



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal do Rio Grande

Secretaria de Município de Planejamento ,
Habitação e Regularização Fundiária

Laudos de Avaliação

Interessado: Prefeitura Municipal do Rio Grande (SMCPHRF)

Referência: Pesquisa do Valor de mercado

Processo nº 32.204/2025

Exequente: Prefeitura Municipal do Rio Grande (SMCPHRF)

Executado no mês de outubro de 2025 (data da coleta das amostras)

Daniel Cougo Cardoso, Arquiteto e Urbanista, registrado ao CAU sob o nº A32 279-2, avaliador designado pelo Município, 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 um imóvel urbano por solicitação da Procuradoria Geral da Prefeitura Municipal do Rio Grande, para fins de doação à Secretaria de Educação do Estado do Rio Grande do Sul, que irá construir no local uma escola estadual de ensino médio.

2. Objeto da avaliação:

O imóvel ora avaliado trata-se de uma área urbana de destinação pública, localizada na Alameda 5 do Posto 09, na Cidade Balneária do Cassino.

3. Descrição do imóvel avaliando:

“Uma área urbana de destinação pública, localizada na Alameda 5 do POSTO 09 (nove) da Cidade Balneária do Cassino, a partir do alinhamento da Rua Julio Simões Nóbrega (antiga Rua 26), no sentido SO-NE confrontando-se a Noroeste por 100,00 m (cem metros) com a dita Alameda 5; daí no sentido NO-SE confrontando-se a Nordeste por 80,00 m (oitenta metros) com o Lote P9-B ora desdobrado; daí no sentido NE-SO, confrontando-se a Sudeste por 100,00 m (cem metros) com o Lote P9-B ora desdobrado até o alinhamento com a Rua Julio Simões Nóbrega (antiga Rua 26); daí no sentido SE-NO confrontando-se a Sudoeste por 80,00 m (oitenta metros) com a dita Rua Julio Simões Nóbrega (antiga Rua 26) até o alinhamento da Alameda 5, onde faz esquina fechando o perímetro, com uma área de 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados).”

3.1 Aspectos intrínsecos:

Matrícula nº 92.231, do Livro 2 da 1ª Zona do Registro de Imóveis da Cidade do Rio Grande.

3.2. Aspectos Extrínsecos

3.2.1. Posicionamento na Malha Urbana e Acessibilidade

Localizado na malha urbana do Município, no Posto 09 do Loteamento Cidade Balneária do Cassino, com acesso direto ao sistema viário.

3.2.2. Infraestrutura

A área de interesse ora avaliada possui infraestrutura urbana completa disponível, verificados os itens:

Rede de energia elétrica;

Rede de abastecimento de água;

Rede coletora de esgotos;

Iluminação pública;

Coleta de lixo domiciliar e

Proximidade ao transporte coletivo.

3.2.3. Ocupação do Solo, Comércio, Serviços Públicos, Comunitários e Privados

A ocupação do solo na região do imóvel avaliando é de uso predominantemente residencial, porém com a perspectiva de uma mudança gradativa no grau de ocupação em função da implantação de novos empreendimentos nas imediações

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.

4.2.2. Determinação do Valor de Mercado

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

PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DE VENDA (Processo nº 18.734/2015)

FONTE: Site “www.procuraseimoveis.com.br”

AMOSTRA	ENDEREÇO	DIMENSÕES (T x P)	ÁREA (m²)	PREÇO (R\$)	PREÇO m² R\$/m²	IMOBILIÁRIA
1	Posto 5 Próximo à Alameda João Leal	10,00x30,00	300,00	180.000,00	600,00	(53) 99158 3629
2	Próximo ao Camping	10,00x28,00	280,00	200.000,00	714,29	Imob. Francine Rocha
3	Rua Jovem Airton Porto Alegre	10,00x25,00	250,00	180.000,00	720,00	(53)225 0220
4	Ernesto Luiz Otero	10,00x25,00	250,00	212.000,00	848,00	(53) 99204 5902
5	Rua Torres	10,00x30,00	300,00	250.000,00	833,33	Marcos Otero
6	Rua Canela	10,00x30,00	300,00	250.000,00	833,33	Marcos Otero
7	Green Village	10,00x30,00	300,00	265.000,00	883,33	(53) 99946 4011

8	Próximo ao Horto Municipal	10,00x30,00	300,00	165.000,00	550,00	(53) 98101 0002
Média					747,79	

Valor médio (R\$/m²): 747,79

4.2.3. Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando

Reproduzindo-se o valor médio do metro quadrado obtido na pesquisa de mercado pela área do bem avaliando obtemos:

$$Vi = Vt \times A = 747,79 \times 8.000,00 = \text{R\$ } 5.982.280,00$$

Onde:

Vi – Valor da área de interesse (R\$)

Vt – Valor unitário do terreno (R\$)

Ai – Área de interesse (m²)

5. Parecer Conclusivo

Frente ao exposto, conclui-se que o valor médio de mercado para o imóvel avaliando é de R\$ 5.982.280,00 (cinco milhões, novecentos e oitenta e dois mil, duzentos e oitenta Reais), admitindo-se uma variação percentual de 10% a maior ou a menor, dependendo das condições de negociação.

Rio Grande, RS, 06 de outubro de 2025.

Daniel Cougo Cardoso
Arq. e Urb. – CAU A32 279-2