

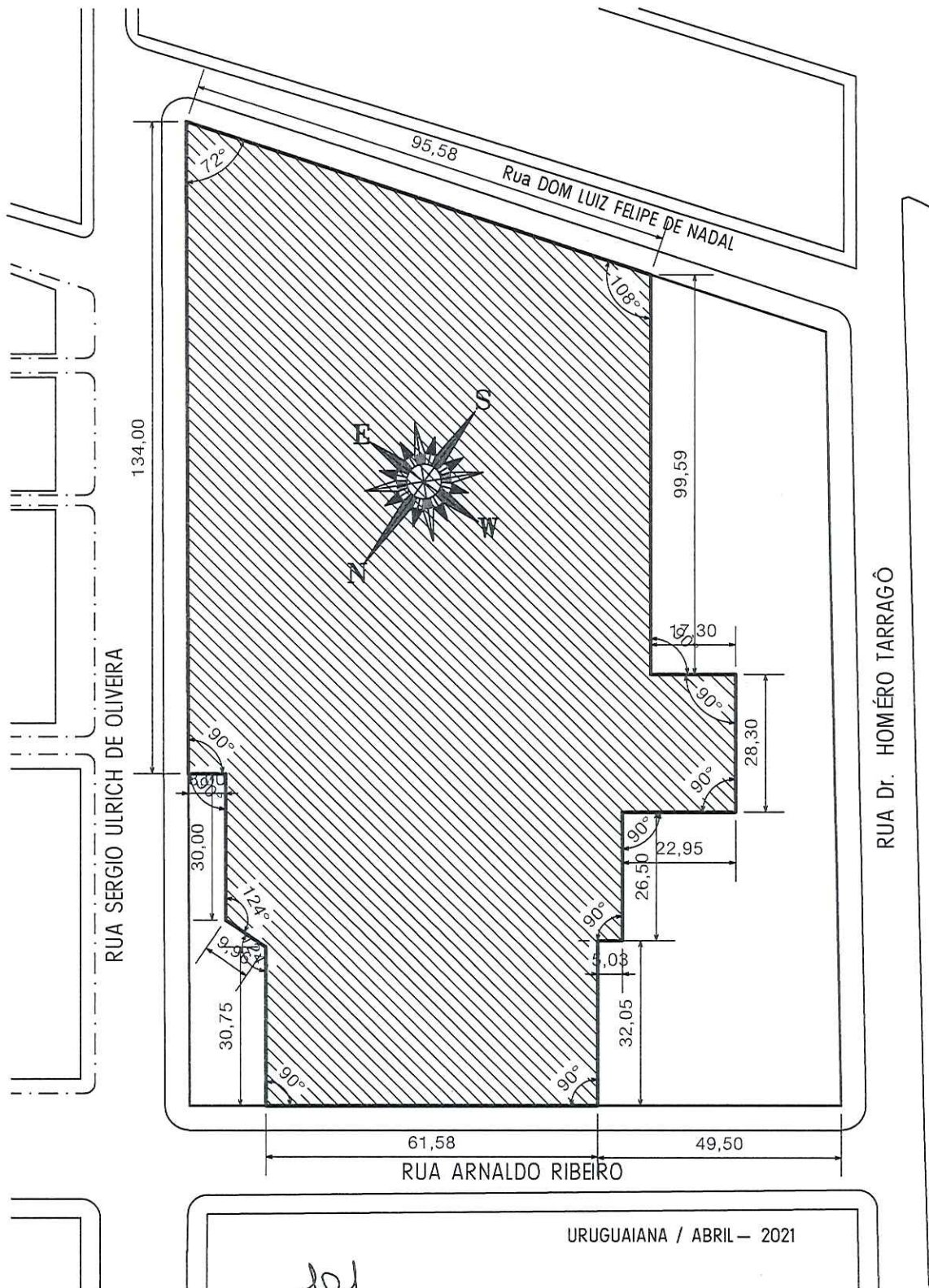


PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E RURAL
SETOR DE TOPOGRAFIA

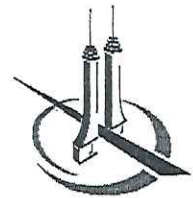


ÁREA LOCALIZADA NO BAIRRO RUI RAMOS "CENTRO SOCIAL"
TERRENO A SER CEDIDO AO BATALHÃO DE CHOQUE DA BRIGADA MILITAR
ÁREA DO TERRENO = 17.476,00m² = 1,74ha
DIMENSÕES - INDICADAS



URUGUAIANA / ABRIL - 2021


Lairton Paulo Fortuna
Setor de Engenharia e Topografia
SEMIUR



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Ref. Processo nº 9350/2021

1. **INTERESSADO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA.

