

MB

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ref. CI nº 302/2020-COPAT-SECAD

1. **INTERESSADO**

Prefeitura Municipal de Uruguaiana.

2. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Formação de preço de referência para concessão, de forma onerosa, de imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Uruguaiana

3. **OBJETO:**

Imóvel localizado na quadra 146, com frente para a rua Brasil Lago, fazendo esquina com a rua Gen. Hipólito, totalizando 477,11m² de área superficial, dentro de área maior objeto da matrícula 29.564 -L-2 do RGI., com a seguinte descrição:

Imóvel: um terreno urbano com 477,11m² de área superficial, dentro de área maior, situado na quadra nº 146 desta cidade, com medindo 36,25m de frente ao NOROESTE sobre o alinhamento da Rua Cel. Brasil Lago. A face NORDESTE, partindo do alinhamento da mencionada rua Cel Brasil Lago, no sentido Noroeste-Sudeste mede 11,30m; desse ponto, no sentido Nordeste-Sudoeste mede 6,51m ao SUDESTE; desse ponto, no sentido Noroeste-Sudeste, mede 5,64m ao NORDESTE; desse ponto, no sentido Nordeste Sudoeste mede 17,91m ao SUDESTE, até atingir o alinhamento da rua Gen. Hipólito, confrontando esses quatro últimos alinhamentos com propriedades da Prefeitura Municipal de Uruguaiana; desse ponto, no sentido Leste-Oeste, até atingir o alinhamento da rua Cel. Brasil Lago, **onde faz esquina**, mede 20,66m e faz frente SUL sobre o alinhamento da rua Gen Hipólito.

4. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Método da renda: * O método da renda é aquele em que o valor locativo é obtido sob o pressuposto de que o aluguel representa uma remuneração sobre o valor da propriedade, calculada segundo uma determinada taxa de renda, compatível com as condições do imóvel.

Os terrenos podem ter o valor locativo calculado com base no método da renda, sendo o fator determinante para cálculo da taxa a sua localização, segundo o seguinte critério:

Localização	Taxas de renda anual
Zona central	2% a 4%
Zona de média densidade	4% a 6%
Zona de baixa densidade	6% a 8%

* Fonte: Francisco Maia Neto - Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais
5ª Edição – pg 156 e 157

5. **CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:**

5.1. Através de análise do mercado imobiliário, na região do imóvel avaliando, fica mantido o valor médio do m² de terreno em **R\$/m² 600,00**, conforme consta na avaliação datada de 11/07/2019.

Assim, temos o seguinte valor para o terreno avaliando:

$$V_t = V_u \times A$$

Onde:

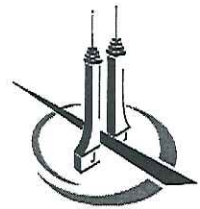
V_t= Valor do terreno;

V_u= Valor unitário do m² do terreno;

A_t= área do terreno.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA



MS

logo:

$$V_t = R\$/m^2 \ 600,00 \times 477,11m^2$$

$$V_t = R\$286.266,00$$

Considerando que o imóvel situa-se em zona de média densidade, adotou-se a taxa de renda anual igual 6% do valor venal, logo a renda anual será de $R\$286.266,00 \times 6\% = R\$17.175,96$, resultando numa remuneração mensal de R\$1.431,33. Valor arredondado: R\$1.431,00

6. AVALIAÇÃO

O ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL ACIMA DESCRITO, LOCALIZADO NA QUADRA 146, DESTA CIDADE, FICA AVALIADO, NESTA DATA, EM R\$ 1.431,00,00 (HUM MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E UM REAIS).

7. CÁLCULO DO VALOR DA OBRA A SER EDIFICADA NO IMÓVEL SUPRA DESCRITO

Dados:

Área coberta padrão= 106,50m²

Área coberta de padrão diferente: 72,94m²; equivalente em área de custo padrão a 36,47m²

Área equivalente em área de custo padrão (a): 142,97m²

CUB = Custo Unitário Básico por m² de construção

Cub abril /2021 SINDUSCON/RS CSL -8 (Comercial Salas e Lojas)= R\$/m² 1.927,09

Valor da edificação (Ve)

$Ve = a \times CUB$

$Ve = 142,97m^2 \times R\$/m^2 \ 1.927,09$

Ve= R\$ 275.516,05

Uruguaiana, 06 de maio 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

César Silveira
Presidente

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de ABRIL/2021 - NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.747,19	1,39	7,51	16,02
	Normal	R 1-N	2.230,70	1,16	7,54	16,50
	Alto	R 1-A	2.908,53	1,48	9,40	19,79
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.692,48	1,78	9,76	21,60
	Normal	PP 4-N	2.207,09	1,50	8,79	19,61
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.623,07	1,95	10,08	22,65
	Normal	R 8-N	1.930,74	1,59	9,31	20,88
	Alto	R 8-A	2.424,60	1,71	10,44	23,00
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	1.881,13	1,67	9,34	20,99
	Alto	R 16-A	2.483,96	1,79	10,22	23,26
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.291,91	1,51	8,51	18,76
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.791,98	1,08	5,70	12,83
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	2.402,76	1,88	10,62	24,90
	Alto	CAL 8-A	2.701,02	1,82	10,97	26,32
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	1.927,09	1,79	9,77	21,92
	Alto	CSL 8-A	2.216,29	1,64	9,51	21,27
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.607,36	1,80	10,24	23,18
	Alto	CSL 16-A	2.992,85	1,67	9,99	22,54
GI (Galpão Industrial)		GI	1.008,62	2,06	9,48	21,75

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
MAIO/20	780,280	0,28	2,79	6,51	786,132	0,21	1,37	4,14	772,843	1,07	2,89	6,81	787,666	0,20	1,39	4,24
JUN/20	792,429	1,56	4,39	7,31	788,616	0,32	1,69	4,01	785,221	1,60	4,54	7,84	790,331	0,34	1,74	3,68
JUL/20	810,083	2,23	6,71	9,27	795,235	0,84	2,55	3,95	803,584	2,34	6,98	10,37	799,589	1,17	2,93	4,29
AGO/20	832,313	2,74	9,64	13,02	801,777	0,82	3,39	4,44	834,713	3,87	11,13	15,23	805,356	0,72	3,67	4,60
SET/20	868,442	4,34	14,40	17,94	810,965	1,15	4,57	5,01	862,259	3,30	14,80	18,44	814,701	1,16	4,87	5,32
OUT/20	896,505	3,23	18,10	20,93	824,636	1,69	6,34	6,64	893,977	3,68	19,02	22,12	828,778	1,73	6,69	6,95
NOV/20	925,887	3,28	21,97	24,52	835,305	1,29	7,71	7,86	917,538	2,64	22,16	24,28	839,382	1,28	8,05	8,28
DEZ/20	934,758	0,96	23,14	23,14	842,683	0,88	8,66	8,66	924,504	0,76	23,08	23,08	845,268	0,70	8,81	8,81
JAN/21	958,844	2,58	2,58	25,71	850,495	0,93	0,93	9,39	951,395	2,91	2,91	26,55	852,809	0,89	0,89	9,37
FEV/21	983,063	2,53	5,17	28,94	859,573	1,07	2,00	10,18	977,133	2,71	5,69	29,95	868,929	1,89	2,80	11,07
MAR/21	1.011,948	2,94	8,26	31,10	876,750	2,00	4,04	11,95	998,344	2,17	7,99	30,63	880,265	1,30	4,14	12,23
ABR/21	1.027,211	1,51	9,89	32,02	885,093	0,95	5,03	12,82								

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas