



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Laudo nº: 04/2026

Solicitante: Prefeitura Municipal de Campo Novo – RS

Objeto: Lote urbano – Lote 05, Quadra 91

Matrícula: 5.247 – Comarca de Campo Novo

Endereço: Rua Domingos Mancha, 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 acline/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;
- 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.

Campo Novo/RS, março de 2026



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

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 Domingos Mancha, Lote 05, Quadra 91			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]