



**MUNICÍPIO DE ROQUE GONZALES**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

mento, e assim obtida uma amostra de 6 terrenos com características e metragens quadradas similares, para obtenção do preço médio por metro quadrado. O valor do m<sup>2</sup> com frente para a rua sem pavimentação, é determinado primeiramente através da divisão do valor do imóvel com o CUB<sup>1</sup> da data da compra/venda, assim consegue-se obter o número de CUBs por terreno, que multiplicado pelo valor do CUB<sup>1</sup> vigente (janeiro/2020 - R\$ 1.891,76) consegue-se o valor atual do imóvel. Com essa metodologia e essas amostras se atingiu o valor de R\$ 61,51/m<sup>2</sup>.

**V – ESTIMATIVA DO VALOR BÁSICO FINAL DO m<sup>2</sup>**

	Tipo de negócio	Rua	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ Terreno (CV)	Data CV Terreno	R\$ CUB CV na data	nº CUBs por Terreno	R\$ terreno com CUB atual	R\$ Valor Terreno/m <sup>2</sup>
1	CV	Júlio Schwengber Sobrinho	600,00	R\$ 40.000,00	14/06/2018	R\$ 1.796,12	22,27	R\$ 42.129,92	R\$ 70,22
2	CV	Padre Anchieta	450,00	R\$ 52.500,00	01/11/2017	R\$ 1.748,88	30,02	R\$ 56.789,15	R\$ 126,20
3	CV	Padre Anchieta	675,00	R\$ 52.500,00	17/08/2017	R\$ 1.736,06	30,24	R\$ 57.208,51	R\$ 84,75
4	CV	Marechal Castelo Branco	400,00	R\$ 41.381,86	27/08/2015	R\$ 1.538,50	26,90	R\$ 50.883,68	R\$ 127,21
5	CV	Marechal Castelo Branco	675,00	R\$ 45.000,00	12/09/2014	R\$ 1.410,36	31,91	R\$ 60.359,91	R\$ 89,42
								<b>Valor médio m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 99,56</b>

Para auferir o valor do m<sup>2</sup> do terreno com frente à rua pavimentada com pedras irregulares, foram considerados os casos existentes de compra e venda nas proximidades do empreendimento, e assim obtida uma amostra de 5 terrenos com características e metragens quadradas similares, para obtenção do preço médio por metro quadrado. O valor do m<sup>2</sup> com frente para a rua sem pavimentação, é determinado primeiramente através da divisão do valor do imóvel com o CUB<sup>1</sup> da data da compra/venda, assim consegue-se obter o número de CUBs por terreno, que multiplicado pelo valor do CUB<sup>1</sup> vigente (janeiro/2020 - R\$ 1.891,76) consegue-se o valor atual do imóvel. Com essa metodologia e essas amostras se atingiu o valor de R\$ 99,56/m<sup>2</sup>.

**VI – DEMONSTRAÇÃO DA VALORIZAÇÃO**

Conforme estimativa de preços do m<sup>2</sup> para imóveis situados em rua não pavimentada R\$ 61,51/m<sup>2</sup> e em rua pavimentada com pedras irregulares de basalto em R\$

<sup>1</sup> CUB: Custo unitário básico disponível em < <https://www.sinduscon-rs.com.br/produtos-e-servicos/pesquisas-e-indices/cub-rs/>>.

**"TERRA E SANGUE DAS MISSÕES"**