



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CONTRATADA (IMOBILIÁRIA):

- **Razão Social:** CONFIANÇA IMOVEIS LTDA.
- **Nome Fantasia:** IMOBILIARIA CONFIANÇA
- **CRECI Jurídico: CNPJ:** 66.762.281/0001-28
- **Endereço:** Rua Jose Bonifácio, nº87, sala 1, centro, Sobradinho/RS

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA SETE

1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade determinar o valor venal estimado para 4 (quatro) terrenos urbanos localizados no Município de Passa Sete, Estado do Rio Grande do Sul.

As áreas avaliadas situam-se no perímetro urbano da cidade, em trecho de excelente acessibilidade, próximo ao centro municipal, posto de combustível e agências financeiras.

2. DIAGNÓSTICO E INFRAESTRUTURA LOCAL

A região conta com boa disponibilidade de infraestrutura básica e serviços essenciais:

Rede de Serviços Básicos: Todos os lotes contam com atendimento de luz elétrica, telefonia e internet.

Acessibilidade e Vias: Acesso direto e facilidade de escoamento via ERS-400 (Avenida Adolpho Emilio Karnopp e Rua Guajuvira.

Infraestrutura Pendente: As vias internas de acesso imediato (Rua Guajuvira) não possuem pavimentação (calçamento), tampouco rede coletora de esgoto público.

3. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para fixação dos valores, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em consonância com as diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da ABNT.

O valor básico de referência para terrenos urbanos na região varia entre R\$ 80,00/m² e R\$ 100,00/m² (valor médio adotado: R\$ 90,00/m²). A partir dessa matriz, aplicou-se fatores ponderadores para homogeneização de cada lote:

Fator Esquina / Frente para Asfalto (ERS-400): Valorização (+5% a +15%) por maior apelo comercial, testada principal e acessibilidade.

Fator Topografia e Relevô: Ajuste negativo (-5% a -10%) para imóveis situados abaixo do nível do asfalto, considerando custos para terraplanagem/aterro.

Fator Dimensão (Gleba Urbana): Ajuste regressivo por área (-10% a -20%) para terrenos com área consideravelmente superior ao lote padrão, em virtude da liquidez mercadológica.

4. AVALIAÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS

Avaliação Individual dos Terrenos

Terreno 1 (Matrícula 21.202)

Área: 423,88 m²

Características: Terreno de esquina, 15 m de frente para o asfalto (ERS-400) e 28,89 m para a Rua Guajuvira. Abaixo do nível do asfalto e acima da rua lateral.

Análise: A localização de esquina na rodovia principal eleva o valor base para a faixa superior (R\$ 100,00/m²), com leve abatimento pelo desnível em relação ao asfalto.

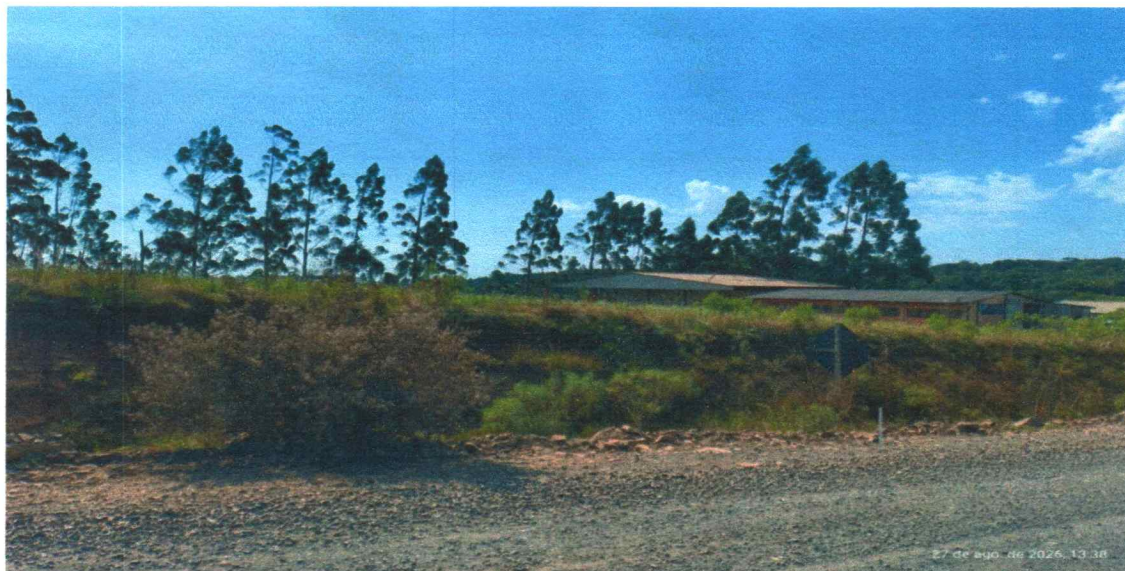
- **Valor Estimado por m²:** R\$ 95,00/m²
- **Valor Venal Total:** R\$ 40.268,60



