

## 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.

REFERENTE AO PAGAMENTO – Salientamos que a avaliação refere-se ao valor corrigido em dois (02) pagamentos, sendo uma entrada e mais uma parcela após um ano.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – **Área da Escola Zeferino Antunes de Almeida – Unidade Agrícola:** com localização na zona rural do município denominada Rincão dos Antunes, matrícula nº 4818, com área total de 40hectares, toda cercada, possui rede de energia elétrica e rede de água. Sendo 1,94 hectares área de campo com bebedouro, 33,9 hectares área de planta (no momento está sendo cultivada com: soja, milho e trigo) e 4,16 hectares área com benfeitorias.

**Escola Municipal Zeferino Antunes de Almeida – Unidade Agrícola** (desativada). Composto por seis prédios, que são eles:

Refeitório - prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; com forro de madeira; piso parte cimento alisado, parte cerâmica; aberturas internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.

Depósito e garagem – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; com estrutura metálica; piso em cimento alisado; aberturas metálicas com algumas grades. Estado de conservação bom.

  
Mauricio Klein Gonçalves  
Secretário Geral de Administração  
06/06/24



Alojamento masculino – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com abertura internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.

Alojamento feminino – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com abertura internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.

Vestiário – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com aberturas metálicas. Estado de conservação bom.

Casa do caseiro – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com abertura internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.

As edificações totalizam uma área construída de aproximadamente 800,00m<sup>2</sup>.

**MÉTODO UTILIZADO - Área da Escola Zeferino Antunes de Almeida – Unidade Agrícola:** Método do valor de mercado cujos preços por hectare variam entre R\$ 50.000,00 e R\$ 70.000,00. Aplicando-se fatores de oferta, acesso e aproveitamento em relação às condições do imóvel avaliado, conclui-se por um valor médio de R\$ 60.000,00 por hectare como sendo o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

Para os seis prédios da **Escola Municipal Zeferino Antunes de Almeida – Unidade Agrícola** (desativada): 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 1997, perfazendo assim 27 anos da existência do prédio.

Conforme verificação dos documentos da construção do prédio, onde foi realizada uma licitação Tomada de Preço 01/1996, a proposta vencedora apresentou o valor de R\$ 324.338,31. Sendo esta obra executada por este valor e concluída em agosto de 1997.

Portanto para o cálculo da depreciação, foi utilizado o tempo de conclusão da obra dos prédios de 27 anos e de 40 anos a vida útil.

$$K_d = \frac{(40^2 - 27^2)}{40^2} = \frac{1.600 - 729}{1.600} = 0,5443$$

Valor do imóvel com o índice de depreciação = R\$ 324.338,31 x 0,5443 = R\$ 176.537,34.

*ATESTO para os devidos fins que o IMÓVEL PÚBLICO sito, a **Área da Escola Zeferino Antunes de Almeida – Unidade Agrícola**, supra identificado, na localidade de Carajzinho (Rincão dos Antunes), interior do município de Entre-Ijuís/RS, de propriedade do MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍS/RS, CNPJ nº 89.971.782/0001-10; foi avaliado em **R\$ 2.400.000,00** (Dois milhões e quatrocentos mil reais).*

***Escola Municipal Zeferino Antunes de Almeida – Unidade Agrícola – seis prédios**, supra identificado, na localidade de Carajzinho (Rincão dos Antunes), interior 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\$ 176.537,34** (Cento e setenta e seis mil quinhentos e trinta e sete reais e trinta e quatro centavos).

Sendo o valor total de **RS 2.576.537,34** (Dois milhões quinhentos e setenta e seis mil quinhentos e trinta e sete reais e trinta e quatro centavos).

Entre-Ijuí/RS, 06 de Junho de 2024.



\_\_\_\_\_  
Rodrigo Pettenon – Membro da Comissão de Avaliação



\_\_\_\_\_  
Gisiane Medeiros Moraes – Membro da Comissão de Avaliação