

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

*Imóvel Urbano*



**Rua 'C', Loteamento Bem Viver**  
**Benjamin Constant do Sul/RS – 99650-000**

IMOBILIÁRIA BERNARDON | CRECI/RS:26000J | CNPJ:15.738.416/0001-89

Rua José Bonifácio, nº155 | Centro | Gaurama/RS | 99830-000

Contatos: [www.imobiliariabernardon.com.br](http://www.imobiliariabernardon.com.br) | [imobiliariabernardon@gmail.com](mailto:imobiliariabernardon@gmail.com) | (54) 9.9995-9868

Fernando Moretto | CRECI 60630F | CNAI 29085 | (54) 9.9999-8877

## 01. SOLICITAÇÃO

De acordo com a solicitação da Prefeitura Municipal de Benjamin Constant do Sul/RS, inscrita no CPF/MF sob nº01.612.292/0001-86, com sua sede, cita, à Avenida Ernesto Gaboardi, nº189, Bairro Centro, no Município de Benjamin Constante do Sul/RS, CEP:99650-000, produzimos a seguinte avaliação imobiliária mercadológica.

## 02. OBJETO

- Lote Urbano número 04 (Quatro), da quadra número (05) Cinco do Loteamento Bem Viver, registrado sob matrícula nº10.082, junto ao Registro de Imóveis da Comarca de São Valentim/RS, com área de 276,70m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e seis metros e setenta decímetros quadrados), sendo 13,25 metros (treze metros e vinte e cinco centímetros) de frente.

## 03. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na área **urbana**, situada na Rua 'C', Loteamento Vem Viver, no Município de Benjamin Constant do Sul/RS, CEP:99650-000, com baixo movimento de automóveis, caminhões e pessoas.

## 04. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

- Imagem extraída do Google.



## 05. DOCUMENTAÇÃO

Imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis de São Valentim/RS, sob Matrícula nº10.082

## 06. OBJETIVO

Este laudo tem o objetivo de determinar o valor de mercado do referido imóvel sem benfeitoria.

## 07. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653 e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Esta avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653–2 – Avaliação de Imóveis Urbanos. Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no Grau I de Fundamentação, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

## 08. METODOLOGIA

Nesse laudo foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é o método mais utilizado para esse tipo de avaliação e, através dele, o valor de mercado de um imóvel é calculado por meio do tratamento dos dados de uma amostra aleatória coletada no mercado, tudo com base na ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Foram levadas em consideração as características físicas, como área, localização, acessos mais utilizados, oferta ou transações na área. Foi feito o levantamento de dados do mercado, buscando uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido.

## 09. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### - Microrregião e Acesso e infraestrutura

O imóvel está localizado no Município de Benjamin Constant do Sul/RS, no Centro, podendo ser acessado, principalmente, pela Rua Ernesto Gaboardi / RS-487, com acesso sem pavimentação, sendo uma região com índice de densidade demográfica baixo, com várias áreas ainda sem edificação, tendo vizinhança no local, com residentes fixos. Residência atendida com água, luz, telefone celular, internet, próximo a atendimento médico e hospitalar, escolas, Correios, Supermercados, comércio em geral, etc..

### Situação conforme informado na matrícula:

Área total – Terreno - 276,70m<sup>2</sup>;

Posição – Térreo - Terreno plano na parte frontal e com declive acentuado da metade para trás. Último terreno da rua, faz limite com área rural;

### - Fatores Utilizados

Descrevemos os fatores utilizados, de acordo com as características e peculiaridades do imóvel:

### Fator de Oferta

Usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados, devido à elasticidade de preço por parte do vendedor, que tende a ceder no curso da negociação, devendo ser aferido por meio de contínua observação de mercado. Neste caso, por não se tratar de compra ou venda, e não existindo motivação pessoal específica de negociação, adotamos o fator = 1,00.

### Fator de Localização

Leva-se em consideração a localização do imóvel ser próximo da área central da cidade, pela observação do mercado imobiliário, pelas informações obtidas pelo comparativo com outras áreas à venda, próximas, e pela própria experiência do profissional avaliador.



## 10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor utilizado para avaliar o terreno é o valor da média histórica de comercialização bem como algumas ofertas e negociações efetuadas com terrenos próximos, considerando o valor do metro quadrado (conforme informação no setor de tributos do Município), e percebendo o acabamento e posição solar do imóvel, entendemos que esta é a melhor forma de refletir a realidade do valor do referido imóvel urbano. O valor médio do metro quadrado nessa região da cidade é de R\$125,00 (cento e vinte e cinco reais).

## 11. VALOR DO IMÓVEL SEM BENFEITORIAS, CONFORME AVALIAÇÃO:

O imóvel avaliando, em função do contido nos itens anteriores é de:

**R\$35.000,00 (Trinta e cinco mil reais)**

\*Considerando o arredondamento permitido pela regra.

## 12. INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO





Avaliação feita no dia 06 de abril de 2022, em Benjamin Constant do Sul/RS, pelo Corretor de Imóveis e Perito Avaliador, Fernando Moretto (CRECI/RS:60630F | CNAI:29085). Indicada localização do imóvel pelo solicitante.

Gaurama, 06 de abril de 2022.

  
**MORETTO CORRETOR DE IMÓVEIS**  
CRECI 60630F / CNAI 29085  
(54) 99999 8877  
morettocorretordeimoveis@creci.org.br  
Rua José Bonifácio, 155 - Centro / Gaurama/RS / 99830-000

  
**Imobiliária  
Bernardon**  
CRECI/RS 26000J  
CNPJ: 15.738.416/0001-89  
Rua José Bonifácio, nº 155-Centro - Gaurama/RS-99830-000  
www.imobiliariabernardon.com.br

  
**FERNANDO MORETTO**  
Corretor de Imóveis  
CRECI 60630F  
Avaliador Imobiliário  
CNAI 29085