

Laudo de Avaliação para Desafetação PD 42138 / 2023

Prefeitura Municipal do Rio Grande (SMCPHRF).

Executado no mês de julho de 2024.

Referência: Pesquisa do Valor de mercado.

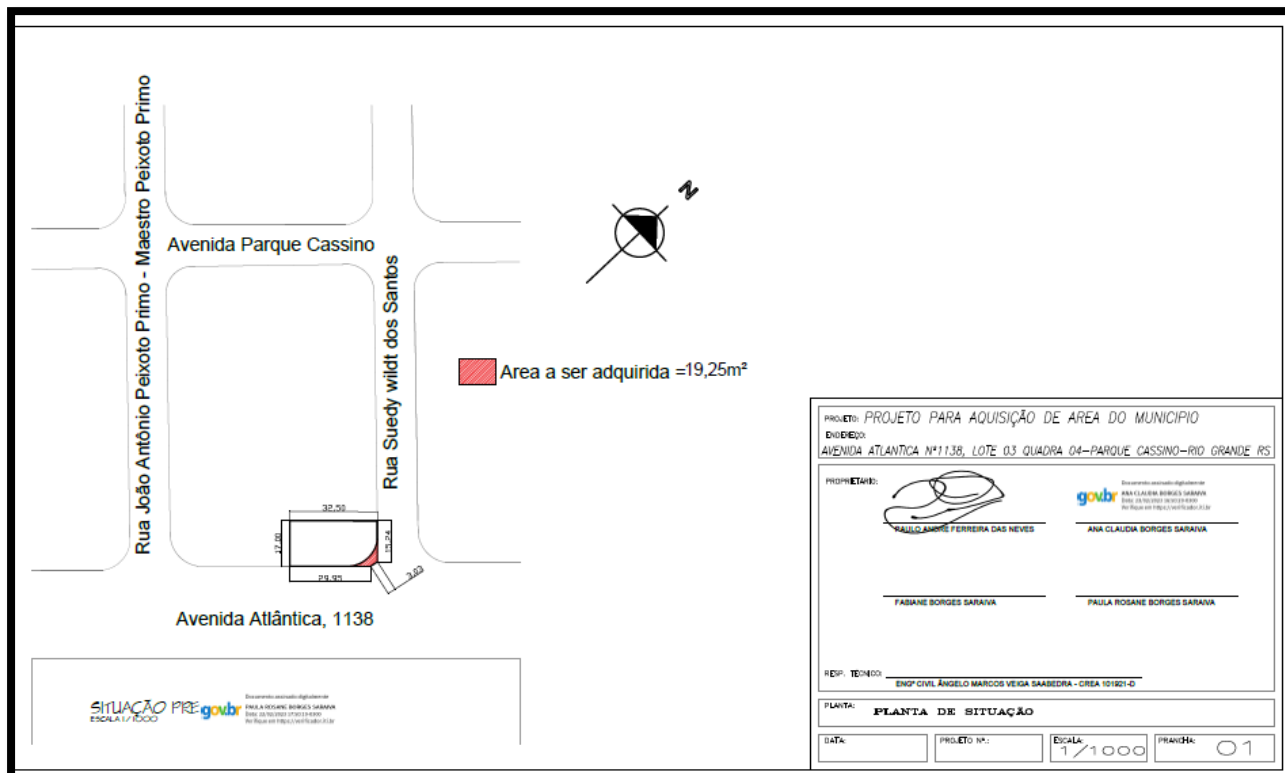


Imagem 1 - Planta

LAUDO DE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a descrição das medidas e confrontações para acrescentar área desafetada do município do Rio Grande- RS na fração ideal de Paulo Andre Ferreira Das Neves , do lote nº 03 da quadra 04 do loteamento denominado Parque Cassino, neste município, Matrícula 45.510, no Cartório de Registros de Imóveis, de propriedade de Paulo Andre Ferreira Das Neves, Ana Claudia Borges Saraiva, Fabiane Borges Saraiva e Paula Rosane Borges Saraiva, declarando que sob as penas da lei, as informações contidas são verdadeiras e que foram levantadas pessoalmente e in loco e que respeitam os limites da área informadas na transcrição e que passamos a descrever:

DESCRIÇÃO DA AREA DESAFETADA:

Uma area, de frente para Rua D e seu respectivo terreno próprio, tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo de frente a Nordeste, 8,24 metros na direção NOROESTE-SUDESTE, daí mede 3,03 metros a Leste na direção NORDESTE-SUDOESTE, daí a SUDESTE mede 7,45 metros, onde confronta-se com Avenida Atlântica; daí a OESTE, na direção SUDOESTE-NORDESTE 15,71 metros, onde confronta-se com a matrícula 45.510; fechando o perímetro, com uma área de 19,25m²

Rio Grande 28 de Setembro de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br ANGELO MARCOS VEIGA SAABEDRA
Data: 16/10/2023 15:50:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ENG.ª Angelo Marcos Veiga Saabedra

CREA 101.921-D

Imagem 2 – Laudo de Medidas e Confrontações

O Servidor, Eng. Oldair Antonio Colares, da SMCPHRF, vem apresentar e submeter à apreciação o Laudo de Avaliação que segue, mantendo-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

1. Objetivo:

O objetivo do presente trabalho é avaliar um bem tangível classificado segundo a NBR 14653- 2/2011 como sendo área urbana, para desafetação.

