



Fernando Canali – Corretor de Imóveis
CRECI-31784

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

INTERESSADO

MUNICÍPIO DE CHARRUA – RS, órgão público, com responsabilidade jurídica denominada de Prefeitura Municipal de Charrua, inscrita no cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob nº 92.450.733/0001-46, com sede na Rua Padre Réus, nº36, na cidade de Charrua -RS, executei perícia do imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO

Imóvel, localizado na cidade de Charrua -RS.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIADOS

PROPRIETÁRIOS: **MUNICÍPIO DE CHARRUA – RS**, CNPJ sob nº 92.450.733/0001-46.

UM LOTE URBANO, sob nº 03 da quadra nº 01, do Loteamento Lamb, situado no lado par da Rua Otacílio Franklin da Silva esquina com a estrada Charrua – RS/ São Valentim, na cidade de Charrua- RS, quarteirão indeterminado, com área superficial de 1.392,41 -m² (um mil trezentos e noventa e dois metros e quarenta e um decímetros quadrados) de forma irregular, que confronta e mede: ao **SUDOESTE**, na extensão de 32,10 m com a área verde: ao **SUDESTE**, na extensão de 24,42 m com a área verde; ao **NORDESTE**, na extensão de 21,80 m com a Rua Otacílio Franklin da Silva; ao **NOROESTE**, na extensão de 47,00 m com o lote 4 e a **LESTE**, NA EXTENSÃO DE 24,97 m² com a estrada Charrua – RS/ São Valentim, imóvel sob a Matrícula nº 10966 do RI de Tapejara -RS.

CONTEXTO DE LOCALIZAÇÃO

O imóvel, encontra-se em região urbana da cidade, na estrada saída para São Valentim pertencente a cidade de Charrua -RS, tendo fácil acesso, fato a ser considerado na avaliação do mesmo.

Fernando Canali
Corretor e Perito Avaliador
CRECI - RS 31784

Conceito Imóveis
Rua do Comércio, 1765, sala 01, Centro, Tapejara-RS
Fone: 3344-3287

Canali e Garra Negócios
Imobiliários Ltda.

CNPJ 24.598.865/0001-60

Rua do Comércio, 1765 - Sala 1
Centro - CEP 99.950-000
CRECI 24866 J - Tapejara - RS



Fernando Canali – Corretor de imóveis
CRECI-31784

ASPECTO FÍSICO

A área tem frente para estrada principal municipal, terreno irregular, passível de construção de uma moradia ou pavilhão industrial.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Fernando Canali
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-RS 31784

Conceito Imóveis
Rua do Comércio, 1765, sala 01, Centro, Tapejara-RS
Fone: 3344-3287



Fernando Canali – Corretor de Imóveis
CRECI-31784

CONDIÇÕES AMBIENTAIS

O Imóvel tem uma boa orientação solar, um bom escoamento das águas das chuvas. Área necessita de retirada de bastante material(cascalho) que tem no local.

CONCLUSÃO

Concluo, que o imóvel avaliado está em área urbana da cidade alta de Charrua-RS, com boa localização, lateral com a estrada com paralelepípedos, sendo ele de forma irregular, de fácil acesso, próximo aos mais diversos estabelecimentos comerciais da cidade, que no geral tem boa manutenção, a área possui rede de água e luz nas suas proximidades. Sendo assim, concluo que o valor para fins de comercialização e expectativas do mercado imobiliário da região, apontam para tal valorização do imóvel citado, chegando assim num valor total de R\$ 63.772,00 (Sessenta e três mil com setecentos e setenta e dois reais).

Área de terreno: $1.392,41 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 45,80 \text{ ao m}^2 = \text{R\$ } 63.772,00$ (Sessenta e três mil com setecentos e setenta e dois reais)

Para as conclusões de o presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

Tapejara-RS, 23 de outubro de 2023.



Fernando Canali
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI:31784

Fernando Canali
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-RS 31784

Canali e Carra Negócios
Imobiliários Ltda.

CNPJ 24.598.865/0001-60

Rua do Comércio, 1765 - Sala 1
Centro - CEP 99.950-000
CRECI 24866 J - Tapejara - RS

Conceito Imóveis
Rua do Comércio, 1765, sala 01, Centro, Tapejara-RS
Fone: 3344-3287