

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA BENS MÓVEIS**

NR.LAUDO/01

Data: 04/12/2025

### **1. SOLICITANTE:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA - RS

### **2. PROPRIETÁRIO:**

MUNICIPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA

CNPJ: 87.613.279/0001-67

### **2.1 EMPRESA AVALIADORA:**

EGI Projetos e Astec

### **3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

#### **3.1 Tipo do Bem:**

Imóvel Urbano, Localizado Rua Rovilho Dall Bello lado par no município de Maximiliano de Almeida RS.

#### **3.2 Descrição Sumária do Bem:**

Lote Urbano matriculado sob o número 2.732 pertencente a comarca de Marcelino Ramos - RS. Lote urbano números (03) da quadra (47), desta cidade, com área de (600,00m<sup>2</sup>), sem benfeitoria, situado no Loteamento José Scorteganha, em Maximiliano de Almeida – RS, com frente para a Rua Rovilho Dall Bello, distante 30,00m da esquina com a Rua (7), no quarteirão formado pela Rua Rovilho Dall Bello, Rua (07), e terras rurais de Artemio Pilonetto e Rozimbo Boff, com as seguintes dimensões e confrontações:

ao Norte, com o lote nº (04) por (40,00m);

ao Sul, com o lote nº (02) por (40,00m);

a Leste, com o lado esquerdo da Rua Rovilho Dall Bello, por (15,00m);

ao Oeste, com terras de Artemio Pilonetto por (15,00m);

### **4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:**

O presente laudo tem como finalidade avaliar as características físicas, ambientais e de localização do imóvel situado na Rua Rovilho Dall Bello, no Loteamento José Scorteganha, no município de Maximiliano de Almeida–RS, bem como determinar seu valor estimado.

O terreno apresenta baixa declividade e possui vegetação passível de remoção sem necessidade de licenciamento ambiental, o que facilita sua preparação para uso futuro. Localizado a cerca de 420 metros da avenida principal da cidade, em área urbana consolidada, o imóvel apresenta elevado potencial de aproveitamento, podendo ser utilizado para fins residenciais, comerciais ou industriais. Sua localização estratégica o torna especialmente atrativo para profissionais liberais, empresários e agricultores interessados em desenvolver atividades ou implantar projetos construtivos na região.

O terreno possui área total de **600,00 m<sup>2</sup>**, não apresentando benfeitorias, rua sem pavimentação, conforme verificado em campo e representado no mapa em anexo.

## **5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:**

O presente parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel em questão, tomando como referência os preços praticados para imóveis de características semelhantes na região.

O terreno apresenta baixa declividade e conta com vegetação passível de remoção sem necessidade de licenciamento ambiental, o que facilita sua preparação para uso futuro. Encontra-se localizado em área servida por via não pavimentada (estrada de chão batido), característica que deve ser considerada na análise de acessibilidade e infraestrutura disponível.

## **6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Imóvel descrito conforme matrícula atualizada em anexo.

## **7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

Utilização do terreno para avaliação:

Área de Mata: 600,00 m<sup>2</sup>

Recursos hídricos: rede pública

Rede elétrica: rede pública

Ruas sem pavimentação

Benfeitoria: Não possui.

Total da avaliação em R\$ 80.000,00

Valor de venda forçada: R\$ 75.000,00

## **8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O mercado de compra e venda de imóveis nessa área apresenta procura moderada, especialmente devido à boa localização do terreno, situado em região levemente ondulada e considerada nobre dentro do perímetro urbano. Sua proximidade com o centro comercial aproximadamente 420 metros torna o imóvel particularmente atrativo para investimentos, sendo propício para valorização futura e adequado para projetos imobiliários de diferentes finalidades.

- a) liquidez: LIQUIDEZ NORMAL;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Produtores Rurais e empresários da região;

## **9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):**

A avaliação foi conduzida por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), utilizando informações obtidas em pesquisas junto a fontes idôneas do mercado imobiliário local. Foram analisados terrenos situados nas circunvizinhanças, com características semelhantes, cujos valores de comercialização variaram entre R\$ 25.000,00 e R\$ 300.000,00, conforme fatores como topografia, localização, infraestrutura urbana e potencial de uso.

Essa comparação permitiu estabelecer uma base confiável para determinação do valor de mercado do imóvel avaliado.

**10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:**

Período de pesquisa 12/12/2020 a 04/12/2025

**11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**

Com o método de avaliação é de pesquisa da região

**12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERENCIA:**

Valor de Mercado:

R\$ 80.000,00.

Valor total do imóvel de Liquidação Forçada:

R\$ 75.000,00

**13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:**

O terreno apresenta baixa declividade e está localizado em área com vias não pavimentadas, demandando investimento reduzido para nivelamento e preparação do solo, facilitando a execução de futuras obras.

Em anexo fotos do local tirado do Google.

Maximiliano de Almeida RS, 04 de dezembro de 2025.

---

Gustavo Muterlle  
Eng.Agr. Crea123152RS

## Mapa de localização



## Imagem do terreno

