

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL nº 654/25

SOLICITANTE: UNICRED PONTO CAPITAL

OBJETIVO: Atualização do valor de mercado sem vistoria in loco, baseando em avaliações antigas.

IMÓVEL: Um terreno com área de 442,50m².

LOCALIZAÇÃO: Rua Palmira da Rocha Regina, lote 204- Quadra 14- Loteamento Novo Balneário Caverá – Bairro Balneário Caverá - Município de Alegrete– RS – CEP:97546-455.

REFERÊNCIA: NOVEMBRO DE 2025

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 95.840,00

VALOR COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 81.464,00



DADOS GERAIS

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL					
Endereço	Rua Palmira da Rocha Regina	Nº	204/14		
Complemento	Loteamento novo Balneário Caverá	CEP	97546-455		
Bairro	Balneário Caverá	Cidade	Alegrete	UF	RS
Matrícula	10.855	Registro	Registro De Imóveis de Alegrete		
Cadastro/Inscrição Imobiliária	17.065				
Valor da Avaliação	R\$ 95.840,00				
Área do Terreno	442,50m ²	Testada	15,00m		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL					
Tipo de Imóvel			Tipo de Implantação		
<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Condomínio		
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/> Sala comercial	<input type="checkbox"/> Isolado		
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Loja comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Loteamento		
<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Casa Germinada	<input type="checkbox"/> Galpão/Depósito	<input type="checkbox"/> Outros		
Superfície		Estrada		Cercamento	
<input type="checkbox"/> Pantanoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço	<input type="checkbox"/> Asfaltada	<input type="checkbox"/> Arame		Topografia
<input checked="" type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Não Asfaltada	<input type="checkbox"/> Gradil		<input type="checkbox"/> Plano
<input type="checkbox"/> Vegetação	<input type="checkbox"/> Com aterro	<input checked="" type="checkbox"/> Não Pavimentada	<input type="checkbox"/> Muro		<input type="checkbox"/> Com aclave
<input type="checkbox"/> Com entulho			<input type="checkbox"/> Tela		<input type="checkbox"/> Com declive
			<input checked="" type="checkbox"/> Sem Cercamento		<input type="checkbox"/> Irregular
Conservação do Imóvel		Conservação do Condomínio		Padrão de Acabamento	
<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Alto		
<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em implantação	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Médio		
		<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Baixo		
		<input type="checkbox"/> Em implantação	<input type="checkbox"/> Inferior		
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL					
Ocupação	Média	Nível sócio econômico	Médio		
Bairro	Em desenvolvimento	Uso predominante	Residencial		
INFRAESTRUTURA URBANA					
Água potável, energia elétrica, telefone, internet, esgoto pluvial, iluminação pública, coleta de lixo.					
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS					
Correio, posto de saúde, órgão público, lojas e comércio em geral, posto de gasolina, escola, mercado, padaria, hotel, etc.					
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL					
Lote localizado fora da faixa de inundação do rio de acordo com estudo anexo. Sem benfeitorias.					



QUADRO DE AMOSTRAS

	VALOR/R\$	ÁREA	VALOR M²	INFORMANTE
01	75.000,00	427,75	R\$ 175,34	Rima Imobiliaria
02	80.000,00	442,50	R\$ 180,79	Imobiliaria Alegrete
03	110.000,00	450,00	R\$ 244,44	SamSul Imóveis
04	160.000,00	421,00	R\$ 380,05	SamSul Imóveis
05	95.000,00	620,16	R\$ 153,19	SamSul Imóveis
06	110.000,00	427,00	R\$ 257,61	SamSul Imóveis
07	120.000,00	405,00	R\$ 296,30	Central Imóveis
08	140.000,00	450,00	R\$ 311,11	Central Imóveis

VALOR DE MERCADO DO TERRENO:

