



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO
PODER EXECUTIVO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Lauda nº: 03/2026

Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo Novo – RS

Objeto: Lote urbano – Lote 04, Quadra 65

Matrícula: 5.236 – Comarca de Campo Novo

Endereço: Rua Guilherme Schaw, s/nº – Centro

Área: 644,00 m²

1. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de venda/leilão.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de terreno urbano com área total de 644,00 m², sem benfeitorias, localizado no município de Campo Novo/RS.

O imóvel encontra-se inserido em **região periférica da cidade**, caracterizada por baixa densidade de ocupação, reduzida atratividade imobiliária e limitada dinâmica de investimentos, fatores que impactam diretamente sua liquidez e valor de mercado.

Apresenta ainda as seguintes características:

- Cobertura vegetal composta por espécies nativas;
- Via frontal sem pavimentação.

Tais condições resultam em restrições ao uso e ocupação do solo, reduzindo o potencial construtivo do imóvel.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada in loco no dia 24 de março de 2026, sendo constatadas as condições físicas, ambientais e urbanísticas do imóvel.

4. METODOLOGIA

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme estabelecido pela ABNT NBR 14.653 – Parte 2.

Os dados de mercado foram tratados por meio de **homogeneização por fatores**, técnica que permite ajustar os elementos comparáveis às características do imóvel avaliando.

5. TRATAMENTO DOS DADOS

Foram considerados os seguintes fatores de homogeneização:

5.1 Fator Topografia



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO
PODER EXECUTIVO

Considera a influência do relevo no aproveitamento do terreno:

- Plano: 1,00
- Leve aclave/declive: 0,95
- Acentuado: 0,90

5.2 Fator Localização

Considera a inserção urbana, padrão do entorno e atratividade de mercado:

- Equivalente: 1,00
- Superior: 0,90
- Inferior: 1,05

A classificação considerou, inclusive, a inserção do imóvel em região periférica, com menor valorização imobiliária.

5.3 Fator Pavimentação

Considera o tipo de via de acesso:

- Asfalto: 0,90
- Pedra irregular: 1,00
- Terra: 1,05

Os fatores foram aplicados de forma multiplicativa:

Valor unitário ajustado = Valor unitário × Fator Topografia × Fator Localização × Fator Pavimentação

Após a aplicação dos fatores, foi obtido o valor médio unitário homogeneizado.

6. ANÁLISE DOS DADOS DE MERCADO

A análise dos elementos comparativos resultou em:

Valor médio unitário homogeneizado: R\$ 58,28/m²

7. AJUSTE POR CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL

A vistoria identificou características relevantes que impactam negativamente o valor do imóvel:

- Inserção em região periférica, com baixa atratividade imobiliária;
- Presença de vegetação nativa significativa;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO
PODER EXECUTIVO

- Limitações ao aproveitamento construtivo;
- Topografia irregular;
- Baixa liquidez de mercado.

Tais fatores não estão integralmente refletidos nos elementos comparativos, justificando a aplicação de ajuste adicional.

Dessa forma, foi aplicado **fator de ajuste final de 0,80**, compatível com a redução de atratividade e potencial de uso do imóvel.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor unitário homogeneizado:

R\$ 58,28/m²

Área do imóvel:

644,00 m²

Valor sem ajuste:

R\$ 37.534,12

Aplicando fator de ajuste (0,80):

Valor final estimado: R\$ 30.027,30

9. CONCLUSÃO

Com base na metodologia adotada, análise de mercado e características específicas do imóvel, conclui-se que o valor de mercado do bem é de:

R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Nos termos da ABNT NBR 14.653 – Parte 2, o presente trabalho enquadra-se como:

- **Grau de Fundamentação: I**
- **Grau de Precisão: III**

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo foi elaborado com base em dados de mercado disponíveis, vistoria in loco e aplicação de metodologia reconhecida, refletindo as condições reais do imóvel avaliando.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO
 PODER EXECUTIVO

Campo Novo/RS, março de 2026

Maria Joana A. Konzen
Responsável Técnico

Maria Joana Hartmann Konzen
 Engenheira Civil
 CREA nº 251432

Anexo:
 Avaliação e imagens do imóvel

Quadra	Lote	Rua	Área	R\$/M²	Valor Total	Topo	Local	Pav	Valor com fatores aplicados
90	6	Rua Cap. Onofre Rodrigues	644,00	R\$ 46,58	R\$ 30.000,00	0,90	1,05	1,05	R\$ 46,22
91	1	Rua Domingos Mancha	644,00	R\$ 62,11	R\$ 40.000,00	0,95	1,05	1,05	R\$ 65,05
91	9	Rua Cap. Onofre Rodrigues	644,00	R\$ 53,91	R\$ 34.721,00	0,95	1,05	1,05	R\$ 56,47
91	10	Rua Brasília	349,00	R\$ 71,63	R\$ 25.000,00	1	1,05	1,05	R\$ 78,98
91	8	Rua Brasília	644,00	R\$ 42,67	R\$ 27.480,00	0,95	1,05	1,05	R\$ 44,69
Média geral			585,00	R\$ 53,74	R\$ 31.440,20	Média com aplicação de fatores			R\$ 58,28
Rua Guilherme Schaw, Lote 04, Quadra 65			644,00	53,74	R\$ 34.611,09	Valor total do lote com aplicação de fatores			R\$ 37.534,12
Topografia		Localização		Pavimentação					
Plano =	1	Equivalente =	1	Asfalto = 0,9					
Leve		Superior =	0,9	Pedra Irregular = 1					
Active/declive =	0,95	Inferior =	1,05	Terra = 1,05					
Topografia acentuada = 0,9									



[Signature]

[Signature]