



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Passo Fundo



Secretaria de Planejamento - SEPLAN

LAUDO DE AVALIAÇÃO FICHA RESUMO

OBJETO

- Terreno Urbano matrícula nº 107.843

OBJETIVO

- Determinação do valor do imóvel

FINALIDADE

- Instruir Processo 2025/41941

LOCALIZAÇÃO

- Bairro Valinhos, frente para rua projetada distando 369,21m da Av. Rio Grande.

ÁREA AVALIANDA

-33.050,00m²

ÁREA CONSTRUÍDA

- Sem Benfeitorias

PROPRIETÁRIO

- Município de Passo Fundo

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

- Valor de mercado do imóvel **R\$5.530.000,00**

Avaliador

Pedro Henrique Beloti Grigolo
Arquiteto e Urbanista
CAU/RS A145591-5

Passo Fundo, 25 de Setembro de 2025



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Passo Fundo



Secretaria de Planejamento - SEPLAN

1. SOLICITANTE

- Município de Passo Fundo

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Determinar o valor de mercado do imóvel

3. FINALIDADE

- Instruir processo 2025/41941

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

a) Nas matrículas referentes aos lotes nº 17, 18 e 19, obtidas junto ao Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Passo Fundo/RS

b) Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 09/09/2025

c) Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

- Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

- Não faz parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição

- Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

- Na presente análise considerou-se toda documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus ou gravames.

- As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

- Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos,

- Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade LIMITADO a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de Fevereiro de 2017.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Passo Fundo



Secretaria de Planejamento - SEPLAN

5. PROPRIETÁRIO

- Município de Passo Fundo, CNPJ 87.612.537/0001-90

6. ENDEREÇO DO IMÓVEL

- Bairro Valinhos, frente para Rua projetada, distando 369,21m da Av. Rio Grande

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1. TERRENO



Latitude: 28°13'39.0"S
Longitude: 52°27'11.0"W

Fonte: google.maps.com.br

7.1. DESCRIÇÃO DO LOTE

Uma parte de terras, designada Gleba B2, com a área superficial de **33.050,00 m²**, sem benfeitorias, situada no perímetro urbano desta cidade, no lugar denominado Valinhos, com frente para rua Projetada, sem numeração definida, distando 369,21-m da Avenida Rio Grande, sem quadra formada, com os seguintes limites e confrontações: ao **NORDESTE**, divisa seca, P10-P11, 94°50'24", 13,55-m, P11-P12, 99°47'30", 11,70-m, P12-P13, 106°20'03", 15,71-m, P13-P14, 113°14'22", 10,87-m, P14-P15, 118°21'18", 13,51-m, P15-P16, 123°35'57", 10,92-m, P16-P17, 128°19'55", 11,37-m, P17-P18, 132°18'09", 9,36-m, P18-P19, 135°48'27", 7,89-m, P19-P20, 140°08'51", 10,92-m, P20-P21, 143°19'01", 7,32-m, P21-P22, 146°22'53", 7,63-m, P22-P23, 142°53'32", 30,95-m, P23-P24, 137°08'54", 20,54-m, P24-P25, 134°43'49", 18,22-m, P25-P26, 131°13'16", 16,19-m, P26-P27,

"Passo Fundo, Capital Nacional da Literatura"
Rua Dr. João Freitas, 75, Passo Fundo/RS – CEP 99.010-005 – e-mail: seplan@pmpf.rs.gov.br

