



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LOTE 03 QUADRA 169



RESUMO EXECUTIVO

OBJETO: LOTE 03, QUADRA 169, SETOR 01

DATA AVALIAÇÃO: DA 06/07/2026

DATA VISTORIA: DA 06/07/2026

FINALIDADE: Levantamento de avaliação a preço de mercado para imóvel urbano

METODOLOGIA (S):
Terrenos: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Edificações: Não há
A metodologia aqui empregada segue recomendações das normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas.

LOCALIZAÇÃO: RUA JOÃO ANTONIO DA COSTA, ESQUINA COM A RUA PADRE JOSÉ DE ANCHIETA, S/N – São Miguel das Missões / RS

ÁREAS: 340,00 m²

DOCUMENTAÇÃO: Matrícula n.º 8.862 (Registro de Imóveis de São Miguel das Missões)

AVALIAÇÃO: R\$ 80.000,00 (LEILÃO)

AVALIADOR: Eric Moraes Tonetto – Eng. Civil CREA RS229.373

OBJETO

A unidade objeto deste laudo é um imóvel urbano, sob propriedade do Município de São Miguel das Missões, situadas na Quadra 169, com frente para a Rua João Antonio da Costa, esquina com a Rua Padre José de Anchieta.

FINALIDADE

A finalidade deste laudo de avaliação é encontrar o seu valor de mercado para fins de alienação patrimonial.



Figura 1 - Vista Geral

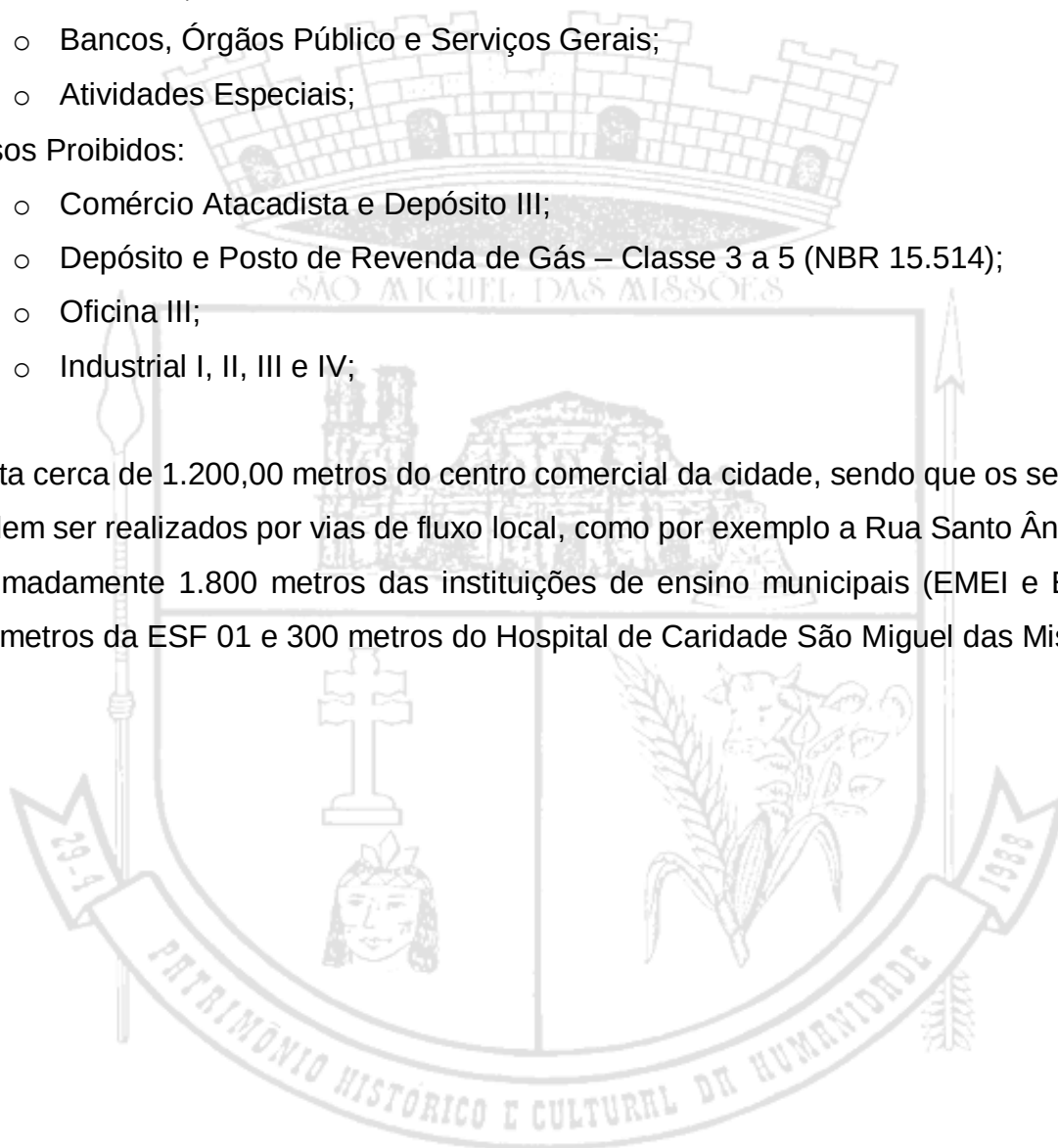
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel em estudo está situado na zona *urbana mista II* do Município de São Miguel das Missões, sendo esta uma região composta basicamente por habitações e pequenos comércios. Tendo a zona as seguintes especificidades, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo 2.750/19:

