



**LOTE URBANO – RUA JÚLIO DE CASTILHOS -
LAJEADO/RS**

MAT. Nº 16.991 DO C.R.I. DE LAJEADO/RS

Lajeado, 12 de janeiro de 2024

Laudo simplificado de uso exclusivo do solicitante – controle interno nº202404

1. SOLICITANTE

Docile Alimentos

Motivo: Avaliação para venda/permuta com órgão público

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Lote urbano de esquina, com superfície total de 370,75m², situado a Rua Júlio de Castilhos a 42,25m esquina com a Rua Osvaldo Aranha, sem edificações, junto ao setor 01, quadra 41, lote 370, pertencente ao bairro Centro, Lajeado/RS.

3. ESPECIFICAÇÃO

Método Comparativo direto de dados de mercado. Laudo de avaliação na modalidade simplificado. Utilização do software TS-Sisreg para modelagem de dados e regressão para posterior obtenção do valor de mercado do lote em questão. Grau de precisão III: Amplitude de 22,00%. Grau de fundamentação I: 14 pontos.

4. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos. O objeto deste laudo é a avaliação de valor de mercado um lote urbano, matriculado no R.I. de Lajeado sob nº 16.991.

9-1

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1 Localização

O lote encontra-se na Rua Júlio de Castilhos, a 42,25m da esquina com a Rua Osvaldo Aranha. A microrregião do avaliando caracteriza-se por assumir um caráter comercial e de serviços, onde fica junto a via que é uma das principais no que tange a atividade comercial da cidade e da região, porém está em trecho do centro antigo, onde o polo comercial deixou de fazer parte e está migrando para outras quadras. Há atratividade para exploração comercial do lote, onde os principais comércios da cidade encontram-se próximo a esta via, além de rede bancária, escolar, prefeitura, saúde e parque a um raio de 600,00m do avaliando. O bairro em que o avaliando encontra-se caracteriza-se por estar em troca de uso nas adjacências do avaliando (vias perpendiculares e entorno), onde há inúmeras residências transformadas em prédios mistos, pela proximidade do centro da cidade e histórico comercial.



Figura 01 - Localização do imóvel avaliando.

Fonte: Google Maps

Coordenadas geográficas: 29°28'12.3"S 51°57'42.2"W

5.2 Característica dos Avaliando

Lote urbano com 370,75m² de superfície, de meio de quadra, confrontando-se por 8,25m pela frente ao oeste com a Rua Júlio de Castilhos, por 9,40m com divisa de fundos ao leste com propriedade que foi ou é de Ludwig Ewald, ao norte por 42,00m com propriedade que foi ou é de Márcio Ewald e ao sul, por 42,03m com propriedade que foi ou é de Carmen Weiland e outros, formando polígono irregular, abaixo do nível da rua e alagável (cheias do Rio Taquari).