VALOR MÍNIMO:	R\$ 81.464,00
VALOR MÉDIO:	R\$ 95.840,00
VALOR MÁXIMO:	R\$ 110.216,00
VALOR ADOTADO:	R\$ 95.840,00

VALOR DO TERRENO COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

R\$ 81.464,00



QUADRO DE RISCOS																																															
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO																																															
Risco de Alagamento	<input type="checkbox"/> Sem Risco	Risco de Deslizamento	<input checked="" type="checkbox"/> Sem Risco																																												
	<input type="checkbox"/> Baixo		<input type="checkbox"/> Baixo																																												
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio		<input type="checkbox"/> Médio																																												
	<input type="checkbox"/> Alto		<input type="checkbox"/> Alto																																												
Risco Socioambiental Potenciais Fontes de Contaminação	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>SIM</th> <th>NÃO</th> <th>SEM INFORMAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No imóvel há indícios de contaminação?</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>No entorno do imóvel há indícios de contaminação?</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? δ Sim δ Não</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Outros: Descrever</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				SIM	NÃO	SEM INFORMAÇÃO	No imóvel há indícios de contaminação?				No entorno do imóvel há indícios de contaminação?				Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto				Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.				Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?				Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?				Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? δ Sim δ Não				Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.				Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.				Outros: Descrever			
		SIM	NÃO	SEM INFORMAÇÃO																																											
	No imóvel há indícios de contaminação?																																														
	No entorno do imóvel há indícios de contaminação?																																														
	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto																																														
	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.																																														
	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?																																														
	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?																																														
	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? δ Sim δ Não																																														
	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.																																														
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.																																															
Outros: Descrever																																															
Atividade	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Oficina Mecânica																																													
	<input type="checkbox"/> Hospital/Serviço Saúde	<input type="checkbox"/> Baterias/Tóxicos/Tintas																																													
	<input type="checkbox"/> Indústria	<input type="checkbox"/> Depósito Agrotóxico																																													
	<input type="checkbox"/> Mineração	<input type="checkbox"/> Tanques enterrados																																													
	<input type="checkbox"/> Lavanderia/Tinturaria	<input type="checkbox"/> Cemitério																																													
	<input type="checkbox"/> Combustíveis/Óleo	<input type="checkbox"/> Armazenamento Resíduos																																													
	<input type="checkbox"/> Lixão/Entulho/Aterro/Ferro	<input type="checkbox"/> Outros																																													



Sandro Roberto Stoeterau

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** Terreno**Tipo:** Laudo simplificado**Solicitante:** Ponto Capital**Lograd.:****Nº:****Complemento:****Bairro:** Balneario Cavera**Cidade:** Alegrete**Estado:** Rio Grande do Sul**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	75.000,00	427,75	175,34	1,00	175,34
2	80.000,00	442,50	180,79	1,00	180,79
3	110.000,00	450,00	244,44	0,90	220,00
4	160.000,00	421,00	380,05	0,60	228,03
5	95.000,00	620,16	153,19	1,00	153,19
6	110.000,00	427,00	257,61	0,80	206,09
7	120.000,00	405,00	296,30	0,70	207,41
8	140.000,00	450,00	311,11	0,60	186,67

F1: Oferta

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	8
Grau de liberdade (Ud):	7
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	153,19
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	228,03
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.557,50
Amplitude total (R\$/m2):	74,84
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	18,71
Média aritmética (R\$/m2):	194,69
Mediana (R\$/m2):	196,38
Desvio médio (R\$/m2):	20,693118
Desvio padrão (R\$/m2):	25,066804
Variância (R\$/m2) ^ 2:	628,344679

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6556

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3301

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 12,88

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,415$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 182,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 194,69$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 207,23$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,44$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,44$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 165,48$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 194,69$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 223,89$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 442,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 216,59$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 95.840,00$$

