



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

O presente relatório de avaliação, desenvolvido pelos servidores municipais Alencar Massulo de Oliveira (arquiteto e urbanista) e Augusto de Oliveira Messagi (engenheiro civil), membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis (Portaria nº 2374/2024), para o fim de instruir o processo administrativo nº 112.850/2024.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um terreno urbano matriculado sob o nº 36.096 do Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Osório, com a área total de 770,68 m² (setecentos e setenta vírgula sessenta e oito metros quadrados), de propriedade de Iracema Schenkel Dariva, localizado em Osório, no bairro Centro, sendo o Lote 07, da Quadra 101, Setor 110. O terreno é baldio, sem benfeitorias.

Figura 1 – Localização da área objeto da avaliação



ESTE DOCUMENTO FOM SENSADO EM 12/22/2024 14:11:03
PARA GERENCIAMENTO DE DOCUMENTOS EM https://m.com.br/pb5ab36cc-0ce77
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/11/2024 14:11



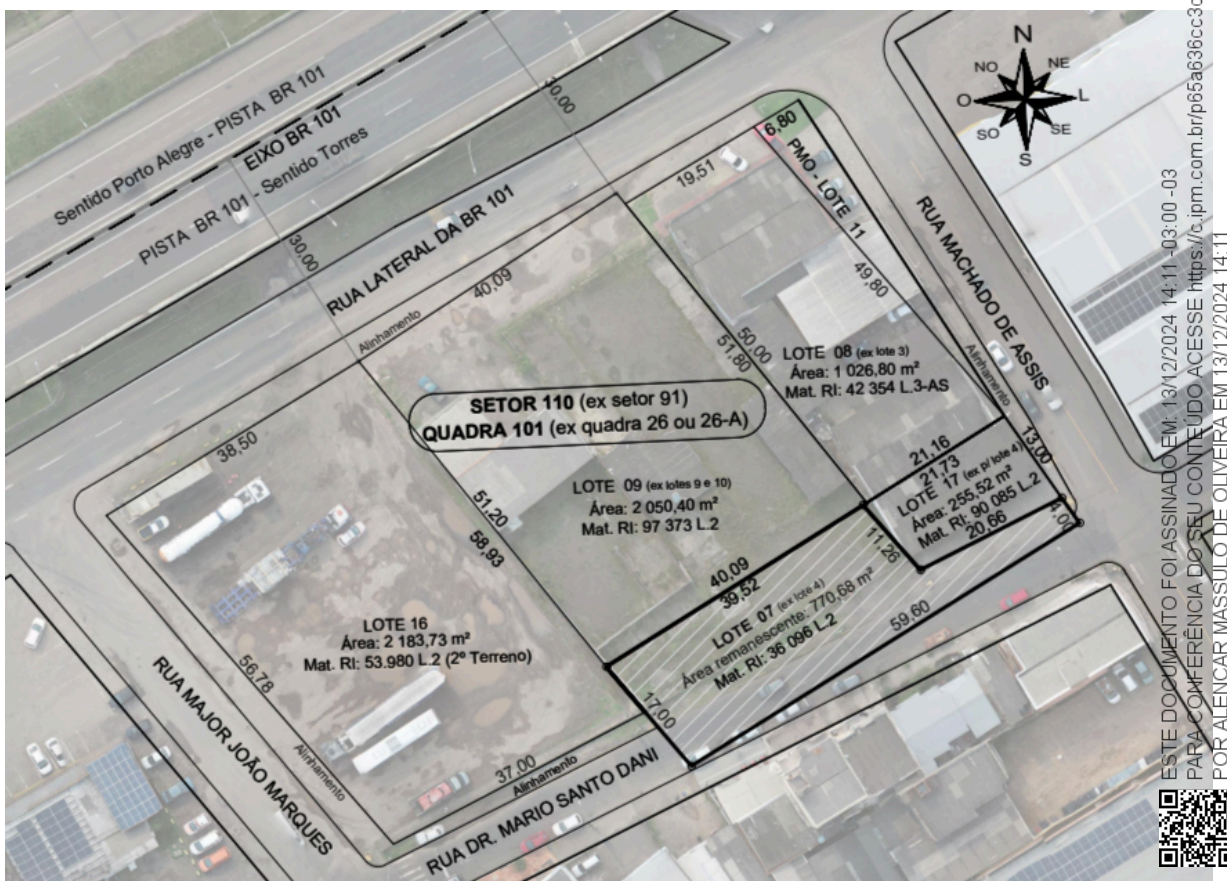


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

Figura 2 – Vista da Rua Dr. Mário Santo Dani



Figura 3 – Planta de Situação do Lote





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

No processo administrativo nº 112.850/2024, a Planta de Situação do lote, extraída do arquivo “PLANTA_Rua_Dr_Mario_Santo_Dani_assinado.pdf”, evidencia que parte do imóvel é ocupada por trecho de via pública (pista de rolamento e calçada), perfazendo metragem de **405,48m²** (informação extraída do mesmo documento anexado ao Processo).

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O lote está **inserido em região predominantemente comercial**, de uso misto, com atividades residenciais, comerciais e industriais permitidas pelo Plano Diretor mediante licenciamento (zoneamento SR2 - Setor Residencial 2), servida de comércio e serviços essenciais. O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água e rede de energia elétrica. Trata-se de região com relevo plano, situada nas proximidades da Rodovia BR 101 e do Centro Universitário Unicnec.

3. METODOLOGIA

Foi utilizado o **Método Evolutivo** para a avaliação do bem, por meio da comparação direta com outros imóveis da região com características semelhantes (terreno baldio no mesmo bairro).

O Método Evolutivo consiste na avaliação conjugada de dois métodos distintos: Método Comparativo Direto e Método de Quantificação do Custo das Benfeitorias.