2. **OBJETO E ENDEREÇO**

Constitui objeto da presente avaliação, o imóvel situado à rua Sérgio Ulrich de Oliveira, em parte do imóvel objeto da matrícula 8812 – Bairro Rui Ramos, nesta cidade, antigas instalações do CACAU,

3. **PROPRIETÁRIO:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA

4. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Formação de preço de referência para processo específico de DOAÇÃO à Brigada Militar, para fins de implantação do Batalhão de Policiamento de Choque neste Município.

5. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Neste Laudo o valor do terreno será avaliado pelo Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado, assim definido: “aquele em que o valor do imóvel é obtido por comparação direta com dados de mercado relativo a outros imóveis de características semelhantes, admitindo-se com condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possam ser adotados como amostra dos dados de mercado”. A edificação será avaliada pelo custo da reprodução, com a utilização de planilhas com valores tabelados. Sobre esse valor (valor de prédio novo) é necessário um fator de depreciação, que reflita a perda de valor sofrida pelo bem ao longo dos anos. Neste caso, foi aplicada a Tabela de Ross-Heidecke para a determinação do fator de depreciação.

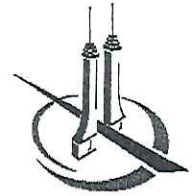
4. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Um prédio de alvenaria, com 598,50m² de área construída, em bom estado de conservação e um prédio de alvenaria, com 168,50m², em mau estado de conservação, e o respectivo terreno com 17.476,00m²

5. **CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

5.1. – Valor unitário do terreno (q):

Através de análise do mercado imobiliário, na região dos imóveis avaliados, foi encontrado o valor médio do m² de terreno em R\$ 174,49/m², conforme quadro abaixo:



Cálculo do valor do terreno

Pesquisa de Mercado				
Endereço	Área (m ²)	Valor (R\$)	Fator de Oferta	Valor Unitário
1 Enrique P Dondo, 1615	324,00	R\$ 65.142,87	1	R\$ 201,06
2 Francisco A P Dias, 4013	280,00	R\$ 95.000,00	1	R\$ 339,29
3 Alais P Bermudez, 716	336,00	R\$ 65.000,00	1	R\$ 193,45
4 Homero Tarrago, 630	156,00	R\$ 24.073,92	1	R\$ 154,32
5 Enrique P Dondo, 1398	324,00	R\$ 52.990,85	1	R\$ 163,55
6 Arnaldo A Ribeiro, 1411	324,00	R\$ 52.990,85	1	R\$ 163,55
7 Sergio Ulrich, 669	288,00	R\$ 52.401,60	1	R\$ 181,95
8 Arnaldo A Ribeiro, 1562	162,00	R\$ 26.495,43	1	R\$ 163,55
9 Felix Grivot, 466	168,00	R\$ 65.000,00	1	R\$ 386,90
				R\$ 1.947,63

1ª Média: R\$/m ² 216,40	30% +	R\$ 281,32	Saem os elementos 2 e 9, pois estão fora do intervalo.
	30% -	R\$ 151,48	

2ª Média: R\$/m ² 174,49	30% +	R\$ 226,83	Todos os elementos estão dentro do intervalo (-30%, +30%). Logo o valor unitário médio é q: R\$/m ² 174,49
	30% -	R\$ 122,15	

Vt= a.q, sendo:

a= área do terreno

q= valor unitário médio, por m² (R\$/m²)

Logo,

Vt= 17.476,00 m² x R\$/m² 174,49

Vt= R\$ 3.049.000,00

Cálculo do valor da Edificação:

Prédio 1

Área: 598,50m²

Valor Unitário: R\$/m² 1.986,47 conforme CUB/RS do mês de FEVEREIRO/2020, tipo CSL (Comercial Salas e Lojas – Padrão Normal)

