

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA BENS MÓVEIS

NR.LAUDO/04
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 (D) lado impar no município de Maximiliano de Almeida RS.

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Lote Urbano matriculado sob o número 3.589 pertencente a comarca de Marcelino Ramos - RS. Lote urbano números (15) da quadra 46), desta cidade, com área de (347,85m²), sem benfeitoria, situado no Loteamento Residencial Albino Barancelli, em Maximiliano de Almeida – RS, com frente para a Rua (D), distante 54,00m da esquina com a Rua (7), com frente Leste com a Rua (D), lado impar, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Norte, com área de Mauricio Tartari por (25,03m); ao Sul, com o lote nº (14) por (25,20m); a Leste, com a Rua (D), por (13,46m); ao Oeste, com parte do lote nº (5) por (6,80m), e com o lote nº (4) por (7,46m);

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 (D), no Loteamento Residencial Albino Barancelli, 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 350 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 **347,85 m²**, não apresentando benfeitorias, 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: 347,85 m²

Recursos hídricos: rede pública

Rede elétrica: rede pública

Ruas sem pavimentação

Benfeitoria: Não possui.

Total da avaliação em R\$ 70.000,00

Valor de venda forçada: R\$ 65.000,00

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 350 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\$ 70.000,00.

Valor total do imóvel de Liquidação Forçada:

R\$ 55.000,00

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

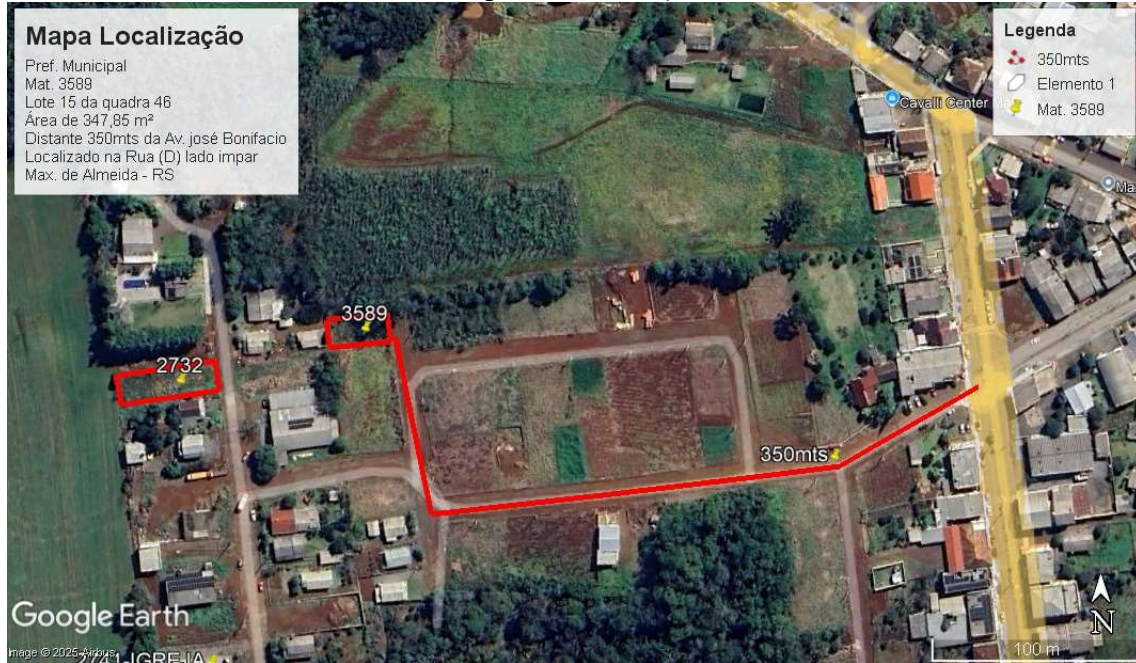


Imagem do terreno