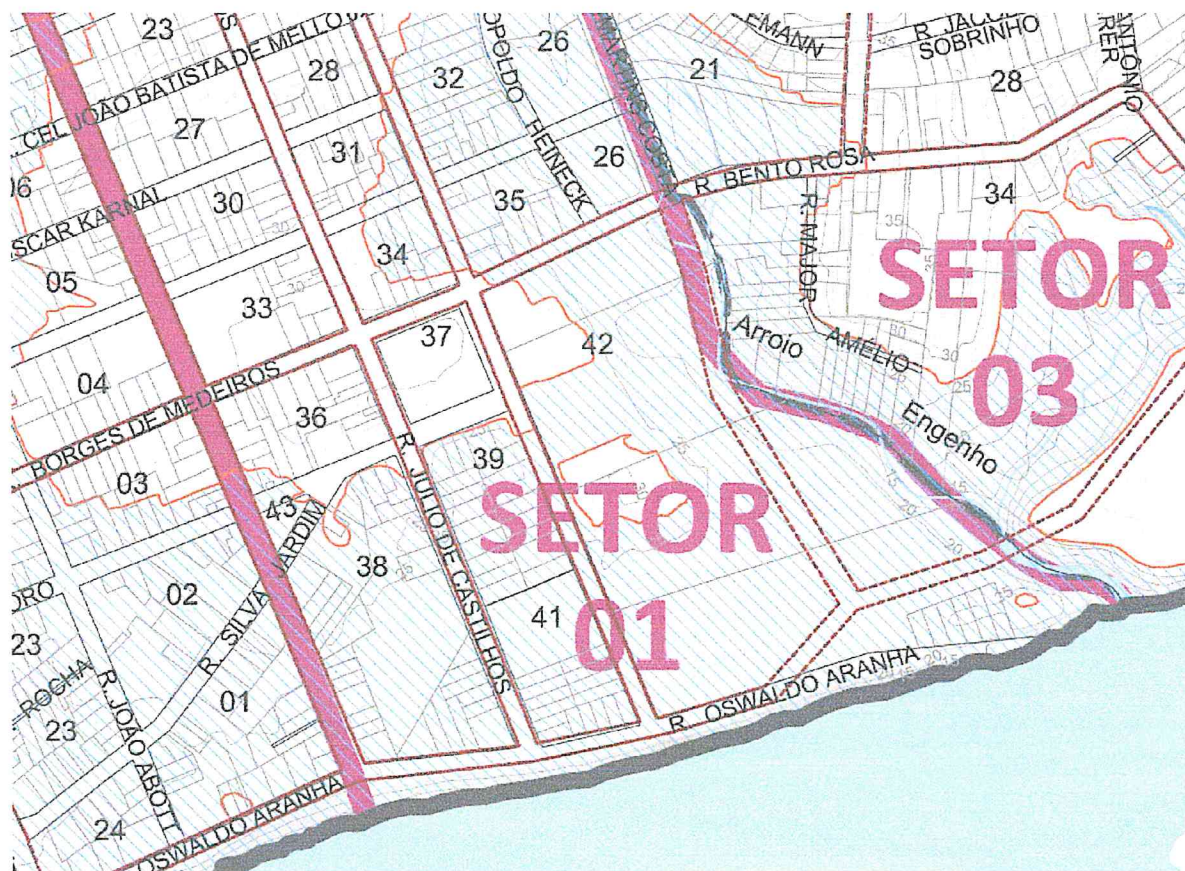


Figura 02 – Localização do lote junto ao mapa hidrográfico de Lajeado/RS.

Fonte: Mapa hidrográfico e topográfico – Revisão 04/08/2020.

Embora haja índices favoráveis para a edificação de prédios residenciais e mistos, face o índice de aproveitamento (IA) e taxa de ocupação (TO), há restrição devido a cota de enchente, que em Lajeado/RS prevê o mínimo de 27,00m.

Há pavimentação por paralelepípedo, com rede de energia elétrica, pluvial, telefonia, coleta de lixo, calçada de passeio e meio fio. Topografia plana, abaixo do nível da rua e com vegetação de grande porte.

Benfeitorias: Não há.

OBS.: Matrícula apresentada atualizada em 17/02/2023. Fica o engenheiro avaliador isento caso haja algum impeditivo ou restrição que alterem as características do imóvel na matrícula não apresentada, que possam alterar o valor da avaliação.

5.3 Data da vistoria

Vistoria externa realizada pelo Engenheiro Civil Eduardo Black Kroth no dia 11 de janeiro de 2024.

6. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Fatores valorizantes: Próximo a Prefeitura, Praça da Matriz, em via principal da cidade.

Fatores desvalorizantes: Região antiga da cidade, com vegetação nativa de grande porte e em cota de enchente.

Conforme mapa hidrográfico e informação fornecida pela Prefeitura Municipal de Lajeado, o lote encontra-se em área alagável, sendo a cota estimada entre 24,00m e 25,00m.

VERIFICAR VIABILIDADE DE NOVA CONSTRUÇÃO JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL PARA ESTE CASO ESPECÍFICO E ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS NO PROJETO PARA CONTEMPLAR TAL OBRIGATORIEDADE.



Figura 03 – Localização do lote junto ao mapa de Zoneamento de Lajeado/RS.

Fonte: Mapa de Zoneamento – Revisão 14/06/2023.

TABELA DE ÍNDICES								
ZONAS	USOS	PORTE (m ²)	IA	TO	TP	ALTURA TOTAL H (m)	ALTURA DA BASE H _b (m)	RECUE DE JARDIM (m)
Z1	H1/H2/H3	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	4,00
	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/OP/PC/S1/S2/S3/S4/SA1/SA2/SA3/SC/T	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	ISENTO
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	80%	10%	LIVRE	13,20	ISENTO

Figura 04 – Tabela de índices construtivos de Lajeado/RS (Zoneamento Z1).

