

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)
Metodologia Aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado

Imóvel

Terreno urbano, lote 128, da quadra 470, com superfície de (703,43m²) sem benfeitorias
Rua dos Pinheirinhos, esquina com a Rua Graciliano Ramos, Bairro Alto Pedregal
Município de Lagoa Vermelha – RS.



Avaliadora

Jeancarlo Orso Gobbato Ltda. | CNPJ 17.738.319/0001-11 | CRECI-RS 23641-J
Avenida Nívio Castellano, 480, Centro, Lagoa Vermelha – RS.
Perito: Jeancarlo Orso Gobbato
Corretor de Imóveis CRECI 39047-F
Cadastro Nacional Avaliadores de Imóveis – CNAI 026129

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

1. SOLICITANTE

MUNICÍPIO DE LAGOA VERMELHA, inscrito no CNPJ 87.613.626/0001-51, com sede na Avenida Afonso Pena, 14, Centro, nesta cidade.

2. OBJETIVO DO PARECER

Determinação real do valor de mercado do imóvel para fins de venda.

3. METODOLOGIA

Para o objeto em pauta, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Utilizada pesquisa de mercado, com base nos dados de preços praticados nas imobiliárias e comercialização direta da cidade de Lagoa Vermelha – RS.

4. IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Matricula nº 32.599 do Ofício de Registro de Imóvel desta Comarca, caracterizando-se como: Terreno urbano, lote nº 128, da quadra 470, com superfície de SETECENTOS E TRÊS METROS E QUARENTA E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS (703,43m²), sem benfeitorias, situado na Rua dos Pinheirinhos, esquina com a Rua Graciliano Ramos, no quarteirão formado pela Rua dos Pinheirinhos, Rua Graciliano Ramos, Rua Mário Muraro e Rua José Lins do Rego, Bairro Alto Pedregal, nesta cidade, confrontando: AO NORDESTE, na extensão de 31,26 metros, com a Rua dos Pinheirinhos; AO SUDESTE, na extensão de 21,84 metros, com terreno de Virgínia Hoffmann Favaretto (matricula nº 6.792); AO SUDOESTE, na extensão de 25,70 metro, com terreno da Companhia Riograndense de Saneamento- Corsan (matricula nº 15.826); e AO NORDESTE, na extensão de 28,11 metros com a Rua Graciliano Ramos, onde também faz frente.

4.1. Proprietário do imóvel

MUNICÍPIO DE LAGOA VERMELHA, inscrito no CNPJ nº 87.613.626/0001-51, com sede na Avenida Afonso Pena, 14, nesta cidade.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Realizada no dia 23 de julho de 2025, pelos peritos Jeancarlo Gobbato e Sonia Pretto.

4.1. Registro fotográfico



6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

Trata-se de um terreno com 703,43m², de esquina, sem benfeitorias, com pedologia firme e plana, frente norte e oeste. Confrontantes: na divisa norte a Rua dos Pinheirinhos; ao Sul há uma estação de distribuição de água da CORSAN; ao Leste uma casa de moradia; ao Oeste a Rua Graciliano Ramos.

6.1. O entorno e região

A predominância do entorno do terreno e quadras adjacentes é de casas de médio padrão e mais antigas, com idades acima de 20 anos, com exceção de um pequeno prédio de apartamentos padrão Minha Casa Minha Vida, localizados em frente ao terreno. Portanto, trata-se de uma área mais tradicional e consolidada, com poucos lotes sem edificação.

O terreno está posicionado na terceira quadra do bairro Alto Pedregal, sentido oeste a leste, a partir da sua divisa com o bairro Gentil, onde se encontra área institucional do município com o Campus da Universidade de Passo Fundo, Fórum, Creche, Escola Municipal de Ensino Fundamental, dentre outros, além de uma padaria, mercado, fruteira, restaurante e hotel.

6.2. Mapa de localização GoogleMaps



<https://maps.app.goo.gl/UcQBdxDq4VJuRhtR6>

7. PESQUISA DE MERCADO E EQUIPARAÇÃO DAS AMOSTRAS

A pesquisa de mercado se concentrou em imóveis ofertados e vendidos, com características similares, dos quais foram selecionadas três amostras de imóveis em oferta e três amostras de imóveis vendidos.

Considerando a vocação residencial do imóvel avaliando (IA) o que mais pesou na depreciação em comparação com os imóveis referenciais (IR) foi a presença das caixas d'água da central de distribuição da CORSAN na divisa. Conversando com moradores locais, relataram um receio de que possa ocorrer algum acidente com vazamento ou queda da estrutura que foi implementada em época posterior à construção das suas residências.

Sabe-se que a compra de imóveis para moradia o fator emocional é preponderante sobre os racionais. Embora, num primeiro momento, possa parecer um fator subjetivo, ao observar um imóvel que não possua um fator de influência preponderante frente a outro que não possua, encontra-se diferenças grandes, de velocidade de venda e no preço, justificando uma correção de -32% na comparação do imóvel avaliando com os imóveis referenciais, no quesito "Entorno".

Também foram considerados para equiparação a posição do imóvel dentro da quadra, outros fatores influentes na área de localização e a topografia.

Outra constatação importante foi a ausência de terrenos vendidos nos últimos dois anos com metragem similar ao IA.

8. IMÓVEIS À VENDA (OFERTAS)

Com relação aos IR (imóveis referenciais) disponíveis para venda, encontramos amostras com áreas e localizações similares ao IA (imóvel avaliando).

O valor médio encontrado por metro quadrado VM/m² foi de R\$ 462,77, com base nas amostras abaixo, devidamente homogeneizadas.

$(IR1 + IR2 + IR3 = \text{soma}/3 = VM)$.

$(410,08 + R\$ 415,79 + R\$ 562,44 = 1.388,31/3 = 462,77)$.

Aplicando-se o VM/m² sobre a área do IA, chegamos ao resultado de R\$325.526,30.
(703,43 x 462,77).

Considerando que os imóveis encontrados estão há mais de 2 anos à venda, deve-se considerar que há uma margem especulativa expressiva nos valores de oferta, pelo que nos levou a aplicar, além dos ajustes nas equiparações diretas entre o IA e os IR, uma correção negativa de 10%, considerando este um valor otimista, pelos fatores depreciativos intrínsecos no imóvel.

Considerando o fator liquidez, o preço de mercado é de R\$292.973,67 ou 416,49/m².

IR1 - Imóvel Referencial 1



<https://www.emporioimobiliario.com.br/lagoa-vermelha/imovel/proximo-ao-forum/729>

Terreno com 665m³, meio de quadra, localizado na Travessa Gilda Bozza, bairro Alto Pedregal; anunciado por R\$ 310.000,00, respectivamente R\$ 466,00/m², no site da imobiliária Empório. Este imóvel está no mercado há mais de 3 anos.

Fator de correção -12% (10+10-32); valor ajustado de R\$ 410,08/m².

- a) Localização: A Rua Gilda Bozza é estreita, mão única e com casas mais simples, por este motivo aplicamos uma apreciação de +10%.
- b) Posição na quadra: meio de quadra, portanto uma apreciação de +10%.
- c) Entorno: -32% devido ao motivo apresentado no Caput do Item 5.

IR2 - Imóvel Referencial 2



<https://www.joaocesarimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-lagoa-vermelha/terreno-em-bairro-nobre/13>

Terreno com 750m³, meio de quadra, localizado na Rua Gilda Bozza, bairro Alto Pedregal; anunciado por R\$ 385.000,00, respectivamente R\$ 513,33/m², no site de João César Imóveis.

Fator de correção -19% (10+3-32) resultando em um valor ajustado de R\$ 415,79/m².

- a) Posição na quadra: meio de quadra, portanto uma apreciação de +10%.
- b) Topografia: declive, portanto apreciação de +3%.
- c) Entorno: -32% devido ao motivo apresentado no Caput do Item 5.

IR3 – Imóvel Referencial 3



<https://www.emporioimobiliario.com.br/lagoa-vermelha/imovel/terreno-residencial/3255>

Terreno com 735m², meio de quadra, localizado na Rua dos Pinheirinhos, bairro Alto Pedregal; à venda por R\$530.000,00, respectivamente R\$ 721,09/m², anunciado no site da imobiliária Empório. Este imóvel está à venda há mais de 3 anos.

Fator de correção -22% (10-32) resultando em um valor ajustado de R\$ 562,44/m².

- a) Posição na quadra: meio de quadra, portanto uma apreciação de +10%.
- b) Entorno: -32% devido ao motivo apresentado no Caput do Item 5.

9. IMÓVEIS VENDIDOS

Chamou atenção o fato de não encontrarmos no bairro amostras de imóveis vendidos com áreas superficiais equivalentes ao IA, pelo contrário, demonstrando que a procura no bairro é por terrenos menores.

O valor médio encontrado por metro quadrado VM/m² foi de R\$ 541,26, com base nas amostras abaixo, devidamente tratadas.

(IR4 + IR5 + IR6 = soma/3 = VM)

(522,20 + 564,96 + 536,64 = 1.623,80/3 = 541,26).

IR4 - Imóvel Referencial 4



Terreno com 402m², esquina dupla, com frente para Rua Protásio Alves, Rua Cel. Victor de Moraes Branco e Rua Gilda Bozza, bairro Alto Pedregal; vendido em fevereiro de 2024 por R\$300.000,00, respectivamente R\$746,00/m². Fonte: Imobiliária REMAX.

