



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – SIMPLIFICADO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária foi solicitado pelo Município de Rondinha – RS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº 87.712.212/0001-80, com a sede na Avenida Sarandi, nº. 646, Centro, Rondinha – RS.

2. OBJETIVO

Este Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem por objetivo avaliar um imóvel urbano de propriedade do Município de Rondinha, denominado ÁREA VERDE, do Loteamento Central, com área total de 3.054,57 m², registrado sob Matrícula nº 18.031, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS.

Coordenadas geográficas: 27°49'59.57"S e 52°54'21.39"O.

Coordenadas geográficas: 27°50'0.51"S e 52°54'21.84"O.

3. VIAS DE ACESSO AO IMÓVEL

O acesso ao imóvel se dá por meio da Rua Júlio Mailhos, no Loteamento Central, onde faz frente, ou pela Servidão de Passagem na Rua Independência, Centro do Município de Rondinha – RS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 1 - Localização do imóvel.



Figura 2 - Localização do imóvel.



[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Trata-se de:

IMÓVEL: ÁREA VERDE, do "Loteamento Central", situado na cidade de Rondinha/RS, com a área de **3.054,57-m²** (TRÊS MIL, CINQUENTA E QUATRO METROS E CINQUENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS), confrontando: ao **NORTE**, onde mede 35,35 metros com a área de propriedade de Elio Três, mais 6,04 metros com o Lajeado Lambari, mais 23,00 metros com a área de propriedade de Elio Três, ao **SUL**, com o lote 18 da quadra A-2, onde mede 24,85 metros e com o lote nº 02 da quadra 2-A, onde mede 42,32 metros, ao **LESTE**, confronta-se com o canal do Rio Lambari, e com a Rua Júlio Mailhos, lado ímpar, onde mede 16,00 metros e 4,59 metros com a área desmembrada, e ao **OESTE**, com o terreno nº 01 da quadra A-2, onde mede 11,55 metros com a chácara nº 40, onde mede 58,90 metros, mais 27,00 metros, mais 7,80 metros. O imóvel dista 84,79 metros da esquina mais próxima formada pelas Ruas Independência e Rua Júlio Mailhos.

5. MÉTODOS UTILIZADOS

A determinação do valor de mercado do imóvel em questão será realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela NBR 14653. Esta abordagem de avaliação se baseia na análise de informações provenientes do mercado imobiliário, incluindo dados de imóveis comparáveis, a fim de proporcionar uma avaliação precisa e fundamentada.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A estratégia de pesquisa engloba aspectos cruciais relacionados à amostragem, coleta e análise de dados. Para garantir a precisão e confiabilidade da avaliação, a



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

abrangência da amostragem foi cuidadosamente definida, com foco na identificação e análise de imóveis comparáveis que se assemelham ao objeto da avaliação.

A estrutura de pesquisa foi elaborada considerando a seleção de variáveis que se presume serem relevantes para explicar a formação de valor do imóvel, bem como as relações potenciais entre essas variáveis e a variável dependente, que é o valor de mercado do imóvel.

Será considerada a variável localização e suas diversas subvariáveis, incluindo a proximidade a serviços públicos, a qualidade da infraestrutura local, o acesso a transporte, a segurança do bairro, o ambiente circundante, e a topografia do imóvel em questão. Além disso, os aspectos legais relacionados ao imóvel serão analisados, incluindo a verificação da documentação, registros de propriedade, matrículas e quaisquer ônus ou gravames que possam afetar o valor. Também serão avaliados os aspectos ambientais, levando em conta elementos como áreas de preservação permanente ou não edificantes, vista para o entorno natural, ou quaisquer outras características ambientais que possam influenciar o valor do imóvel.

7. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Aos 30 dias do mês de outubro de 2023, o Setor de Engenharia Municipal esteve presente no imóvel objeto de avaliação deste Laudo Técnico, com a finalidade de caracterizar a área e para determinação da avaliação, conforme consta em Registro Fotográfico.

O terreno em questão é um lote urbano localizado em área central da cidade, com acesso por vias principais (Rua Júlio Mailhos e Rua Independência), sendo acessos independentes, considerando a passagem do Arroio Lambari dentro do perímetro do imóvel.

