



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE - Prefeitura Municipal de Entre-Ijuís/RS, CNPJ: 89.971.782/0001-10.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO - O presente laudo técnico tem por objetivo avaliar o imóvel em questão para fins de leilão, sendo este imóvel patrimônio público do município.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - **Terreno da casa colonial:** terreno esse com localização na zona urbana do município, as margens da BR 285, com área 600,00 m², todo cercado, possui energia elétrica e água. Estado de conservação regular.

Casa Colonial Composto por um prédio

Casa colonial— prédio em alvenaria, tijolo à vista; o interior do imóvel possui revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e reboco no restante; coberto por telhas de barro e em parte telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso em partes de pedra basalto, cerâmico e em concreto; com esquadrias internas em madeira, esquadrias externas em madeira com grade de ferro. Estado de conservação bom.

As edificações totalizam uma área construída de aproximadamente 204,03m².

MÉTODO UTILIZADO - **Terreno da Casa Colonial:** Método do valor de mercado cujos preços por metro quadrado variam entre R\$ 100,00 e R\$ 200,00. Aplicando-se fatores de oferta, acesso e aproveitamento em relação às condições do imóvel avaliado, conclui-se por um valor médio de R\$ 150,00 por m² como sendo o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

[Handwritten signatures]

Para o prédio da **Casa Colonial**: foi realizado o cálculo de depreciação dos prédios utilizando o método de Kuentzle, o qual a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{(N^2 - X^2)}{N^2}$$

N = vida útil;

X = idade da benfeitoria no momento da avaliação;

A vida útil do prédio estima-se em torno de 40 anos, e sua construção foi finalizada no ano de 2003, perfazendo assim 20 anos da existência do prédio.

Portanto para o cálculo da depreciação, foi utilizado o tempo de conclusão da obra dos prédios de 20 anos e de 40 anos a vida útil.

$$K_d = \frac{(40^2 - 20^2)}{40^2} = \frac{1.600 - 400}{1.600} = 0,75$$

Valor do imóvel com o índice de depreciação = R\$ 491.226,70 x 0,75 = R\$ 245.613,35.

ATESTO para os devidos fins que o IMÓVEL PÚBLICO sito, o **Terreno da Casa Colonial**, supra identificado, localizado as margens da BR 285, na zona urbana do município de Entre-Ijuís/RS, de propriedade do MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍ/RS, CNPJ nº 89.971.782/0001-10; foi avaliado em R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais).

(Handwritten signatures)



Casa Colonial supra identificado, localizado as margens da BR 285, na zona urbana do município de Entre-Ijuís/RS, de propriedade do MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍ/RS, CNPJ nº 89.971.782/0001-10; foi avaliado em R\$ 245.613,35 (Duzentos e vinte e seis mil duzentos e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos).

Entre-Ijuís/RS, 28 de Agosto de 2023.

Rodrigo Pettenon

Rodrigo Pettenon – Membro da Comissão de Avaliação

Luciana M. Bohnen

Luciana Mallmann Bohnen – Membro Comissão de Avaliação

Nairana R. de Lima

Nairana Rodrigues de Lima – Membro Comissão de Avaliação