2. Aspectos Extrínsecos.

2.1 Posicionamento na Malha Urbana:

Áreas com entorno predominantemente residencial.

2.2 Infraestrutura:

A área de interesse ora avaliada possui em suas proximidades rede de infraestrutura urbana em boas condições.

2.3 Ocupação do Solo:

Residências, comércio, serviços públicos, comunitários e privados.

2.3.1. Ressalvas:

2.3.2. Imóvel em região com potencial de valorização.

4. Procedimento Avaliatório.

4.1. Nível de rigor:

O presente trabalho avaliatório, em conformidade com a NBR 14.653/2, Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbano da Associação Brasileira de Normas Técnicas, enquadra-se no grau de fundamentação e precisão como Grau I.

4.2. Avaliação dos Imóveis.

4.2.1. Metodologia Aplicada:

Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos pela NBR 14.653/2.

Para determinação do valor de mercado das áreas de interesse, consideramos o valor da fração correspondente do imóvel em sua situação.

4.2.2. Determinação do Valor de Mercado

O valor médio de mercado foi determinado expeditamente, com base em uma pesquisa de

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 Prefeitura Municipal do Rio Grande
 Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento,
 Habitação e Regularização Fundiária.

imóveis localizados na circunvizinhança do imóvel avaliando, através de pesquisa em imobiliárias e sites de transações imobiliárias refletindo assim as condições do mercado nesta data.

MERCADO PARA AVALIAÇÃO DE VENDA (Terrenos do entorno).

FONTE: Site <https://www.procuraseimovel.com.br/>

AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA/M ²	PREÇO R\$	PREÇO R\$/M ²	IMOBILIÁRIA
1	ILHA DI CAPRI - BOLAXA, Proximidade ERS 734 https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cassino+420m2-de-area+itr-l026501029003	420,00 m ²	R\$ 220.000,00	R\$ 523,81	Massoco Imóveis - CRECI 26501 J.
2	Rua Ernesto Otero https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cassino+250m2-de-area+itr-l024602278303	250,00 m ²	160.000,00	R\$ 640,00	UNE Rio Grande - Imobiliária CRECI 24602 J
3	Cassino https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cassino+672m2-de-area+itr-l031578084503	672,00 m ²	430.000,00	R\$ 639,00	Imobiliária Avelino CRECI 31578
4	Cassino https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cassino+300m2-de-area+itr-l052497001703	300,00 m ²	180.000,00	R\$ 600,00	Patrícia Campiol Imóveis CRECI 52497

5	Rua Nilo Cardoso Dora, 33 https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cassino+300m2-de-area+itr-I026501064403	300,00 m ²	190.000,00	R\$ 633,33	Massoco Imóveis CRECI 26501 J
6	Cassino https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-rs-no-bairro-cassino+500m2-de-area+itr-I014010094903	500,00 m ²	650.000,00	R\$ 1300,00	Carla de Campos Silveira Imóveis CRECI 14010
7	Cassino https://www.procuraseimovel.com.br/portal/imovel/terreno-venda-em-rio-grande-no-bairro-cassino+630m2-de-area+itr-I014052073803	630,00 m ²	345.000,00	R\$ 547,61	MARCOS OTERO IMÓVEIS CRECI 14052

Valor de mercado (mediana): (R\$/m²): R\$ 633,33

4.2.3. Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando.

Reproduzindo-se o valor da mediana, do metro quadrado obtido na pesquisa de mercado, pela área avaliada, obtemos:

R\$ 633,33 x 19,25 m² = R\$ 12.191,60 (Doze mil, cento e noventa e um Reais e sessenta centavos).

5. Parecer Conclusivo:

Frente ao exposto, o valor total da área perfaz: **R\$ 12.191,60 (Doze mil, cento e noventa e um Reais e sessenta Centavos)**

Este documento é composto por 5 (cinco) laudas.

Rio Grande, RS, 15 de julho de 2024.

Eng. Oldair Antonio Colares

CREA: 136.653

Doe órgãos,doe sangue:Salve vidas!