Fonte: Tabela 04 – Plano Diretor – Lajeado/RS

9-1

7. DESENVOLVIMENTO

Para se obter o valor atual de mercado do lote urbano, utilizou-se o método de comparação direta de dados de mercado, através de pesquisa de ofertas e negociações concretizadas de lotes na região do avaliando.

Portanto, buscou-se a homogeneização dos dados e regressão, através de estatística inferencial para obtenção do valor real de mercado do lote.

7.1 DADOS

Nº	Endereço	Area do lote (m²)	Esquina	Em cota de enchente	Testada (m)	Em via principal	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
1	Rua Cap. Leopoldo Heineck	1155,00	Sim	Não	36,00	Não	4129,87	4770000
2	Rua Pinheiro Machado	664,97	Não	Não	19,85	Não	4511,48	3000000
3	Rua Saldanha Marinho	436,80	Não	Não	12,00	Não	4853,48	2120000
4	Av. Benjamin Constant	450,00	Não	Não	15,00	Sim	5777,78	2600000
5	Rua Tiradentes	474,00	Não	Não	18,50	Não	3354,43	1590000
6	Rua Bento Gonçalves	1091,00	Sim	Não	34,00	Sim	4857,93	5300000
7	Rua 15 de Novembro	518,50	Não	Não	16,00	Não	2700,10	1400000
9	Av. Benjamin Constat	363,00	Sim	Não	13,00	Sim	4672,18	1696000
10	Rua João Abott	394,12	Sim	Não	12,00	Não	3805,95	1500000
11	Rua Fialho de Vargas	385,00	Sim	Não	13,50	Não	5506,49	2120000
12	Av. Alberto Pasqualini	1536,00	Sim	Não	27,00	Sim	4140,63	6360000
13	Av. Alberto Pasqualini	744,50	Sim	Não	24,15	Sim	4969,78	3700000
14	Av. Alberto Pasqualini	450,00	Não	Não	15,00	Sim	4000,00	1800000
15	Rua Julio May	480,00	Não	Não	16,00	Não	1875,00	900000
16	Rua Julio May	360,00	Não	Não	12,00	Não	2777,78	1000000
17	Rua João Abott	1223,82	Sim	Sim	22,00	Não	612,84	750000
18	Rua Oswaldo Aranha	374,00	Sim	Sim	11,00	Não	521,39	195000
19	Rua João Abott	726,00	Não	Sim	15,00	Não	1022,04	742000
20	Rua Bento Gonçalves	1176,00	Não	Sim	28,00	Não	680,27	800000

9-1

Fonte	
1	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.82966
2	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.58047
3	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.31712
4	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.80737
5	Pedó Imóveis - 3729-8505 - cód.37554
6	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.V7445
7	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.V8631
9	Marcelo Munhoz - 3714-4460 - cód.3754
10	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.2495
11	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.8958
12	Dressler Imóveis - 3714-4266 - cód.139004
13	Dressler Imóveis - 3714-4266 - cód.139013
14	Dressier Imóveis - 3714-4266 - cód.139014
15	Imob. Kroth - 3748-7900 - informação verbal
16	Imob. Kroth - 3748-7900 - informação verbal
17	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.1754
18	Jacques Imóveis - 3714-7200 - cód.V13999
19	Arruda e Munhoz - 3710-2611 - cód.4037
20	Imob. Antares - Informação verbal

7.2 RELATÓRIO SINTÉTICO DO MODELO

Data de referência:

12/01/2024 13:11:44

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 19
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,959224
- Coeficiente de determinação: 0,920112
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,897286
- Fisher-Snedecor: 40,31
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: -1,148401

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Unitário = $1 / (-0,0012453626 + 0,23310776 * 1/\text{Áreaterreno} + -0,00011491199 * \text{Emavenida principal} + 0,0013686954 * \text{Em cotade enchente} + 0,0003884026 * \ln(\text{Testada}))$

4-1

8. FOTOGRAFIAS



Vista 01 do logradouro em frente ao avaliando.



Vista 02 do logradouro em frente ao avaliando.

41



Vista frontal do imóvel avaliando.

