembro, 515. CEP 97.573-471. ☎ (55) 3968-1126

de imóveis semelhantes e são selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado), homogeneizando (conforme a NBR-5676/89) e identificando os parâmetros que influenciam na formação do valor. E com um estudo estatístico, o qual se baseia em dados de imóveis de uma mesma região e análogos, quanto suas características e valores, foi obtido o valor unitário por metro quadrado de área. Originando um resultado final com nível de rigor "normal".

Conclusão:

Foi avaliado o terreno objeto do presente laudo, **Matrícula 20.949**, situado no município de Sant'Ana do Livramento, Estado do Rio Grande do Sul. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para a negociação do imóvel o **valor de mercado de R\$ 385.000,00** (trezentos e oitenta e cinco mil reais).

Sant'Ana do Livramento, 01 de Dezembro de 2015.

CARINA HELENA FARIAS BENÍTEZ

Arquiteta e Urbanista - CAU A 17970-1

SEPLAMA

RECEBIDO EM
21/12/2015
AS 10h 11min
[Signature]



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: 1003/15 - b

SOLICITANTE

AES SUL DISTRIBUIDORA GAÚCHA DE ENERGIA S.A.

End.: RUA DNA. LAURA, 320 - PORTO ALEGRE /RS

CGC: .: 02.016.440 /0001-62

OBJETO:

IMÓVEL LOCALIZADO AV. DOM PEDRO II, ESQ. COM AS RUAS ANTÔNIO PINTO GUERRA E
RUA VITALINO MOREIRA D'AVILA, SANTANA DO LIVRAMENTO /RS



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO

De conformidade com os trabalhos por nós realizados, avaliamos a totalidade dos bens descritos neste Laudo, localizados na Av. D. Pedro II, esquina com as ruas Antônio Pinto Guerra e Vitalino Moreira D'Ávila, no município de Santana do Livramento, no estado em que se encontram, desconsiderando-se quaisquer ônus ou gravames que possam existir sobre os mesmos, de propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO LIVRAMENTO**, para a data base de 25/10/2015, em:

RS 1.257.000,00

(hum milhão, duzentos e cinquenta e sete mil reais)

Permanecemos ao inteiro dispor dos Senhores membros da Diretoria para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Porto Alegre, 25 de outubro de 2015

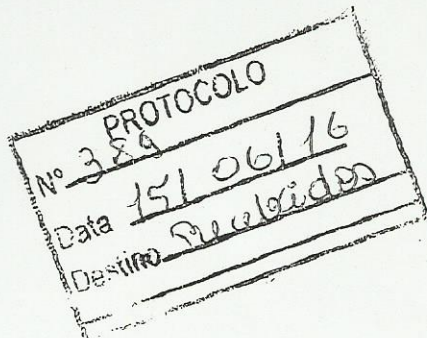
Soc. Gaúcha de Avaliações Perit. e Eng. Ltda.
Marcio Rodrigues Alvares
Eng. Civil - CREA 20.022 / CRECI 11.934



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

SUMÁRIO

I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	04
II - OBJETIVO DO TRABALHO	04
III - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	04
IV - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	04
V - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	04
VI - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	05
VII - SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS	05
VIII - METODOLOGIA	06
IX - PESQUISA E CÁLCULOS	06
X - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	07
XI - CONSIDERAÇÕES FINAIS	07
XII - ANEXOS	08



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo de imóvel: imóvel constituído de um terreno urbano e três pavilhões (sem condições de habitabilidade), onde funcionava uma escola municipal, atualmente desativada;

Localização: imóvel na Av. Dom Pedro II, esquina com um a rua Antonio Pinto Guerra e rua Vitalino Moreira D'Ávila, lugar denominado Carolina, zona urbana de Santana do Livramento, com as seguintes Coordenadas Geográficas tomadas na sua testada principal:

S 30° 52' 34,39"

W 55° 30' 35,27"

Documentação apresentada: cópia da Matrícula nº 38.935 do Lv. 2 RG do Cartório de Registro de Imóveis de Santana do Livramento /RS.

2. OBJETIVO DO TRABALHO:

Determinação do valor médio de mercado do imóvel, considerando-se tal valor o preço para pagamento do mesmo, numa transação de compra e venda.

3. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Município de Santana do Livramento /RS, conforme Matrícula.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

Norma de Avaliação pertinente: NBR-14653-1 NBR 14653-2;

Data da vistoria: 21/05/2015;

Área total do imóvel: 6.120,00 m² conforme Matrícula.

Área considerada na avaliação: 6.120,00 m².

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Infra-estrutura e equipamentos comunitários: redes públicas de energia elétrica, água, esgoto pluvial, pavimentação em asfalto pela Av. D. Pedro II e em terra nas ruas laterais, e transporte coletivo junto às testadas do terreno; estabelecimentos comerciais, bancários, serviços, postos de saúde, encontram-se principalmente mais próximo ao centro da cidade, a aproximadamente 3.200 m de distância;



**SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.**

Usos predominantes: uso residencial unifamiliar de padrão baixo/médio;

Vocação atual: Residencial unifamiliar e multifamiliar;

Topografia da região: ondulada;

Acessibilidade: acesso direto por via pavimentada em asfalto pela testada do terreno e vias pavimentadas em terra pelas laterais;

Pólos valorizantes: centro da cidade, a aproximadamente 3.200 m do imóvel avaliando e, também, a Zona Franca de Rivera /UR, região de comércio intenso, frequentada por pessoas de várias cidades próximas a Santana do Livramento.

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Dimensões aproximadas:

frente ao norte para a avenida Dom Pedro II: 60,00 m;
frente à oeste para a rua Antônio Pinto Guerra: 102,00 m;
frente à leste para a rua Vitalino Moreira D'Ávila: 102,00 m;
fundos ao sul: 60 m para outros lotes do mesmo quarteirão.

Número de frentes: 03 conforme já mencionado anteriormente;

Formato: retangular;

Topografia do terreno: terreno aproximadamente plano, acima do greide da Av. D. Pedro II;

Fatores de superfície: superfície de aspecto firme, seca, parte com construções sem valor comercial e parte coberta por vegetações rasteiras nativas;

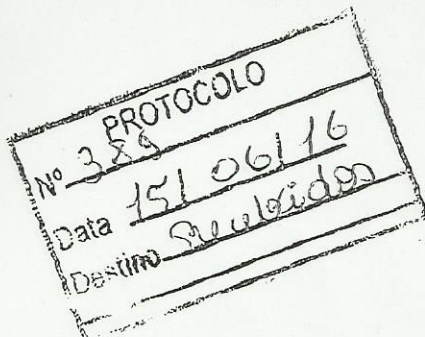
Situação: o imóvel situa-se na Zona Residencial II, conforme Plano Diretor do município (IA=2 / TO= 70% / H=10 m)

Benfeitorias: existem sobre o terreno três pavilhões em péssimas condições de conservação, sem valor comercial.

7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS NA REGIÃO:

Viabilidade de venda do imóvel: terreno próprio para empreendimentos imobiliários do tipo residencial multifamiliar e /ou comerciais.

O mercado aparenta-se estagnado, com número médio de ofertas de imóveis para venda.



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

8. METODOLOGIA

Método utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado - Tal método consiste em se determinar o valor de um dado imóvel pela sua comparação com outros similares, através de uma investigação de seus preços de venda recentes e de preços em ofertas para venda, localizados em regiões próximas e comparáveis com o imóvel avaliando. Deve-se ter sempre em vista as suas características semelhantes e admitir-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

Aos valores assim obtidos, foram aplicados coeficientes de ajustes adequados, representativos da forma de pagamento, formato geométrico da superfície, relevo, melhorias existentes, uso e aproveitamento do solo, fatores de especulação de mercado, etc., ou seja, no processo comparativo, a comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias que nos permitam obter valores devidamente homogeneizados, onde, com o devido tratamento estatístico obteremos um valor unitário médio, correspondendo ao valor de mercado mais provável, á vista, no momento da avaliação.

Este valor unitário médio multiplicado pela área total do imóvel permite-nos a obtenção do valor total atual do mesmo.

9. PESQUISA - CÁLCULOS:

Principais atividades desenvolvidas na pesquisa:

- visita ao imóvel e imediações;
- consulta a imobiliárias, anúncios classificados, etc., obtendo-se os necessários imóveis de referência comparáveis ao imóvel avaliando;
- visita aos imóveis de referência a fim de averiguarem-se as características dos mesmos e estabelecer as necessárias relações com o imóvel avaliando;
- consulta à Prefeitura local para averiguarem-se as condições do terreno quanto ao Plano diretor e mapa de valores.