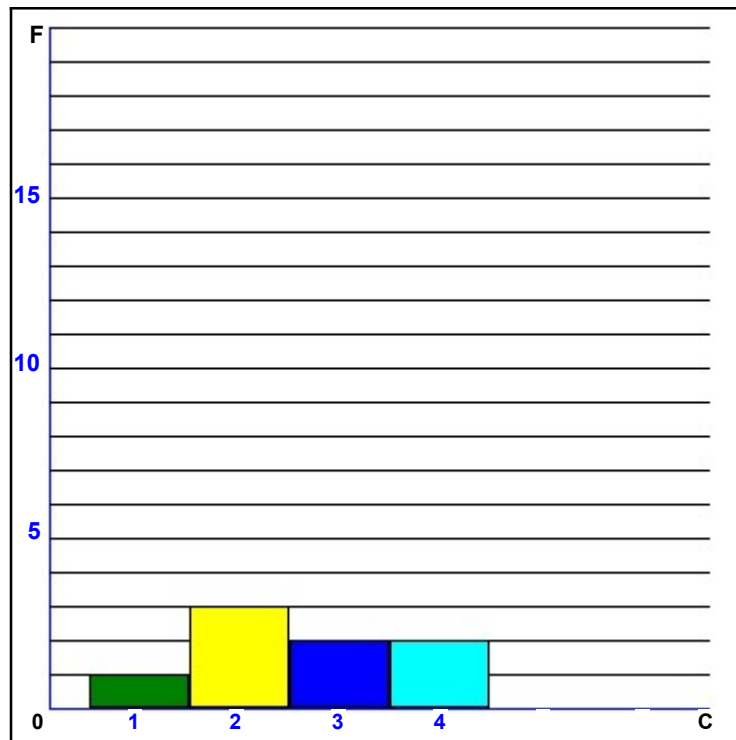
noventa e cinco mil, oitocentos e quarenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

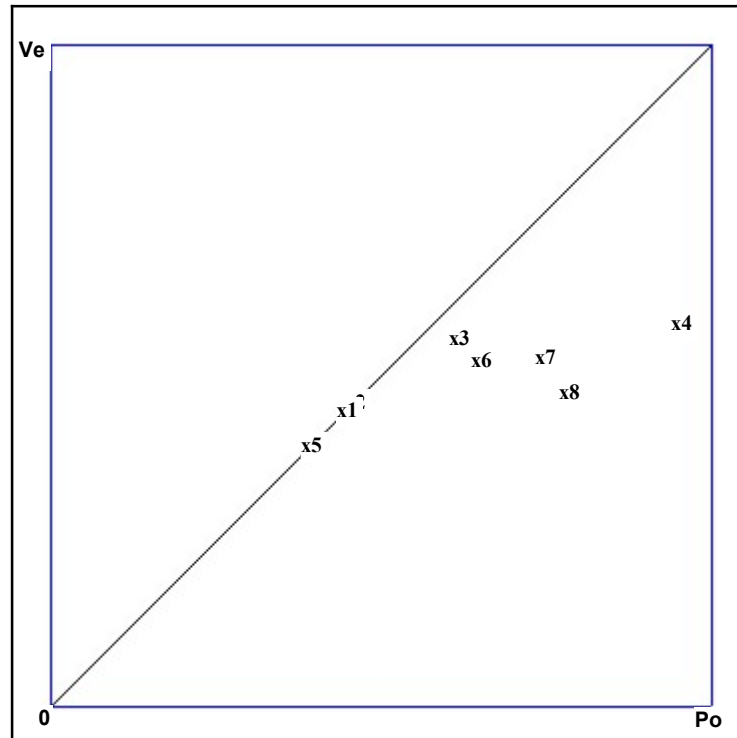
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