[Handwritten signature]

• **Terreno 2 (Matrícula 8.031)**

- **Área:** 885,10 m²
- **Características:** Frente para a Rua Guajuvira (26,83 m de testada x 32 m de profundidade). Próximo à ERS-400, acima do nível da rua, boa proporção de lote residencial/comercial.
- **Análise:** Configuração regular e boa topografia. O enquadramento fica próximo à média do mercado local.
- **Valor Estimado por m²:** R\$ 90,00/m²
- **Valor Venal Total:** R\$ 79.659,00



Terreno 3 (Matrícula 4.453)

Área: 616,65 m²

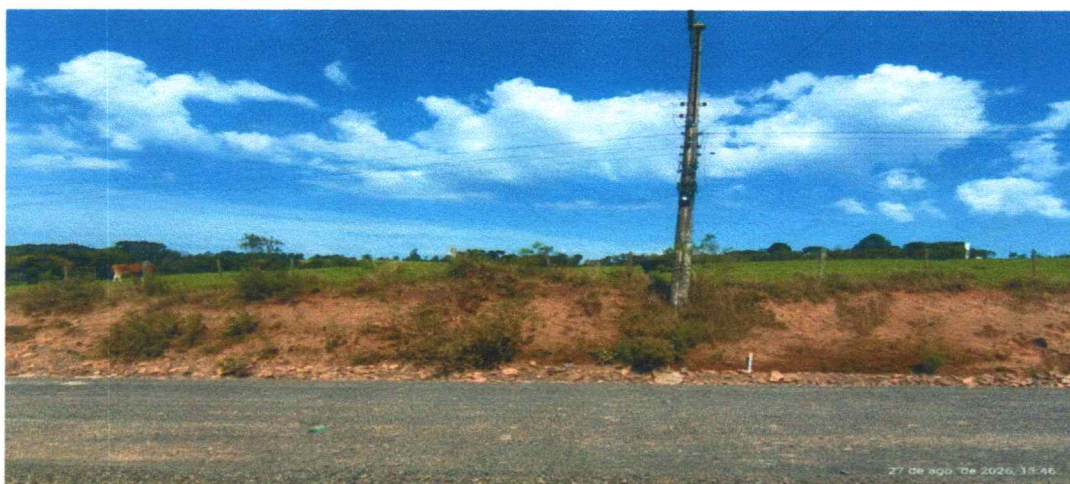
- **Características:** Meio de quadra (Rua Guajuvira), testada estreita de 12,80m, sem pavimentação/esgoto, próximo à ERS 400.
- **Análise:** Testada menor/frente estreita (-5%); padrão mediano de mercado local.
- **Valor Estimado por m²:** R\$ 85,50 / m²
- **Valor Venal Total:** R\$ 52.723,57



Handwritten signature

Terreno 4 (Matrícula 2.271)