Critério de escolha dos imóveis de referência:

Foram escolhidos imóveis pertencentes à mesma zona de influência ou similar a que pertence o imóvel avaliando.

Variáveis empregadas:



**SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.**

A partir dos elementos coletados para formar nossa amostragem, foram consideradas as seguintes variáveis:

- Área do imóvel em "m2";
- Distância do centro da cidade;
- Localização do imóvel quanto à infraestrutura, urbanização e padrão;
- Situação do imóvel, se tipo rua ou tipo avenida;
- Preço unitário em R\$ (variável dependente).

Segundo os princípios da Estatística Inferencial, o modelo inferido de melhor ajuste apresentou-se da seguinte forma, conforme resultados em anexo:

$$\text{VALOR} = 19,528929 * e^{(0,78135035 * \text{LOCAL})} * e^{(0,43159088 * \text{SITUAÇÃO})} * e^{(-0,00020485315 * \text{DIST. DO CENTRO})} * e^{(-3,2504797e-05 * \text{ÁREA})}$$

o que nos levou, após a realização de todos os testes necessários, aos seguintes valores:

valor unitário médio de R\$ 205,34 por m2;

intervalo para 80 % de confiabilidade: valor unitário mínimo: R\$ 174,53 /m2
valor unitário máximo: R\$ 236,14 /m2

desta forma, para valor total da área de 6.120,00 m2, vem:

valor médio:	R\$ 1.256.680,80
valor mínimo:	R\$ 1.068.178,68
valor máximo:	R\$ 1.445.176,80

onde, tomando-se como valor final de avaliação do terreno o valor médio acima calculado e, arredondando-se para milhares de reais, teremos:

R\$ 1.257.000,00

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Considerando-se os graus de fundamentação e precisão estabelecidos pela NBR-14653-2, no presente Laudo foi atingido o grau I de precisão e II de fundamentação;

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O imóvel avaliando apresenta condições normais para sua comercialização;

Nº 388	PROTOCOLO
Data 15/06/16	
Destino Realizados	



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

Nos valores obtidos, por serem em função de dados de oferta de mercado, não foram considerados um decréscimo normalmente verificado na efetiva realização nos negócios, principalmente quando a vista, nem desconto da comissão de corretagem embutida nos mesmos.

12. ANEXOS:

Acompanham o presente Laudo, os anexos a seguir relacionados:

Anexo 1 – planta de situação

Anexo 2 – ilustrações fotográficas

Anexo 3 – tratamento estatístico do valor do terreno

Anexo 4 – documentos do imóvel e outros



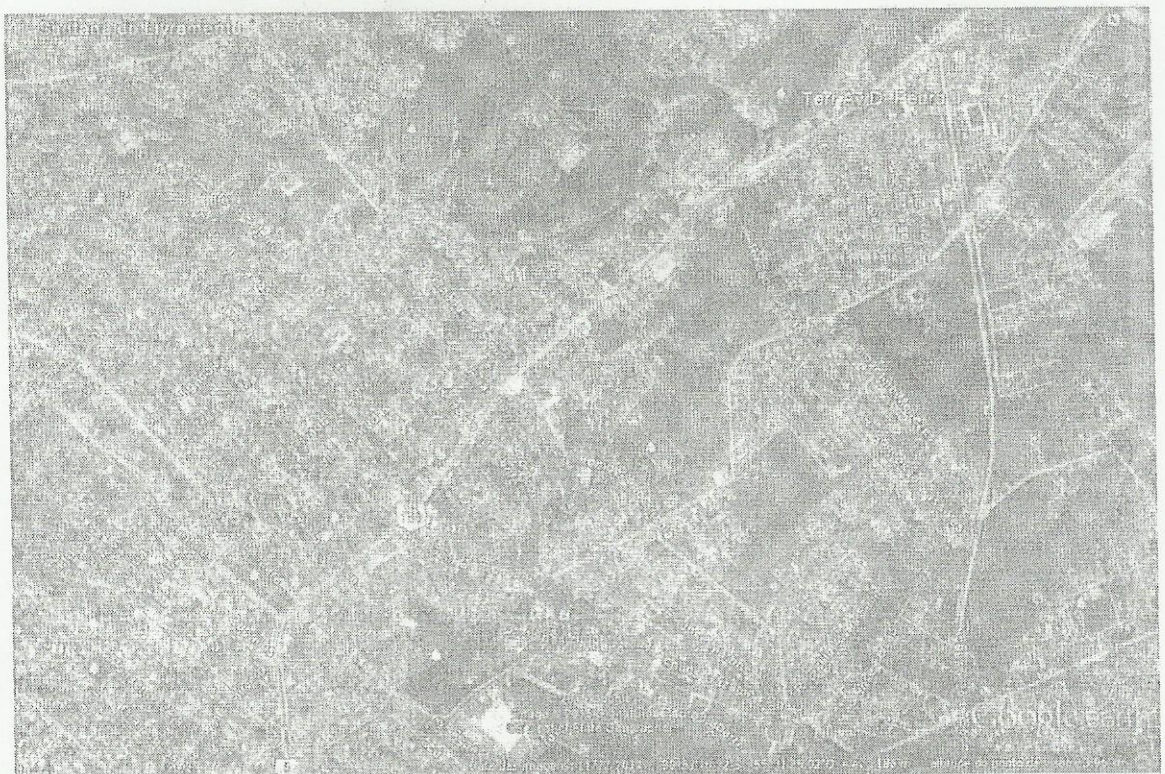
SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

