



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

1 - IDENTIFICAÇÃO:

O presente laudo objetiva a avaliação de fração de terra rural, do lote número vinte e dois da Linha Porto Alegre, situado nesta cidade de Serafina Corrêa. A fração de terra é de propriedade da Prefeitura Municipal de Serafina Corrêa, conforme registro imobiliário, Matrículas n.º 13.065 e n.º 13.485.

2 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do bem:	Terreno e Prédio Escola Municipal Papa Pio XII
Área:	Terreno: 819,00 m ² Edificação: 161,00 m ²
Endereço:	Lote Rural n.º 22 da Linha Porto Alegre
Descrição:	Parte do lote rural n.º 22, da Linha Porto Alegre, situado neste município, com construção inacabada, sendo de dois pavimentos, medindo 10,00 x 16,10m, com pavimento inferior em pedra de basalto e pavimento superior em alvenaria, com telhado, terreno com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 20,00m, com parte do mesmo lote rural n.º 22 da Linha Porto Alegre (Estrada Geral); ao Sul, por 22,00m, com parte do mesmo lote rural n.º 22 da Linha Porto Alegre; ao Leste, por 36,75m, com parte do mesmo lote rural n.º 22 da Linha Porto Alegre; e, ao Oeste, por 37,75m, com parte do mesmo lote rural n.º 22 da Linha Porto Alegre.

3 – MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

A avaliação para compor o valor referencial foi baseada nos seguintes parâmetros:

- Terreno:
 - A avaliação é fundamentada no método comparativo, que consiste em se comparar o valor dos imóveis próximos ao que se quer avaliar, com características semelhantes ao mesmo e que tenham sido negociados ou oferecidos para negócios ao longo dos últimos meses, por isso seus valores de mercado se compararam. Nas avaliações levaram-se em conta também os seguintes aspectos: localização, situação, infraestrutura, topografia, características do solo, existência de faixas de domínio, corpos d'água, testada do terreno, esquina e profundidade do terreno, situação registral do imóvel (matrícula individualizada), e existência ou não de benfeitoria na parte do lote de interesse.
 - Após pesquisa e consulta realizada nesta data sobre terrenos próximos ao local e com características semelhantes da área que está sendo avaliada, foi constatado que o valor do metro quadrado (m²), para a referida avaliação de parte da gleba de terras rurais, estima-se o valor médio na faixa de R\$ 8,00 (Oito reais por metro quadrado) à R\$ 12,00 (Doze reais por metro quadrado). Adota-se o valor médio de R\$ 10,00(Dez reais por metro quadrado).



- Edificação:
 - Custo de Construção: Custos Unitários Básicos (CUB) por m² de construção, para projeto padrão GI (Galão Industrial), emitidos pelo Sinduscon - RS referente ao mês de Novembro/2023; aplicado percentual de depreciação devido ano, estado de conservação da edificação.
 - CUB GI: R\$ 1.229,12 /m²
 - Devido o estado atual da construção, inexistência de registro imobiliário, estima-se uma depreciação de 85% do valor padrão.
 - Foto da edificação:



4 – AVALIAÇÃO DO MUNICÍPIO:

Apresentado em Tabela com todos os parâmetros elencados e Valor Referencial de Avaliação.

Imóvel	Área	Valor Unitário	Avaliação
Terreno	819,00 m ²	R\$ 10,00 /m ²	R\$ 8.190,00
Edificação	161,00 m ²	R\$ 184,37 /m ²	R\$ 29.683,57
Terreno + Edificação			R\$ 37.873,57

5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O valor avaliado referencialmente bastante consistente, visto que a avaliação se baseou no cálculo estimado praticado pelo mercado imobiliário.

Serafina Corrêa, 30 de Novembro de 2023.

Eng. Civil Guilherme Migliavacca
CREA-RS 146.422
Departamento de Engenharia