- **Área:** 9.725,87 m²
- **Características:** Grande área de esquina, 30 m de frente para o asfalto (ERS-400) e 325,34 m de frente para a Rua Guajuvira. Abaixo do nível do asfalto e acima da rua lateral.
- **Análise:** A frente comercial na rodovia valoriza o imóvel, mas a dimensão total próxima a 1 hectare exige aplicação do fator gleba (desconto de liquidez para grandes superfícies).
- **Valor Estimado por m²:** R\$ 75,00/m²
- **Valor Venal Total:** R\$ 729.440,25



Resumo dos Valores

Imóvel	Matrícula	Área (m ²)	Valor Estimado / m ²	Valor Venal Total (R\$)
Terreno 1	21.202	423,88 m ²	R\$ 95,00	R\$ 40.268,60
Terreno 2	8.031	885,10 m ²	R\$ 90,00	R\$ 79.659,00
Terreno 3	4.453	616,65 m ²	R\$ 80,00	R\$ 52.723,57
Terreno 4	2.271	9.725,87 m ²	R\$ 75,00	R\$ 729.440,25
TOTAL	—	11.651,50 m ²	—	R\$ 902.091,42

CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Com base na análise das características físicas dos terrenos, localização, oferta de infraestrutura básica e nos dados vigentes do mercado imobiliário do perímetro urbano de Passa Sete / RS, estima-se o valor venal global do conjunto de imóveis em R\$ **902.091,42** (*Novecentos e dois mil, noventa e um reais e quarenta e dois centavos*).

METODO DE AVALIAÇÃO: Tomando-se por alicerce Dados do Mercado Imobiliário da Região, e características do imóvel, tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, extensão, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, e estado geral de conservação.

De acordo com a solicitação de V.S^a., apresentamos por fim a avaliação dos imóveis, quanto ao valor venal, conforme descrição acima:

VALOR DOS IMOVEIS:

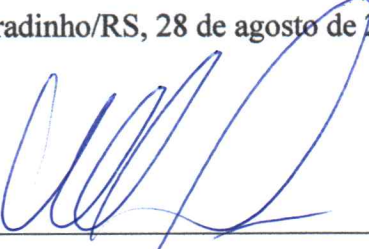
Terreno 1: R\$ 40.268,60 (quarenta mil duzentos e sessenta e oito reais com sessenta centavos)

Terreno 2: R\$ 79.659,00 (setenta e nove mil seiscentos e cinquenta e nove reais)

Terreno 3: R\$ 52.723,57 (cinquenta e dois mil setecentos e vinte três reais com cinquenta e sete centavos)