Anexo 1 – Situação / Localização



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

Situação (Google)





SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

Localização (Google)



Medidas e ângulos aproximados



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

Anexo 2 – Ilustrações fotográficas



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.



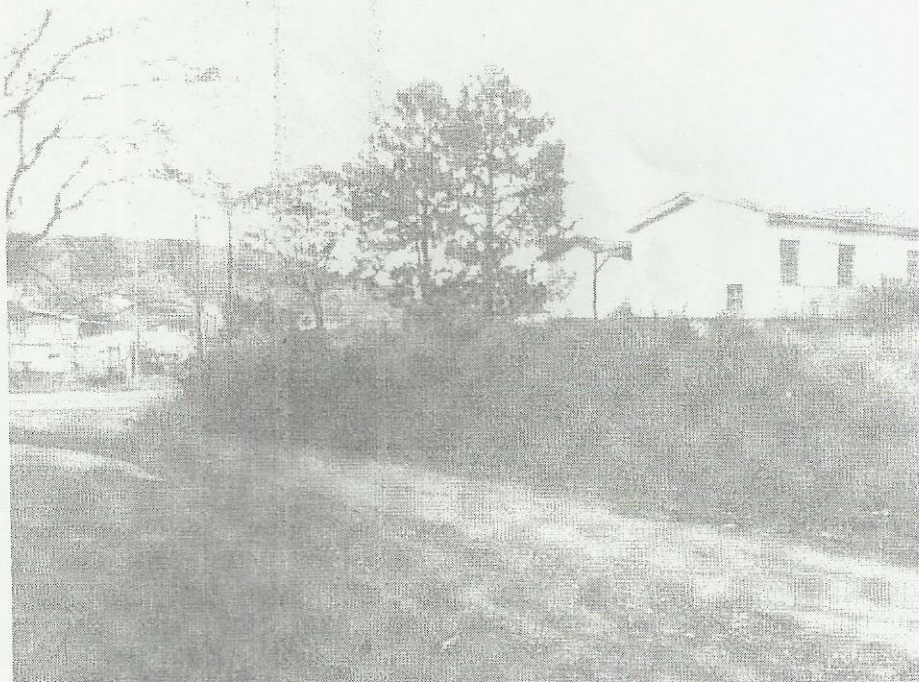
VISTA PARCIAL DA TESTADA PARA A AV. D. PEDRO II