- Usos Incentivados:
 - Habitação;
 - Comercio Varejista I e II;
 - Comércio Atacadista e Depósito I e II;
 - Depósito e Posto de Revenda de Gás – Classe 1 e 2 (NBR 15.514);
 - Oficina I;
 - Serviços de Educação e Cultura I e II;
 - Órgãos ou Entidades de Classe;
 - Estabelecimentos de Diversão;
 - Serviços de Saúde e II;
 - Ginásio de Esportes;

- Usos Permissíveis:
 - Alojamento;
 - Posto de Abastecimento;
 - Oficina II;
 - Bancos, Órgãos Público e Serviços Gerais;
 - Atividades Especiais;
- Usos Proibidos:
 - Comércio Atacadista e Depósito III;
 - Depósito e Posto de Revenda de Gás – Classe 3 a 5 (NBR 15.514);
 - Oficina III;
 - Industrial I, II, III e IV;

O imóvel dista cerca de 1.200,00 metros do centro comercial da cidade, sendo que os seus principais acessos podem ser realizados por vias de fluxo local, como por exemplo a Rua Santo Ângelo. Distan ainda aproximadamente 1.800 metros das instituições de ensino municipais (EMEI e EMEF), bem como 1.200 metros da ESF 01 e 300 metros do Hospital de Caridade São Miguel das Missões.



Localização dos Imóveis em estudo



Figura 2 - Vista Superior

Fonte: Google Maps em 11/23/2021, editado (recortado) por Município de São Miguel das Missões

Descrição do Entorno

A região circunvizinha ao imóvel é composta basicamente por *edificações de uso residencial*, com proximidade de Oficina II (conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo). Possui *nível médio de ruído*, em *área de expansão urbana consolidada*.



Figura 3 – Vista lote 03 (OESTE)

Infraestrutura e Melhoramentos Públicos

A região onde situa-se os imóveis carece de infraestrutura básica, como *abastecimento de água via rede pública, energia elétrica, iluminação, rede de telefonia, rede lógica (internet), pavimentação de pedras irregulares pela Rua João Antônio da Costa e via em revestimento primário (cascalho) na frente pela Rua Padre José de Anchieta, disponibilidade para coleta de lixo regular e ampliação da rede de energia e água.*

A via de acesso é realizada pela Rua Santo Ângelo e pela Rua João Antônio da Costa.

Acesso e Transporte

O imóvel possui acesso aos principais pontos da cidade, à zona rural e às rodovias que interligam a cidade aos demais municípios vizinhos, acesso este podendo ser realizado através da ERS-536 / BR-285, porém não conta com transporte público.

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Não há edificações no local.

AVALIAÇÃO

Determinação do Valor de Terreno Através do Método Comparativo Direto

As amostras utilizadas constam na tabela abaixo:

CÓD. COT. Amostra	ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	LOCALIZAÇÃO	VALOR (R\$)	INFORMANTE	CONTATO	VALOR CORRIGIDO POR M2 (R\$/M2)
A-01	418,16	L14 Q172 Rua Padre Roque Gonzales (Vizinho) 10/2024	R\$60.000,00	ITBI	PREF. SMM	R\$143,48
A-02	231,00	L4 Q171 Rua Moraes (Entorno) 07/06/2023	R\$45.000,00	ITBI	PREF. SMM	R\$194,80
A-03	519,85	L40 Q117 Rua Caaro (Entorno) 05/05/2025	R\$80.000,00	ITBI	PREF. SMM	R\$153,89
A-04	440,00	L14 Q115 Rua Moraes (Entorno) 12/01/2026	R\$100.000,00	ITBI	PREF. SMM	R\$227,27
A-05	390,00	L12 Q120 Rua Moraes (Entorno) 01/07/2026	R\$65.000,00	ITBI	PREF. SMM	R\$166,66
Resultados – Cálculo do Valor por Metro Quadrado						
Valor Unitário Médio por m²			R\$ 177,22/M2			

COEFICIENTES DE CORREÇÃO Ch (HOMOGENEIZADOS)

Zoneamento: ZM2 – Área mínima 300m² - testada mínima: 10m

$Ch = Cp \times Cf \times Ctra \times Ctop \times Cfo \times Carb$

Sendo:

- Coeficiente de Profundidade (Cp):

Correção de profundidade:

A correção de profundidade deve ser realizada pelo modelo:

$$C_p = (P_e / P_m)^p \text{ sendo } m = m_i, m_a;$$

m_i = Profundidade mínima;

m_a = Profundidade máxima;

C_p = Correção de profundidade;

P_e = Profundidade equivalente (área dividida pela frente projetada);

P_m = Profundidade máxima ou mínima;

P_{mi} = Profundidade mínima e

P_{ma} = Profundidade máxima.

