



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTRODUÇÃO TÉCNICA

O presente relatório técnico de avaliação imobiliária tem por finalidade proceder à análise mercadológica e patrimonial de imóvel urbano de natureza comercial/institucional, pertencente ao Município de Camaquã, inscrita no CNPJ sob nº 88.696.810/0001-75.

O bem objeto da presente avaliação encontra-se devidamente registrado junto ao Registro de Imóveis de Camaquã, sob Matrícula nº 49.045, Livro nº 2, Fls. nº 1, situado no município de Camaquã.

Trata-se de imóvel localizado na Rua Júlio de Castilhos, composto por terreno urbano com área total de 255,68 m², sobre o qual não há edificações.

Sob o aspecto urbanístico, o imóvel está inserido em zona estratégica do município, enquadrando-se, conforme o Plano Diretor Municipal de Camaquã, nas seguintes classificações:

- Zona Mista II;
- Corredor de Comércio e Serviço Locais.

Tal enquadramento confere ao imóvel relevante potencial de aproveitamento, admitindo usos diversificados, especialmente voltados às atividades institucionais, comerciais e de prestação de serviços, observadas as diretrizes legais, ambientais e urbanísticas vigentes.

A presente avaliação considera, para fins técnicos, os atributos físicos do terreno, características construtivas das edificações existentes, estado de conservação, vocação econômica, localização, infraestrutura urbana disponível, condicionantes legais incidentes e comportamento do mercado imobiliário local, em conformidade com os princípios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.



1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Proprietário: Município de Camaquã

CNPJ: 88.696.810/0001-75

Registro: Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS

Matrícula: nº 49.045

Livro: nº 2

Fls.: nº 1

2. FINALIDADE

O presente laudo técnico tem por objetivo determinar o **valor de mercado do imóvel**, compreendendo terreno e benfeitorias existentes, para fins patrimoniais, administrativos, contábeis e institucionais.

3. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A presente avaliação observa os critérios estabelecidos pela:

- **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Método Evolutivo
- Critérios de depreciação física e funcional
- Referência de custos unitários CUB

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Área total do lote: 255,68 m²

Zoneamento urbano:

Conforme Plano Diretor Municipal de Camaquã/RS:

- Zona Mista II;
- Corredor de Comércio e Serviço Locais.

Trata-se de imóvel com relevante potencial para uso institucional, comercial e de serviços.

5. BENFEITORIAS EXISTENTES

Edificação

Não há.



6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Amostra comparativa real – conforme **Guias de ITBI**, referente a imóvel inserido na mesma zona urbana, apresentando características urbanísticas equivalentes ao bem avaliando, tais como localização, padrão de ocupação, infraestrutura disponível, potencial construtivo e condições de aproveitamento do solo, sendo adotado como elemento comparativo idôneo para fins de homogeneização e aferição do valor unitário de mercado.

Valor unitário obtido:

$$255,68\text{m}^2 \times \text{R\$ } 780,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 199.430,00$$

7. Conclusão Técnica Sugerida para Laudo

Diante da vistoria realizada e das análises quantitativas efetuadas, conclui-se que o imóvel, constituído por um terreno baldio na região central da cidade, apresenta um comprometimento de sua integridade e aproveitamento imediato. Foi constatada a presença de vegetação rasteira.

8. VALOR GLOBAL DO IMÓVEL

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 199.430,00

Arredondamento técnico:

R\$ 200.000,00

9. CONCLUSÃO

Conclui-se que o imóvel avaliado apresenta plena liquidez para o mercado institucional e educacional. Os cálculos e critérios adotados buscam refletir o Justo Valor de Mercado para a data de referência, respeitando os parâmetros de zoneamento e as condições físicas observadas.

O presente laudo é composto por informações documentais e referenciais de mercado, estando apto para fins contábeis e administrativos.

Após análise documental, parâmetros urbanísticos, referências construtivas, estado de conservação, amostragem mercadológica e aplicação das metodologias técnicas adequadas, conclui-se que o valor de mercado do imóvel pertencente ao Município de Camaquã, matriculado sob nº 49.045, nesta data, corresponde a: **R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)**



10. OBSERVAÇÕES

1. O presente laudo foi elaborado com base nas informações fornecidas.
2. Recomenda-se vistoria presencial para precisão máxima.
3. O valor poderá oscilar conforme liquidez de mercado e condições econômicas.

4.

Camaquã/RS, 25 de setembro de 2026.

ADEMAR
BEIERSDORF DE
OLIVEIRA:011560
345090

Assinado de forma
digital por ADEMAR
BEIERSDORF DE
OLIVEIRA:0115634509
Dados: 2026.09.25
11:24:49 -03'00'

Responsável Técnico

Ademar Beiersdorf de Oliveira
Eng. Civil / Avaliador Imobiliário
CREA nº 221.886