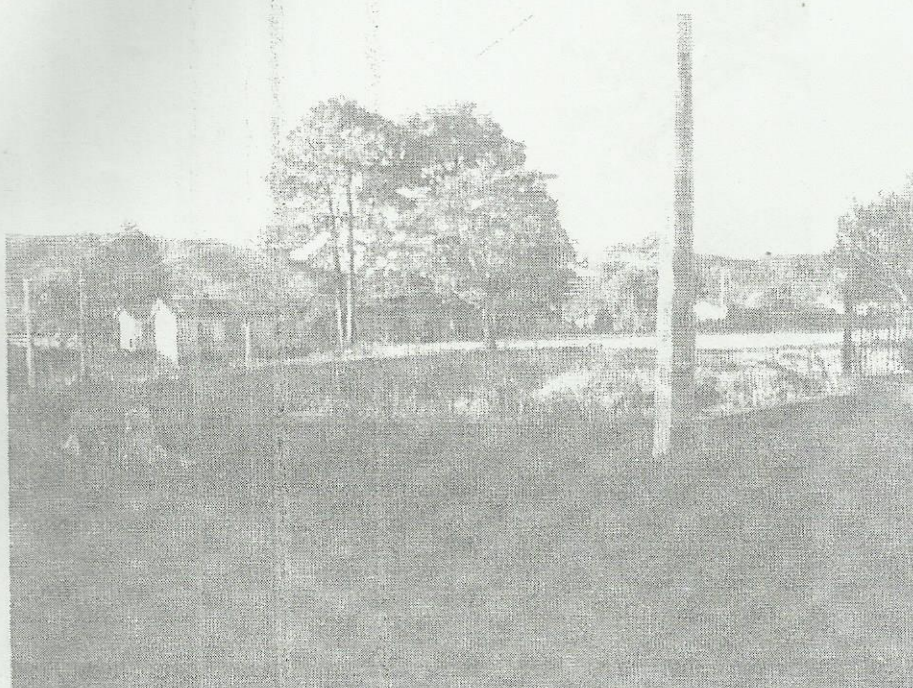
VISTA PARCIAL DA TESTADA PARA A RUA ANTÔNIO PINTO GUERRA



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.



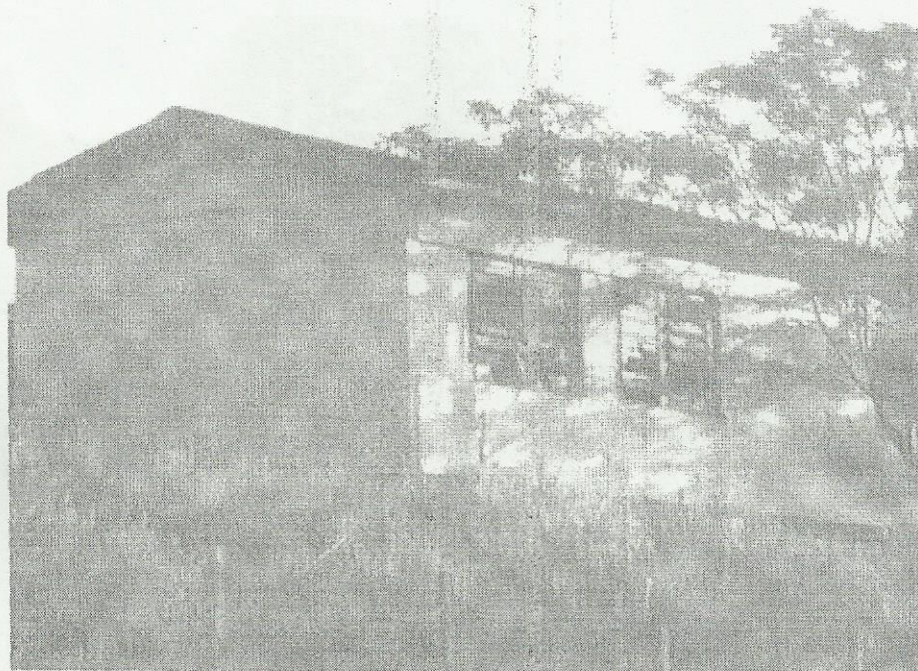
IDEM FOTO ANTERIOR DE OUTRO ÂNGULO



IDEM FOTO ANTERIOR DE OUTRO ÂNGULO



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.



CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA VISTO PELA RUA ANTÔNIO P. GUERRA



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.



VISTA INTERNA



VISTA DA TESTADA PELA RUA ANTÔNIO P. GUERRA E IMEDIAÇÕES



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.