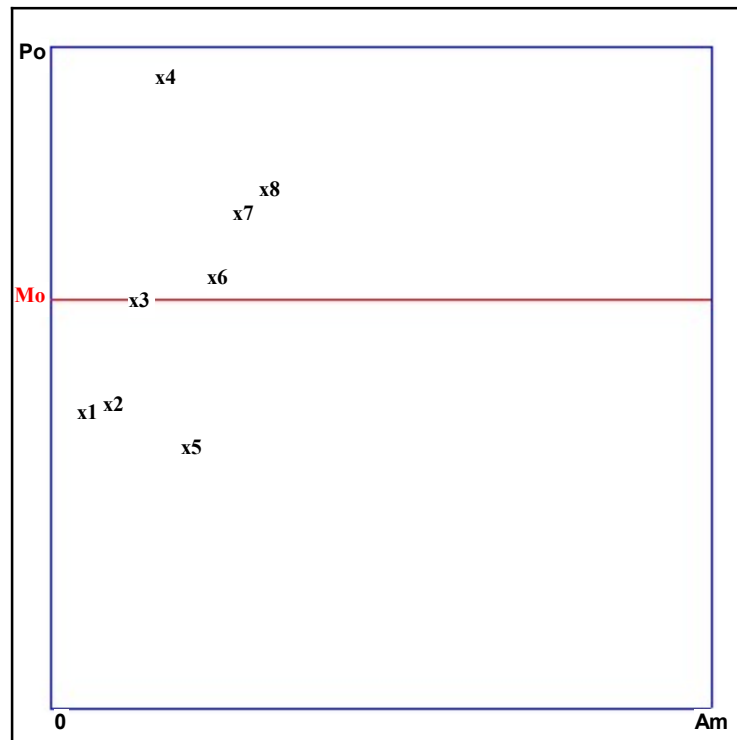


INTERVALO

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	153,19	171,90	1
2	171,90	190,61	3
3	190,61	209,32	2
4	209,32	228,03	2

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	175,34	175,34	1,00
2 -	180,79	180,79	1,00
3 -	244,44	220,00	0,90
4 -	380,05	228,03	0,60
5 -	153,19	153,19	1,00
6 -	257,61	206,09	0,80
7 -	296,30	207,41	0,70
8 -	311,11	186,67	0,60

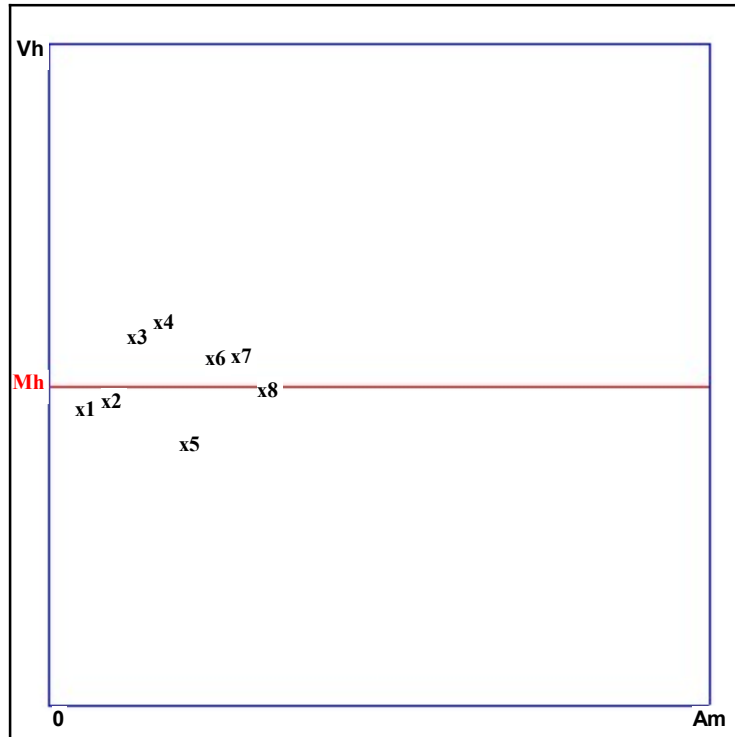
Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 249,85

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	175,34	74,517	29,82
2 -	180,79	69,062	27,64
3 -	244,44	5,409	2,16
4 -	380,05	130,195	52,11
5 -	153,19	96,667	38,69
6 -	257,61	7,758	3,11
7 -	296,30	46,443	18,59
8 -	311,11	61,258	24,52

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 194,69

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m²) Dh(R\$/m²) Dh(%)

1 -	175,34	19,352	9,94
2 -	180,79	13,897	7,14
3 -	220,00	25,312	13,00
4 -	228,03	33,340	17,13
5 -	153,19	41,502	21,32
6 -	206,09	11,401	5,86
7 -	207,41	12,719	6,53
8 -	186,67	8,021	4,12

Data: / / _____

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Na pesquisa realizada no mês de **novembro de 2025**, ampliada com base de dados existente, foram procurados dados referentes a **terrenos** que estivessem sendo ofertados para vendas com ênfase para imóveis localizados na região expandida do imóvel.

