

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA BENS MÓVEIS

NR.LAUDO/02

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 Gibrail Cirino dos Santos lado par no município de Maximiliano de Almeida RS.

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Lote Urbano matriculado sob o número 3.434 pertencente a comarca de Marcelino Ramos - RS. Área Verde números (01) da quadra (01), desta cidade, com área de 154,00m²), sem benfeitoria, situado no Loteamento Coohasa Belveder, em Maximiliano de Almeida – RS, com frente para a Rua Gibrail Cirino dos Santos, esquina com a Rua Adelino Variani, com as seguintes dimensões e confrontações:

ao Norte, com o lote nº (03) por (9,00m);

ao Sul, com a Rua Adelino Variani por (9,00m);

a Leste, com a área de preservação permanente, por (22,75m);

ao Oeste, com a Rua Gibrail Cirino dos Santos por (19,50m);

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 Gibrail Cirino dos Santos, no Loteamento Coohasa Belveder, no município de Maximiliano de Almeida–RS, bem como determinar seu valor estimado.

O terreno apresenta declividade acentuada e possui vegetação passível de remoção sem necessidade de licenciamento ambiental, o que facilita sua limpeza inicial. Entretanto, devido ao relevo, será necessário investimento elevado para execução de obras de regularização do terreno, tais como contenções e nivelamento, a fim de viabilizar futuras edificações.

Localizado a aproximadamente 1.000 metros da avenida principal da cidade, em área urbana consolidada, o imóvel possui potencial de utilização para fins residenciais. Sua posição dentro do perímetro urbano o torna atrativo para profissionais liberais, empresários e agricultores que buscam espaço para desenvolvimento de atividades ou implantação de projetos construtivos.

O terreno possui área total de **154,00 m²**, sem benfeitorias e situado em rua não pavimentada, conforme verificado em campo e demonstrado 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 elevada declividade, o que demandará investimentos significativos para a execução de obras de regularização, incluindo contenções, cortes e aterros, a fim de viabilizar futuras edificações. A área possui vegetação passível de remoção sem necessidade de licenciamento ambiental, fator que facilita sua preparação inicial para uso.

O imóvel está situado em via não pavimentada (estrada de chão batido), condição que deve ser considerada na avaliação da acessibilidade, bem como na disponibilidade e qualidade da infraestrutura urbana existente.

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: 154,00 m²

Recursos hídricos: rede pública

Rede elétrica: rede pública

Ruas sem pavimentação

Benfeitoria: Não possui.

Total da avaliação em R\$ 40.000,00

Valor de venda forçada: R\$ 35.000,00

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\$ 40.000,00.

Valor total do imóvel de Liquidação Forçada:

R\$ 35.000,00

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O terreno apresenta alta declividade e está situado em área com vias não pavimentadas, características que exigirão investimentos adicionais para a regularização do relevo, construção de contenções e adequada preparação do solo. Essas intervenções são fundamentais para viabilizar a implantação segura de futuras edificações.

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