Fator de correção -30% (-30) resultando em um valor ajustado de R\$ 522,20/m².

- a) Localização: em área de convergência na saída dos bairros Gentil e Alto Pedregal, e na via de acesso à área institucional, portanto com perfil comercial, adotou-se uma redução de 30% na equiparação.
- b) Entorno: não houve dedução, considerando a finalidade comercial do IR, afastado o aspecto emocional citado no caput de 5.
- c) Correção Tempo de Venda: ainda que tenha sido vendido há mais de um ano, não aplicaremos correção, devido à estagnação do mercado para esta tipologia de imóvel.

IR5 - Imóvel Referencial 5



Terreno com 218m³, meio de quadra, localizado na Travessa Gilda Bozza, bairro Alto Pedregal; vendido em março de 2023 por R\$140.000,00, respectivamente R\$ 642,00/m².
Fonte: Vendedor.

Fator de correção -12% (10+10-32); valor ajustado de R\$ 564,96/m².

- a) Localização: a Rua Gilda Bozza é estreita, mão única e com casas mais simples, por este motivo aplicamos uma apreciação de 10%.
- b) Posição na quadra: meio de quadra, portanto uma apreciação de 10%.
- c) Entorno: -32% devido ao motivo apresentado no Caput do Item 5.
- d) Correção Tempo de Venda: ainda que tenha sido vendido há mais de um ano, não aplicaremos correção, devido à estagnação do mercado para esta tipologia de imóvel.

IR6 – Imóvel Referencial 6



Terreno com 218m³, meio de quadra, localizado na Rua Coronel Victor de Moraes Branco, bairro Alto Pedregal; vendido em outubro de 2023, por R\$150.000,00, respectivamente R\$ 688,00/m². Fonte: Comprador.

Fator de correção -22% (10-32); valor ajustado de R\$ 536,64/m².

- a) Posição na quadra: meio de quadra, portanto uma apreciação de 10%.
- b) Entorno: -32% devido ao motivo apresentado no Caput do Item 5.
- c) Correção Tempo de Venda: ainda que tenha sido vendido há mais de um ano, não aplicaremos correção, devido à estagnação do mercado para esta tipologia de imóvel.

10. ANÁLISE DO MELHOR APROVEITAMENTO DO TERRENO

Feitas as equiparações, o valor médio do metro quadrado dos imóveis vendidos (R\$ 541,26) em relação aos imóveis em oferta (R\$ 416,49) foi maior em R\$ 124,77, ou 29,957%, quando o normal é o contrário, ou seja, que os valores dos imóveis em oferta sejam superiores aos valores dos vendidos, devido as margens de negociação e/ou especulação.

Basta comparar que as áreas dos lotes vendidos são bem menores do que as áreas daqueles em oferta, demonstrando que a demanda existente é para compra de lotes menores, para fins de moradia, trazendo maior liquidez e valorização se comparado com terrenos com áreas superficiais maiores, que acabam levando muito mais tempo para serem vendidos. Ou seja, os consumidores finais, têm predileção para um terreno em determinado local, dispondo-se a pagar mais, desde que o valor caiba no seu bolso, sem levar em consideração o valor do metro quadrado.

11. CONCLUSÃO

Conforme fundamentado, o perfil do imóvel em avaliação não possui demanda ativa no bairro, além do grande fator depreciativo que é a presença da estação de distribuição da CORSAN, o que não significa que não venha a ser vendido no formato em que está, desde que seja com valor muito atrativo.

Outro fenômeno recente que afeta todo o mercado em nossa região, é uma pressão negativa nos preços decorrentes das quebras de safras e baixas de preços dos produtos agrícolas, especialmente a soja. Isto tem aumentado o percentual de permutas nos negócios e dado mais poder de barganha aos compradores, especialmente aos investidores que visam alto retorno sobre o investimento em tempos de juros elevados.

E com base nas apurações feitas, como **preço de referência para comercialização do terreno inteiro**, mantemos aquele apurado com base nas ofertas (imóveis concorrentes), com os arredondamentos, **no valor de R\$293.000,00** (duzentos e noventa e três mil reais), correspondendo à R\$ 416,00/m².

Considere-se uma **margem de erro de 5%** para mais ou para menos.

Lagoa Vermelha, 18 de agosto de 2025.



Jeancarlo Orso Gobbato

Corretor de Imóveis CRECI 39047-F | Avaliador Imobiliário CNAI 026129

Sócio administrador da Eleve Imóveis | Franqueado RE/MAX Eleve

(54) 99975-7136 | jeangobbato@gmail.com