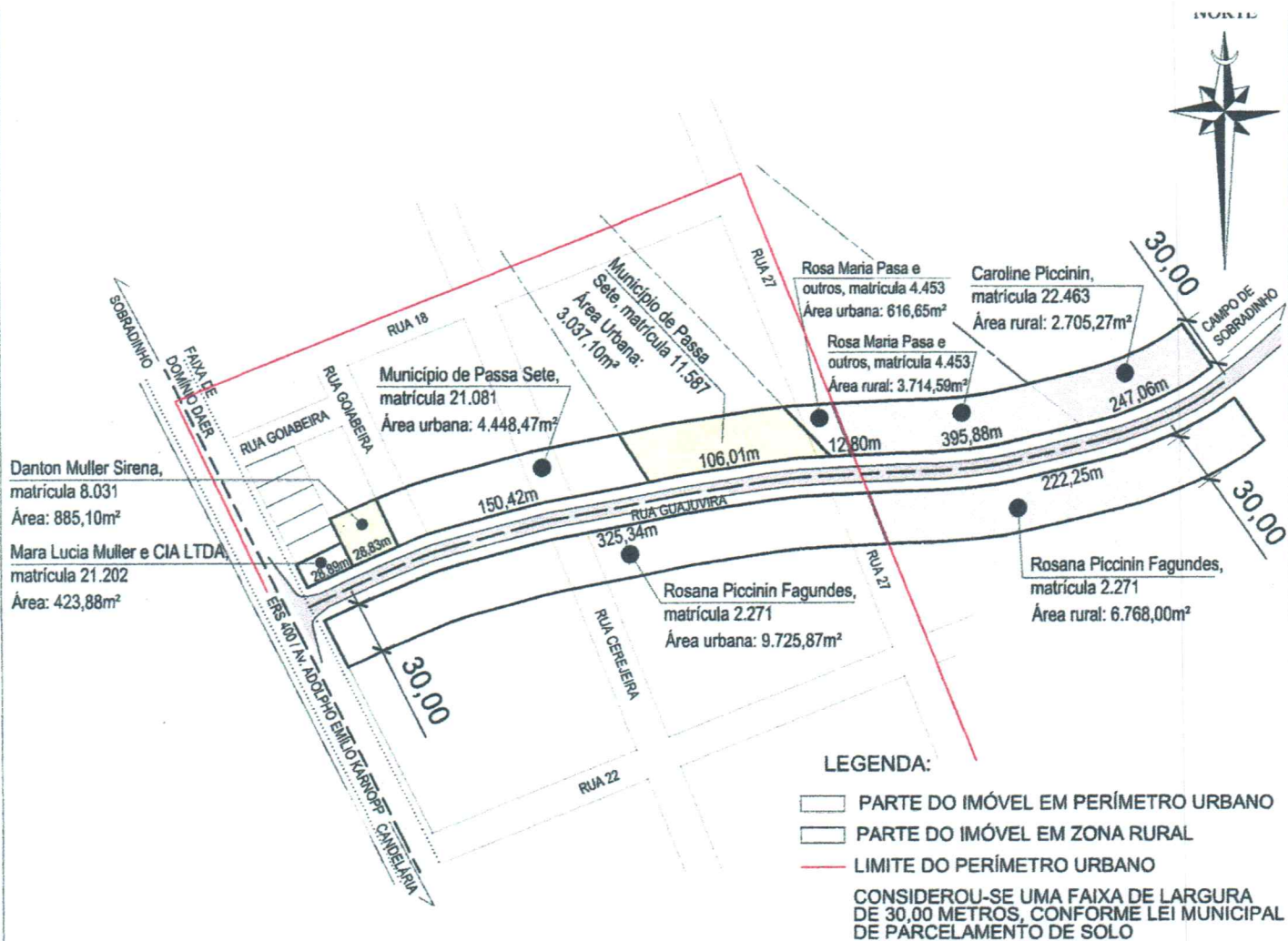
Terreno 4: R\$ 729.440,25 (setecentos e vinte e nove mil quatrocentos e quarenta reais com vinte e cinco centavos)

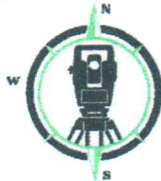
Sobradinho/RS, 28 de agosto de 2026



CONFIANÇA IMOVEIS- CRECI J-28.802)

ARMANDO MAYERHOFER
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 887096



 BUSATTO TOPOGRAFIA FONE / WHATS: (51) 99665-1619 Email: busattopo@gmail.com RESPONSÁVEL TÉCNICO ALEXANDRE BUSATTO 02055 Assinado de forma digital por ALEXANDRE BUSATTO:01745402055 Dados: 2026.07.27 09:07:44 -03'00' ALEXANDRE BUSATTO ENGENHEIRO CIVIL CREA RS272698 TÉC. AGRÍCOLA / AGRIMENSURA CFTA / CFT - 01745402055	DESCRIÇÃO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
	LOCAL RUA GUAJUVIRA, SEDE, PASSA SETE/RS
	PROPRIETÁRIO (S) MUNICÍPIO DE PASSA SETE CNPJ: 01.612.364/0001-95
	MATRÍCULA N/A
ÁREA INDICADA	ESCALA 1/4000
DESENHISTA ALEXANDRE BUSATTO	DATA 24/07/2026
FOLHA 01/01	