Fonte SINDUSCON / RS

Depreciação do Imóvel:

-Idade aparente do Imóvel: **25 anos**

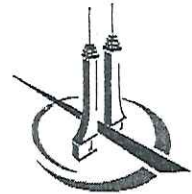
-Estado de Conservação (Utilizada a tabela de Heidecke): Estado “e” (reparos simples)

-Coeficiente de Depreciação: Fd=(100-K) /100, onde K é um fator encontrado na Tabela de Roos-Heidecke, como segue:

Cálculo da Porcentagem de vida útil do imóvel (%):



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA



Idade aparente: $t = 25$ anos
Vida útil total considerada: $n = 50$ anos
% de Vida Útil = $25/50 = 0,50$ logo a porcentagem é de 50%
- Fator K, tabelado: $K = 48,8$
- Coeficiente de Depreciação $Fd = (100 - 48,8) / 100 = 0,512$



Valor da Construção: $V_t = a \cdot q \cdot F_d$,
onde a = Área da construção
 q = Valor unitário do metro quadrado
 F_d = Coeficiente de depreciação

$a = 598,50m^2$
 $q = R\$/m^2 1.986,47$
 $F_d = 0,512$

Valor Construção: $V = a \cdot q \cdot F_d = 598,50m^2 \times R\$/m^2 1.986,47 \times 0,512$
 $V = R\ \$ 608.717,97 = R\ \$ 608.717,00$ (arredondado)

Prédio 2

Área: $168,00m^2$

Valor Unitário: $R\$/m^2 1.986,47$ conforme CUB/RS do mês de FEVEREIRO/2020, tipo CSL (Comercial Salas e Lojas – Padrão Normal)

Fonte SINDUSCON / RS

Depreciação do Imóvel:

-Idade aparente do Imóvel: **40 anos**

-Estado de Conservação (Utilizada a tabela de Heidecke): Estado “h” (entre reparos importantes e sem valor)

-Coeficiente de Depreciação: $F_d = (100 - K) / 100$, onde K é um fator encontrado na Tabela de Roos-Heidecke, como segue:

Cálculo da Porcentagem de vida útil do imóvel (%):

Idade aparente: $t = 25$ anos

Vida útil total considerada: $n = 50$ anos

% de Vida Útil = $40/50 = 0,80$ logo a porcentagem é de 80%

- Fator K, tabelado: $K = 93,10$

- Coeficiente de Depreciação $F_d = (100 - 93,10) / 100 = 0,069$

Valor da Construção: $V_t = a \cdot q \cdot F_d$,
onde a = Área da construção
 q = Valor unitário do metro quadrado
 F_d = Coeficiente de depreciação

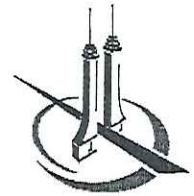
$a = 168,00m^2$
 $q = R\$/m^2 1.986,47$
 $F_d = 0,069$

Valor Construção: $V = a \cdot q \cdot F_d = 168,00m^2 \times R\$/m^2 1.986,47 \times 0,069$
 $V = R\ \$ 23.027,16 = R\ \$ 23.027,00$ (arredondado)

Processo nº 9350/2021



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA



5.1. VALOR TOTAL:

Vt= (valor do terreno + Valor da construção)

Valor do Terreno: R\$ 3.049.000,00

Valor das benfeitorias: R\$ 631.744,00

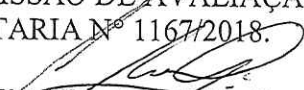
Valor total = R\$ 3.680.000,00

6. AVALIAÇÃO

O IMÓVEL ACIMA DESCRITO, FICA AVALIADO, NESTA DATA, EM R\$3.680.000,00 (TRÊS MILHÕES E SEISCENTOS E OITENTA REAIS).


Uruguaiana, 14 de junho de 2021.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS – COMABI, INSTITUÍDA PELA PORTARIA Nº 1167/2018.


Cláudio Alberto Pereira Gonçalves
membro


Edson Luis Finkler
membro

Luiz Henrique Barcellos Fanti
membro


Valdir Cancio da Silva
membro


Cesar Silveira
Presidente