O imóvel está situado no Segmento 2 do Arroio Lambari e, atualmente, é fracionado pelo leito do Rio, não havendo ligação de uma margem à outra. Neste segmento, a faixa não edificante definida é de 2,50 metros, consoante à Lei Municipal nº 3.288 de 09 de junho de 2022. O entorno é caracterizado por ser predominantemente



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

residencial e comercial, de média densidade populacional. Equipamentos comunitários e públicos, bem como o comércio, são de fácil acesso. Não há benfeitorias edificadas no terreno.

Apresenta baixa declividade em sua topografia, abundante vegetação e arborização. Existe recuo para passeio público, embora não pavimentado.

No que diz respeito à infraestrutura, o lote é atendido por energia elétrica e abastecimento de água potável. O logradouro possui sistema de drenagem de águas pluviais, pavimentação asfáltica na Rua Júlio Mailhos, e pavimento de pedra irregular na Rua Independência.

Em vistoria foi constatado cercamento na testada do imóvel, não realizado pelo Município.

Quanto à documentação, foram encontrados ônus que possam comprometer o imóvel.

Figura 3 – Testada do imóvel vista da Rua Júlio Mailhos.



[Handwritten signature]



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 4 - Testada do imóvel vista da Rua Júlio Mailhos.



Figura 5 - Vista interna do imóvel.



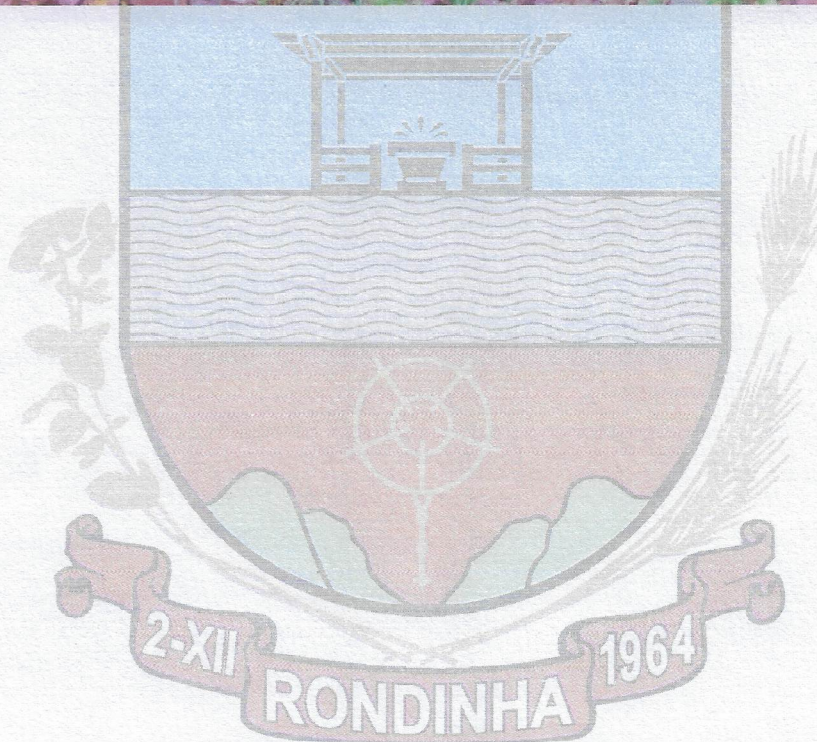
[Handwritten signature] F *[Handwritten signature]*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

Figura 6 - Arroio Lambari.



[Handwritten signature]



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE RONDINHA

8. VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO

Considerando os aspectos apresentados, o valor total do bem avaliado será determinado através da relação potencial entre a variável dependente e as demais variáveis relevantes consideradas conforme especificação da avaliação.

Para determinar o valor do bem imóvel em questão, realizou-se uma pesquisa direta de preços de terrenos na localidade, levando em consideração a similaridade entre as variáveis apresentadas na vistoria e caracterização do terreno. Após uma análise abrangente, que incluiu a localização, topografia, infraestrutura, aspectos legais e ambientais, foi possível chegar a um **valor estimado de 220 mil reais para o imóvel.**

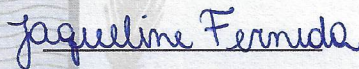
Rondinha – RS, novembro de 2023.


MARCELO SETTI

Engenheiro Civil
CREA/RS 226290


JONATAN DI

DOMENICO
Secretário Municipal
Da Administração


JAQUELINE

FERNEDA
Engenheira Civil
CREA/RS 244449