Foi verificado que os mercados imobiliários de venda de **terrenos** com as características do imóvel avaliado possuem **média** liquidez.

CONCLUSÃO

Tomando-se por base as considerações acima, e tendo em vista, quanto ao **terreno**, sua localização, formato, dimensões, área, condições de aproveitamento, benfeitorias e característica da zona.

O imóvel em comento fora avaliado, tendo assim concluído que o imóvel em função de estar localizado **no Bairro Balneário Caverá no Município de Alegrete**, possui **alta** vocação residencial e **média** valorização de mercado.

ENCERRAMENTO

Importa a presente avaliação em **R\$ 95.840,00**(Noventa e cinco mil, oitocentos e quarenta reais).



Sandro Roberto Stoeterau

Creci nº 17.378

Avaliador Responsável

CNAI:003286



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL- ANO 2023



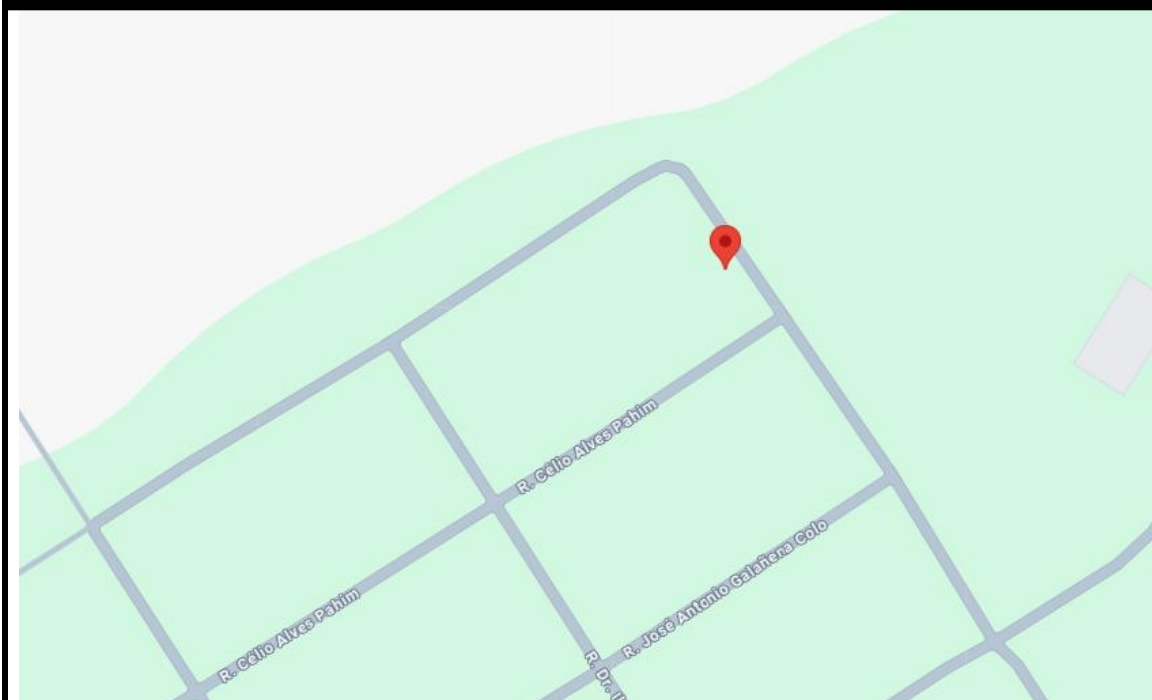
CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —

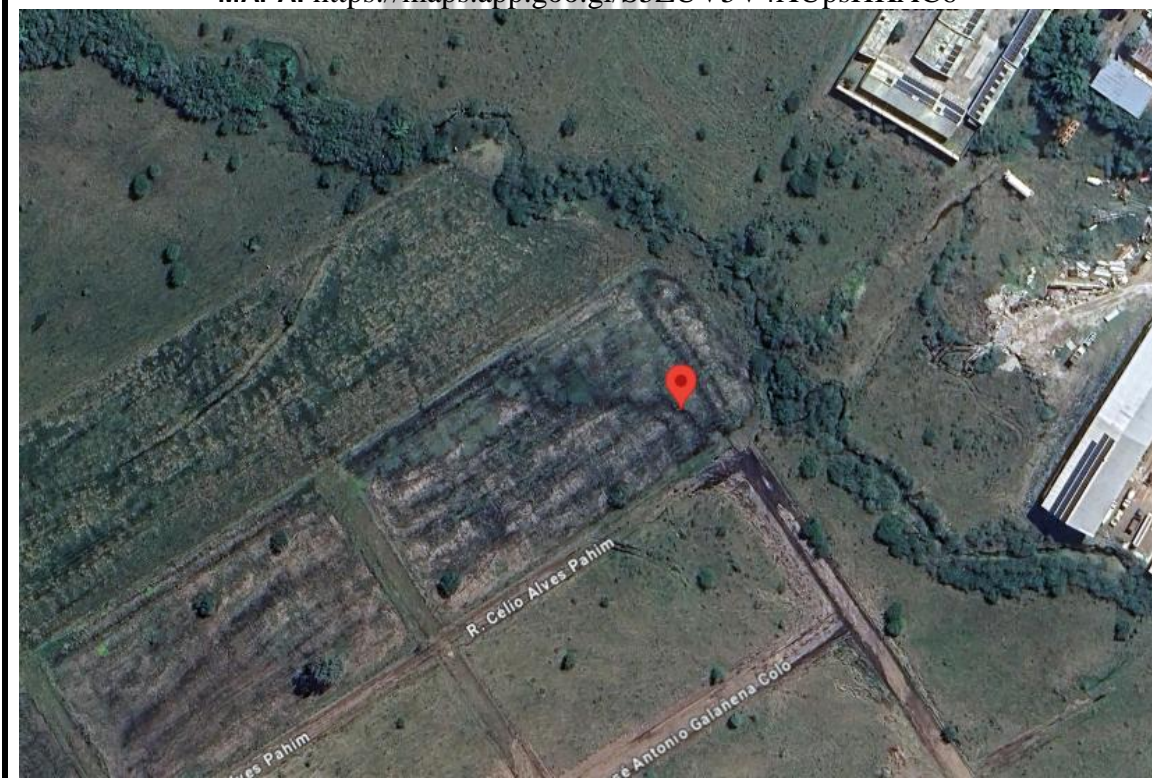


Rua Doutor Carlos Corrêa, n° 141 - Sala n° 304 - Agrônômica - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MAPA: <https://maps.app.goo.gl/S5ZUV5V4XUpsHKAC6>



CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —

Figura 4 - Mapa de áreas suscetíveis a inundações na área urbana de Alegrete – RS.



Fonte - os autores, 2018.

<https://pdfs.semanticscholar.org/51b1/16cca38c50b63ad3d55bd29105ddea5b5dda.pdf>

CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —



Rua Doutor Carlos Corrêa, nº 141 - Sala nº 304 - Agrônômica - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/

CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —

Figura 5 - Mapa de tempo de retorno para inundações na área urbana de Alegrete – RS.



CONFIANÇA

— AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS —



Rua Doutor Carlos Corrêa, n° 141 - Sala n° 304 - Agrônômica - Florianópolis/SC
Contato: (48) 99627-1006 | E-mail: c.avaliacoes@gmail.com
www.confiancaavaliacoes.com.br/