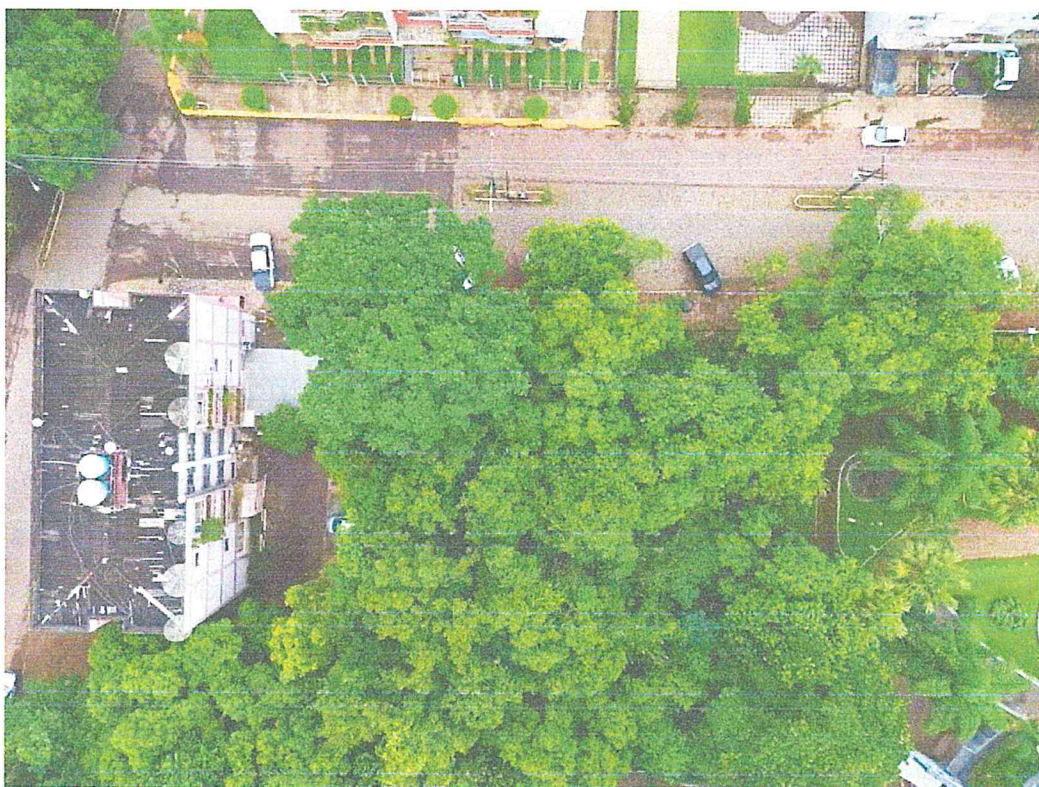


Vista interna de frente a fundos do lote.

9-1



Vista aérea do lote.



Vista aérea 02 do lote.

9. RESULTADO E ENCERRAMENTO

Valor de mercado do imóvel (setor 01 - quadra 41 – lote 370 – mat. 16.991 do C.R.I. de Lajeado/RS):

Estimativa de valor para o lote com intervalo de confiança de 80%:

VALOR ESTIMADO PARA LOTE URBANO		
Mínimo: R\$ 212.762,30	Médio: R\$ 235.893,39	Máximo: R\$ 264.663,59

*Adotou-se arredondamento do valor final, conforme previsto na NBR 14.653.

a) Situação paradigma: terreno seco	1.00
b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	0.90
c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0.70
d) Terreno permanentemente alagado	0.60

Tabela 1 – Fatores sugeridos em relação à consistência do terreno devido à presença da água.
Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005.

Tabela 01 - Tabela de fatores de depreciação para terrenos alagáveis.

Fonte: [https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1628619810-1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO%20\(1\).pdf](https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1628619810-1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO%20(1).pdf)

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

Admitindo que o lote encontra-se entre as cotas 24,00m e 25,00m, sendo este periodicamente afetado pelas cheias do Rio Taquari, é condizente com sua realidade a aplicação do coeficiente sugerido pela tabela 01, resultando em:

4-1



$235.893,39 \times 0,7 = R\$ 165.125,37$

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 165.000,00

(Cento e sessenta e cinco mil reais)

Lajeado, 12 de janeiro de 2024.

Eduardo Black Kroth

Engenheiro Civil

CREA/RS 219.737

4-1