- 3 -



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Passo Fundo

Secretaria de Planejamento - SEPLAN

129°00'01", 23,02-m, totalizando 313,15-m, confrontando com a faixa de domínio da Rede Ferroviária (20,00-m do eixo); ao **SUDESTE**, divisa seca, P27-P28, 243°35'05", 241,18-m, confrontando com Doux Frangosul S/A Agro Avícola; ao **SUDOESTE**, divisa seca, P28-P29, 336°09'40", 110,16-m, confrontando com uma rua Projetada; e, ao **NOROESTE**, divisa seca, P29-P30, 26°29'18", 11,48-m, P30-P10, 25°39'42", 180,06-m, totalizando 298,54-m, confrontando com a Gleba designada B1, de propriedade do Município de Passo Fundo.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E ENTORNO
ATIVIDADE PREDOMINANTE: Industrial
PADRÃO CONSTRUTIVO DO ENTORNO: Baixo/ Médio
ZONEAMENTO CONFORME PDDI: ZE – Zona Extensiva
TRÁFEGO DE PEDESTRES: Baixo
TRÁFEGO DE VEÍCULOS: Baixo
PAVIMENTAÇÃO DO LOGRADOURO: Estrada de chão
PAVIMENTAÇÃO DO PASSEIO: Sem Passeio
INFRAESTRUTURA: ☒ Acessibilidade, ☒ Água Potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto Pluvial, ☒ Esgoto Sanitário, ☐ Gás Canalizado, ☐ Iluminação Pública, ☒ Logradouro, ☐ Meio Fio, ☐ Passeio público, ☐ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
SERVIÇOS PÚBLICOS: ☒ Coleta de Lixo, ☐ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☐ Lazer, ☒ Rede bancário, ☐ Saúde, ☐ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte Coletivo
INFLUÊNCIAS VALORIZANTES: ☐ Clubes, ☐ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☒ Hospital, ☒ Mer- cados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/praias, ☐ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ universidades/faculdades, ☐ Zona de incorporação.
INFLUÊNCIAS DESVALORIZANTES: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☒ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☒ Unidades carentes.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Passo Fundo



Secretaria de Planejamento - SEPLAN

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
FORMATO DO TERRENO: Irregular
SITUAÇÃO DE QUADRA: Meio de quadra
VEGETAÇÃO: Superficial
USO DO SOLO: Sem uso
ACESSO: Pelos logradouros
TOPOGRAFIA: Levemente Íngreme
TIPO DE CERCAMENTO: Não existe
SUPERFÍCIE: Seca
ÁREA DO TERRENO: 33.050,00m ²
IMÓVEL OCUPADO: Não

8. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra – **MÉTODOLOGIA CLÁSSICA – FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO**

- O **método comparativo direto de dados de mercado** é um dos mais utilizados na avaliação de bens imóveis, pois busca determinar o valor de um bem a partir da comparação com imóveis semelhantes efetivamente negociados ou ofertados no mercado. O processo inicia pela coleta de dados de imóveis comparáveis, situados em regiões próximas e com características similares, como localização, metragem, padrão construtivo e estado de conservação. Em seguida, são feitos ajustes e homogeneizações para corrigir diferenças entre os imóveis da amostra e o imóvel avaliado. Com isso, obtém-se um valor unitário médio (geralmente por metro quadrado), que, multiplicado pela área do imóvel avaliando, resulta no valor estimado de mercado. O método reflete de forma realista as condições de mercado, sendo transparente e amplamente aceito em processos judiciais, administrativos e financeiros.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Passo Fundo



Secretaria de Planejamento - SEPLAN

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

LOCAL DE PESQUISA	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR ENCONTRADO	*CONSIDERADO (-5%) DESCONTO
COLIGADAS GRUPO IMOBILIÁRIAS	LOTEAMENT PAMPA - PASSO FUNDO/RS	33.400m ²	R\$ 11.900.000,00	R\$ 11.305.000,00 R\$338,47/m ²
COLIGADAS GRUPO IMOBILIÁRIAS	VILA MATTOS, RES 324 - PASSO FUNDO/RS	37.100m ²	R\$ 8.000.000,00	R\$ 7.600.000,00 R\$204,85/m ²
COLIGADAS GRUPO IMOBILIÁRIAS	DONA JULIA - PASSO FUNDO/RS	40.148m ²	R\$ 7.200.000,00	R\$6.840.000,00 R\$179,33/m ²

Média de valor por m² encontrada na pesquisa realizada para o método comparativo de dados: **R\$ 240,88**

10. CONCLUSÃO

- Diante da metodologia aplicada, utilizando-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, verificou-se que o valor médio unitário de terrenos similares em termos de localização e dimensão é de **R\$ 240,88/m²**. Considerando que o lote objeto desta avaliação possui área total de **33.050,00m²**, o valor de mercado estimado para o imóvel é de **R\$ 7.961.194,16 (Sete milhões novecentos e sessenta e um reais com dezesseis centavos)**. Assim, conclui-se que este é o valor mais provável de negociação do bem em condições normais de mercado na presente data de avaliação. Aplica-se ainda um fator de desvalorização referente a algumas ausências de infra-estrutura do local e também a localização. $R\$7.900.000,00 \times 0.7 =$

PREÇO FINAL CONSIDERADO - R\$5.530.000,00

Passo Fundo, 25 de Setembro de 2025


Avaliador
Pedro Henrique Beloti Grigolo
Arquiteto e Urbanista
CAU/RS A145591-5