

Laudo de Avaliação



Solicitante: Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento Orçamentário

Objeto: área de terreno urbano (sem benfeitorias)

Localização: Estrada do Passo do Carvalho

Gravataí / RS

CHULIPA AVALIAÇÕES SOCIEDADE SIMPLES ME -
Empresa especializada em Engenharia de Avaliações e
Tributação Imobiliária, através de seu Responsável Técnico,
engenheiro civil **Luiz Fernando Carvalho Möller**, registrado no
CREA/RS sob nº 27.359, em conformidade com a Lei Federal nº
5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício
das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros
Agrônomos, complementada pela resolução nº218 do CONFEA -
Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que
atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Pareceres
Técnicos e Laudos de Avaliação, única e exclusivamente a estes
profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas
pelos mesmos, vem apresentar o seguinte parecer técnico.

Por premissa, admite-se que as informações apresentadas
são confiáveis e foram dadas e obtidas de boa-fé, em pesquisa ora
realizada para a formação do valor do imóvel, além de terem sido
injetadas informações outras.

Considera-se, ainda, que os documentos e títulos de
propriedade do objeto da avaliação, são bons e corretos, não
tendo sido efetuadas investigações no tocante a defeitos nos
mesmos, não assumindo este profissional, responsabilidade sobre
matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao
exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e
regulamentos.

1 - FINALIDADE

Visa o presente trabalho estimar o justo, atual e real valor de uma área de terreno sem benfeitorias localizada no Bairro Parque Santo Antônio, com frente para a Estrada do Passo do Carvalho, na cidade de Gravataí, com o objetivo único de apropriar valor para fins de subsidiar processos de alienação da mesma.

Para a presente avaliação foram utilizados os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14.653-2:2019 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, enquadrando-se como Laudo de Avaliação.

2.1 - Descrição da área

A área de terreno em análise tem forma irregular, topografia plana, fazendo frente para a Estrada do Carvalho, onde mede 10,00 metros, perfazendo uma área superficial de 2.999,14 m², conforme pode ser visualizado na imagem constante na capa deste laudo e na descrição constante na descrição da matrícula nº 133.108, apresentada a seguir:

M.133.108 - UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do **fração 20**, com a área superficial de 2.999,14m², proveniente do desmembramento do terreno 02, situado no lugar denominado **ESTEIO E PASSO DO CARVALHO**, neste município, medindo 10,00m de frente, ao Oeste à estrada Passo do Carvalho, lado par, nos fundos, ao Leste com a largura de 41,25m entesta com terras de Habitasul Desenvolvimento Imobiliário Ltda, dividindo-se por um lado, ao Sul na extensão de 129,50m da frente aos fundos, através de um linha quebrada composta de dois segmentos: o primeiro partindo do alinhamento com a estrada Passo do Carvalho, Oeste-Leste, na extensão de 30,00m, divide-se com a fração 18, o segundo e último segmento, Oeste-Leste, na extensão de 99,50m, divide-se com a fração 19 e pelo outro lado, ao Noroeste na extensão de 111,15m da frente aos fundos divide-se com terras de Diogo Guimarães Barcelos. Distante 214,78m da esquina com a avenida Itacolomi. Quarteirão: estrada Passo do Carvalho, avenida Itacolomi, terras de Ilto José Mazetto, de Habitasul Desenvolvimento Imobiliário Ltda e de Diogo Guimarães Barcelos. Origem: R.4 da matrícula nº 129.225 de 06.04.2023. **Proprietária: E & J EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 43.669.922/0001-07, com sede na rua Francisco José Lopes, nº 986, bairro Osolopes, em Santo Antônio da Patrulha/RS. Abertura de matrícula: Requerimento datado de 29.01.2024. Protocolo nº 413.115, Livro 1-BH de 11/04/2024.

3 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário de Gravataí, como do restante das cidades de economia industrial, apresenta um cenário bastante atomizado com inúmeras transações concretizadas, demonstrando um aquecimento do mercado imobiliário.

4 - MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é uma função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha é justificada pelo estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, do seu custo, bem como determinar indicadores de viabilidade técnica e/ou econômica.