Para o lote em análise, foi utilizado somente o Método Comparativo Direto, já que não há benfeitorias no local (terreno baldio).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 13/12/2024 14:11 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.ip.com.br/rpb5ab636cc3ce75>
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/12/2024 14:11





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

Tabela 1 – Pesquisa Imobiliária / terrenos de referência

Amostra	Valor pedido (R\$)	Área	R\$/m ²
https://www.sergiomadalenacom.br/detalhe/Venda/1778/imovel-Terreno-em-Centro-Os%C3%B3rio-Cod-1778	350.000,00	493,00m ²	709,94
https://www.sergiomadalenacom.br/detalhe/Venda/1230/imovel-Terreno-em-Centro-osorio-Cod-1230	350.000,00	360,00m ²	972,22
https://www.bcmimoveisosorio.com.br/imovel/1618134/terreno-venda-osorio-rs-centro	370.000,00	390,00 m ²	948,72
Média aritmética do valor/m ²	2.630,88 / 3		R\$ 876,96/m ²
VALOR DA AVALIAÇÃO			
LOTE INTEIRO	770,68m ² x R\$876,96		R\$ 675.855,53
PARTE DO LOTE OCUPADA POR VIA PÚBLICA	405,48m ² x R\$876,96		R\$ 355.589,74

4. RESULTADOS

4.1 - Considerando o valor de mercado imobiliário de lotes na mesma região e mesmas características (ver Tabela 1), o valor médio resultante do metro quadrado foi de R\$876,96, que, multiplicado pela área total do terreno de 770,68m², resultou em **valor total de avaliação de R\$ 675.855,53** (seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e três centavos).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 13/11/2024 ÀS 11:03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR EM: <https://c.ipm.com.br/pb5ab636cc3ce75>
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/11/2024 ÀS 14:11





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

4.2 - Considerando a parte do lote que é ocupada por via pública (pista de rolamento e calçada da Rua Dr. Mário Santo Dani), com área de 405,48m², tem-se que a avaliação resulta em um valor de **R\$ 355.589,74** (trezentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e nove reais e setenta e quatro centavos).

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel.

Osório, 11 de dezembro de 2024.

Alencar Massulo de Oliveira

CAU RS A41946-0
CPF 933.833.800-25

Augusto de Oliveira Messagi

CREA RS 242.181
CPF 026.187.010-62

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 13/12/2024 14:11 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.ipm.com.br/p65ab636cc3ce75>.
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/12/2024 14:11

