

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA BENS MÓVEIS

NR.LAUDO/03

Data: 15/12/2025

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 General Daltro Filho no município de Maximiliano de Almeida RS.

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Lote Urbano matriculado sob o número 3.546 pertencente a comarca de Marcelino Ramos - RS. Lote urbano números (06) da quadra (66), desta cidade, com área de (462,47m²), sem benfeitoria, situado no Loteamento Residencial Albino Barancelli, em Maximiliano de Almeida – RS, com frente para a Rua General Daltro Filho, distante 49,33m da esquina com a Rua (A), com frente Norte com a Rua General Daltro Filho, lado par, com as seguintes dimensões e confrontações:

ao Norte, com a Rua General Daltro Filho por (17,48m);

ao Sul, com o lote n° (05) (área verde) por (17,48m);

a Leste, com o lote n° (05) (área verde) por (26,50m);

ao Oeste, com o lote n° (6ª) por (26,50m);

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 General Daltro Filho, no Loteamento Residencial Albino Barancelli, no município de Maximiliano de Almeida–RS, bem como determinar seu valor estimado.

O terreno apresenta declividade acentuada e é coberto por vegetação nativa, o que demanda intervenções prévias para futura utilização, tais como: construção de muro de contenção, nivelamento do solo, licenciamento ambiental para supressão vegetal e construção de rampa de acesso.

Localizado a aproximadamente 128 metros da avenida principal da cidade, em área urbana consolidada, o imóvel apresenta alto potencial de aproveitamento, podendo ser destinado a usos residenciais, comerciais ou industriais. Sua posição estratégica o torna atrativo para profissionais liberais, empresários e agricultores interessados em instalar atividades ou desenvolver projetos construtivos na região.

O terreno possui área total de 462,47 m², sem 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 avaliado apresenta declividade acentuada e encontra-se coberto por vegetação nativa, condições que exigem intervenções prévias para sua plena utilização. Entre as obras necessárias estão: construção de muro de contenção, nivelamento do solo, licenciamento ambiental para supressão vegetal e implantação de rampa de acesso. Em razão dessas particularidades, o imóvel possui valor diferenciado, considerando o alto investimento inicial exigido para viabilizar futuras edificações ou outro tipo de ocupação.

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: 462,47 m²

Recursos hídricos: rede pública

Rede elétrica: rede pública

Benfeitoria: Não possui.

Total da avaliação em R\$ 60.000,00

Valor de venda forçada: R\$ 55.000,00

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 129 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\$ 60.000,00.

Valor total do imóvel de Liquidação Forçada:

R\$ 55.000,00

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O terreno possui declividade acentuada e vegetação nativa, exigindo obras e licenças prévias como muro de contenção, nivelamento, supressão vegetal e rampa de acesso. Essas condições elevam o investimento inicial necessário, resultando em um valor diferenciado para sua futura utilização.

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