4.1 – Pesquisa de mercado de terrenos

Através de levantamento de dados de mercado, realizado para este apreço, entre imóveis assemelhados foram identificados nove conjuntos de dados. Os elementos utilizados para determinação do valor da área objeto da avaliação estão apresentados a seguir:

Endereço	nº	loc	area	test.	pe	Valor	Vu
Rua José Bonifacio	574	0	556,98	10	55,7	240.000,00	430,90
Rua Doutor Jorge C. da Costa	550	0	300,00	10	30	204.800,00	682,67
Rua Vinte de Setembro	1887	0	390,20	10	39,02	260.000,00	666,32
Rua José Do Patrocinio	185	0	585,18	10	58,52	350.000,00	598,11
Rua Francisco Balboa	370	1	300,00	10	30	143.620,00	478,73
Rua Cristovão Colombo	960	1	600,00	20	30	550.000,00	916,67
Rua Giovanni Salvatti	965	1	900,00	30	30	700.000,00	777,78
Rua Mário Lanza	592	1	769,76	35	21,99	1.300.000,00	1.688,84
Avenida Itacolomi	3409	1	571,08	47,7	11,97	998.000,00	1.747,57

Os elementos comparativos válidos, de acordo com as NBR-14.653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Os dados coletados têm a mesma situação sócio e geoeconômica (mesmo bairro e zoneamento) do imóvel avaliando.

b) Equivalência de Tempo

Os elementos comparativos apresentam contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Os dados coletados são semelhantes ao imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

4.2 – Cálculos e resultados

<i>Estatística regressão</i>	
R múltiplo	0,76
R-Quadrado	0,58
R-quadr. Ajust.	0,52
Erro padrão	342,35
Observações	9,00

End.: Av. Independência, 98 / 1104 - Porto Alegre / RS

Fones: (51) 3221-2771 / 99996-1053 - CEP: 90.035-070

e-mail: chulipa10@gmail.com

site: www.chulipa.com.br

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F signif.</i>
Regressão	1,00	1.124.546,34	1.124.546,34	9,60	0,02
Resíduo	7,00	820.408,19	117.201,17		
Total	8,00	1.944.954,53			

	<i>Coeficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inf.</i>	<i>95% sup.</i>
Interseção	571,35	153,10	3,73	0,01	209,32	933,37
loc	711,37	229,65	3,10	0,02	168,33	1.254,41

Equação de Regressão Linear:

$$\text{valun} = 571,351 + 711,37 * \text{loc}$$

4.3 – Parâmetros adotados para o terreno em análise

Para a avaliação do terreno padrão do bairro (lote influenciante) foi utilizado os seguintes parâmetros:

Loc = 1 (localização próxima aos polos de valorização);

Loc = 0 (localização distante de polos de valorização).

4.4 – Resultados (campo de arbítrio)

Aplicando-se as variáveis do imóvel avaliando na equação do modelo encontrado, obtêm-se os seguintes valores do campo de arbítrio:

Loc	vu	livu	lsvu
0	571,35	485,65	657,05

Posto tratar-se de uma área de terreno que, mesmo não fazendo frente direta para o polo de valorização da região, tem excelente acessibilidade ao mesmo, neste trabalho foi utilizado o limite superior do campo de arbítrio, a saber, R\$ 657,05 / m².

5 – AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRENO EM ANÁLISE

Conforme o critério avaliatório apresentado, o valor do imóvel é calculado através da seguinte expressão:

$$VT = \text{área} \times \text{valun} \times \text{fp}$$

onde:

área = área superficial do terreno = 2.999,14 m²;

valun = valor unitário do m² = R\$ 657,05 / m²;

fp = fator de profundidade = $(60/pe)^{0,5} = 0,4472$

ou seja:

$$VT = 2.999,14 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 657,05 / \text{m}^2 \times 0,4472$$

$$VT = \text{R\$ } 881.248,94$$

(arredondado)

$$VT = \text{R\$ } 880.000,00$$

O valor do imóvel descrito neste laudo de avaliação totaliza a importância de **R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)**.

6 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

O profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no imóvel objeto deste laudo de avaliação.

Este trabalho é composto por nove folhas digitadas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Gravataí, 22 de maio de 2025.

 Documento assinado digitalmente
LUIZ FERNANDO CARVALHO MOLLER
Data: 10/07/2026 14:04:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CHULIPA AVALIAÇÕES SS ME
LUIZ FERNANDO C. MÖLLER, M.Eng.

End.: Av. Independência, 98 / 1104 - Porto Alegre / RS
Fones: (51) 3221-2771 / 99996-1053 - CEP: 90.035-070

e-mail: chulipa10@gmail.com

site: www.chulipa.com.br