



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Lauda nº: 05/2026

Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo Novo – RS

Objeto: Lote urbano – Lote 05, Quadra 81

Matrícula: 2.094 – Comarca de Campo Novo

Endereço: Rua Antonio Salazar, s/nº – Centro

Área: 210,00 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 de 210,00 m², sem benfeitorias, localizado no município de Campo Novo/RS.

O imóvel apresenta as seguintes características:

- Via frontal pavimentada;
- Topografia plana;
- Inserção em região com **localização considerada razoável**, sem destaque de valorização;
- Dimensão reduzida, inferior ao padrão predominante dos lotes da região.

A reduzida área do terreno limita seu potencial construtivo e flexibilidade de uso, impactando negativamente sua atratividade de mercado.

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

Após tratamento dos dados, obteve-se:

Valor médio unitário homogeneizado: R\$ 126,70/m²

7. AJUSTE POR CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL

Embora os fatores de homogeneização considerem as principais variáveis de mercado, verificou-se que o imóvel apresenta **área significativamente inferior ao padrão dos lotes comparáveis**, os quais, em sua maioria, possuem dimensões superiores a 300 m².

A reduzida dimensão:



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

- Limita o potencial construtivo;
- Restringe o aproveitamento do terreno;
- Reduz a atratividade para investidores e usuários finais;
- Impacta negativamente a liquidez do bem.

Dessa forma, foi aplicado **fator de ajuste final de 0,90**, com o objetivo de refletir a menor competitividade do imóvel no mercado.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor unitário homogeneizado:

R\$ 126,70/m²

Área do imóvel:

210,00 m²

Valor sem ajuste:

R\$ 26.606,64

Aplicando fator de ajuste (0,90):

Valor final estimado: R\$ 23.945,98

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\$ 24.000,00 (vinte e quatro 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

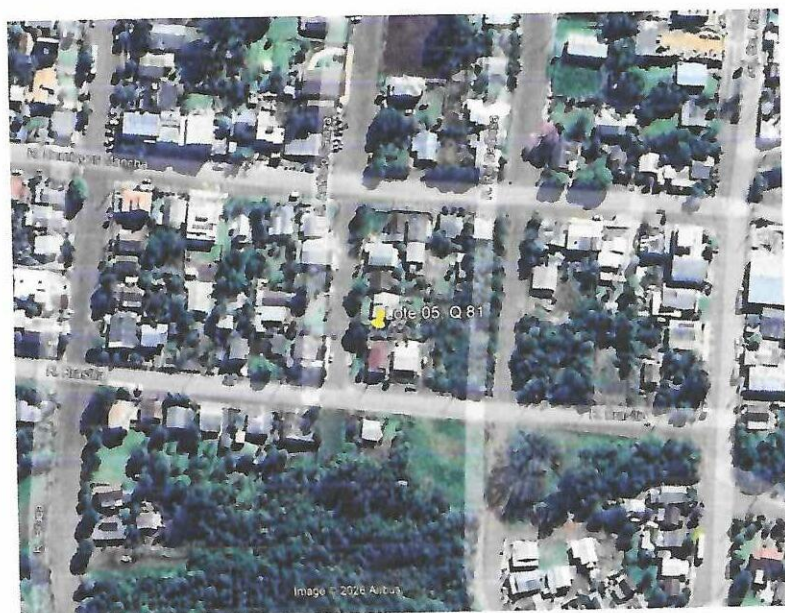
Engenheira Civil

CREA nº 251432

Anexo:

Avaliação e imagens do imóvel

Quadra	Lote	Rua	Área	R\$/M²	Valor Total	Topo	Local	Pav	Valor com fatores aplicados
80	P10A	Av Coronel Sabino Roque	100,40	R\$ 132,47	R\$ 13.300,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 132,47
82	4	Rua Domingos Mancha	660,00	R\$ 128,79	R\$ 85.000,00	1,00	0,90	1,00	R\$ 115,91
75	10A	Rua Rui Barbosa	321,00	R\$ 150,92	R\$ 48.445,00	1	0,9	1	R\$ 135,83
74	12	Rua Antonio Salazar	652,00	R\$ 140,34	R\$ 91.500,00	1	0,9	1	R\$ 126,30
83	10	Rua Braga	644,00	R\$ 136,65	R\$ 88.000,00	1	1	0,9	R\$ 122,98
Média geral			475,48	R\$ 137,23	R\$ 65.249,00	Média com aplicação de fatores			R\$ 126,70
Rua Antonio Salazar, Lote 05, Quadra 81			210,00	137,23	R\$ 28.817,81	Valor total do lote com aplicação de fatores			R\$ 26.606,64
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								



[Handwritten signature]