VISTA DA TESTADA PELA RUA VITALINO M. D'ÁVILA E IMEDIAÇÕES



VISTA JPARCIAL INTERNA



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

Anexo 3 – Tratamento estatístico dos dados pesquisados



**SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.**

RESULTADOS DA INFERÊNCIA

Data de referência:

27/10/2015 09:53:32

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 32
- Número de dados considerados: 31

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,940189
- Coeficiente de determinação: 0,883955
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,866102
- Fisher-Snedecor: 49,51
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,841331

Normalidade dos resíduos

- 74% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• LOCAL	x	6,04	0,01	26,40 %
• SITUAÇÃO	x	1,68	10,56	54,00 %
• DIST. DO CENTRO	x	-3,19	0,37	-13,30 %
• ÁREA	x	-1,81	8,26	-7,38 %
• VALOR	ln(y)			

Moda:

$VALOR = 19,528929 * e^{(0,78135035 * LOCAL)} * e^{(0,43159088 * SITUAÇÃO)} * e^{(-0,00020485315 * DIST. DO CENTRO)} * e^{(-3,2504797e-05 * ÁREA)}$

Dados do imóvel avaliado:

• LOCAL	3,00
• SITUAÇÃO	2,00
• DIST. DO CENTRO	3.200,00
• ÁREA	6.120,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR Médio: 205,34
- VALOR Mínimo: 145,89
- VALOR Máximo: 289,02



SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.

Anexo 4 – Documentação do imóvel e outros elementos



**SOCIEDADE GAÚCHA
DE AVALIAÇÕES, PERITAGENS
E ENGENHARIA LTDA.**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
Bel. Terezinha Thalheimer Moraes - Oficial
Bel. Josiane Valschir de Menezes Santos - Substituta

CERTIDÃO

38935
MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento
LIVRO Nº 2 - REGISTRO-GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 30 DE Setembro DE 2009

FLS

MATRÍCULA

01

38935

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, no lugar denominado Carolina, com frente para a Avenida Dom Pedro II, medindo de frente para a referida avenida 60 metros; pelo lado direito do qual fica o imóvel de área 102,00 metros e linda com a Rua Antonio Pinto Guerra com a qual faz esquina; pelo lado esquerdo mede 102,00 metros e linda com a Rua Vitalino Moreira Dávila, com a qual também faz esquina; nos fundos mede 60,00 metros e linda com os Lotes 01 de Francisco Harden Quinca e Lote 06 de Paulo André Ibaído Dargatto, pertencendo um total de área de 6.120,00 m² (seis mil e cento e vinte metros quadrados).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTANA DO LIVRAMENTO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 88.124.961/0001-59, município membro do Estado do Rio Grande do Sul

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02 de Registro Geral, Matrícula nº 9.257, sob AV-6-9257, em 30/09/2009. Protocolado sob nº 117491, em 30/09/2009.

R=RS\$10,70. Setor: 0547-07.0700003.00637 - R\$50,30

A Oficial: *Terezinha Thalheimer Moraes* Terezinha Thalheimer Moraes

AV-1-38.935 - Sant'Ana do Livramento, 30 de Setembro de 2009.

CONSTRUÇÃO: Certifico que, conforme requerimento, datado de 24/09/2009, assinado por Wainer Viana Machado - Prefeito Municipal desta cidade, arquivado neste Ofício, juntamente com a Certidão Declaratória da Prefeitura Municipal nº 0671/09, datada de 13/08/2009, sobre o terreno constante desta matrícula, acha-se construída um Prédio, com a área de 486,00 metros quadrados, cadastrado desde 1976, sito à Avenida Dom Pedro II, nº 1163, localizada no Setor 07, Quadra 13, Lote 11 do Cadastro Imobiliário da Cidade. Avaliação do imóvel: R\$71.595,06.

QNTD: Sobre o terreno acima constava o antigo Colégio Silvio Ribeiro.

Protocolado sob nº 117491, em 30/09/2009.

O referido é verdade e dou fé.

R=RS\$167,50. Setor: 0547-07.0700003.00866 - R\$56,00

A Oficial: *Terezinha Thalheimer Moraes* Terezinha Thalheimer Moraes

Certifico que a presente cópia é fiel do Registro Geral existente neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Eu, Vânia Silveira Ribeiro, Escrevente Autorizada em exercício do Ofício do Registro de Imóveis, a autêntico e assino.

Sant'Ana do Livramento, 25 de Maio de 2015-16: 55: 33

Vânia Silveira Ribeiro
Escrevente Autorizada

Emol Total: R\$71,65 / Certidão 2 paginas: R\$10,05 (0547.02.0700003.05592 - R\$0,40)
Honor em livro e arquivos: R\$7,00 (0547.01.1500001.02141 - R\$0,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$13,60 (0547.01.1500001.02147 - R\$0,30)

RECEBIDO EM
2009
09
09

RECEBIDO EM