O expoente p é igual a zero ($p = 0$) quando $P_{mi} < P_e < P_{ma}$

O expoente p está entre 0 e 1,0 quando $P_e < P_{mi}$

O expoente p deve estar entre -1,0 e 0 quando $P_e > P_{ma}$.

O expoente p deve ser igual a 1,0 quando P_e estiver entre P_{ma} e $2P_{ma}$ ($P_{ma} < P_e < 2P_{ma}$)

Em geral, utiliza-se o expoente $p = 1/4$

$$\text{Quando } P_{mi}/2 < P_e < P_{mi}, C_p = (P_e / P_{mi})^{1/4}$$

$$\text{Quando } P_{ma} < P_e < 2P_{ma}, C_p = (P_{ma} / P_e)^{1/4}$$

Quando P_e maior que $2P_{ma}$, usa-se $P_e = 2P_{ma}$

Quando F_e maior que $2F_r$, usa-se $F_e = 2F_r$

$$\text{Profundidade menor que } m_i: C_p = (P_e / P_{mi})^{0,5}$$

$$\text{Profundidade maior que } m_a: C_p = (P_{ma} / P_e)^{0,5}$$



- Coeficiente de Frente (Cf):

Correção de frente:

A correção de frente deve ser realizada pelo modelo:

$$C_f = (F_p / F_r)^f \text{ onde:}$$

C_f = Correção de frente;

F_p = Frente projetada (medida da projeção da frente do terreno para o logradouro);

F_r = Frente de referência e

f = Fator de frente.

O fator de frente deve levar em conta as vocações de uso e os dispositivos legais.

O fator de frente situa-se entre 0 e 1,0.

Utiliza-se, em geral, o fator de frente $f = 0,5$ e quando F_p for superior a duas vezes a F_r , usa-se $F_p = 2.F_r$

- Coeficiente de Transposição (Ctra):
 - 1 – Utilização predominante de lotes de mesma quadra e entorno imediato (Vizinhas);
 - 0,92 – Utilização de lotes de quadras de uma mesma região de quadra não vizinha;
 - 0,85 – Utilização de lotes em quadras distantes.
- Coeficiente de Topografia (Ctop):
 - 1,01 a 1,15 – Terreno em Active;
 - 1 – Plano;
 - 0,99 a 0,85 – Declive.
- Coeficiente de Fonte (Tfo):
 - 1 – Fonte emissão de outros ITBIS
- Coeficiente Arbitrário (Carb):
 - Intervalo de 0,60 a 1,30 (Intervalo duplicado, uma vez que os imóveis contem com baixa infraestrutura, nos seguintes critérios:
 - Pavimentação;
 - Localização na Quadra (Esquina ou centro);

AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$80.000,00

QUADRA 169											Valor M2	R\$	177,22
Lote	Área (m2)	Frente (m)	Fundos (m)	Cp	Cf	Ctra	Ctop	Cfo	Car	Ch	Avaliação	Arbitrado	
3	340,00	13,60	25	1,00	1	1	1,00	1	1,30	1,3000	R\$ 78.331,24	R\$ 80.000,00	
	340										R\$ 78.331,24	R\$ 80.000,00	
A arbitragem leva em conta ainda como fator, o fato da forma de alienação estimada ser Leilão, devendo haver preço competitivo para motivar a concorrência													
Limitou-se o arbitramento final a 5% do valor avaliado													

Conforme memória de cálculo apresentada, o referido lote foi avaliado no valor de R\$80.000,00, com ajuste dado suas características de esquina.

Nota 01: A avaliação acima, representa valor estimado para alienação em leilão dos imóveis, sem considerar ganhos objetivos, no demonstrativo de evitar manifestar intenção de enriquecimento ilícito por parte da municipalidade, uma vez que a alienação de imóveis público, busca por em pratica a função social da propriedade.

Nota 02: A avaliação acima não considera porcentagem de ganho de lucros em transações imobiliárias, está podendo representar de 6 a 8% conforme CRECI/RS para imóveis urbanos.

FINALIZAÇÕES: este laudo tem por objetivo elencar o valor monetário dos imóveis listados, baseado nas transações registradas no cadastro municipal de ITBI, não impedindo a especificação ou revisão por corretor de imóveis capacitado e registrado junto ao CRECI-RS.

Eric Moraes Tonetto
 Eng. Civil CREA RS229.373

Luiz Rodrigo Ribas
 Prefeito Municipal de São Miguel das Missões