

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento à Portaria Nº 640/2025 que “*Nomeia Comissão de Avaliação*”, formada pelos seguintes profissionais: Eng.º Civil Leonardo Adames Bueno, CREA-RS 165.341; Eng.ª Civil Victor Paz Bortolon, CREA-RS 264294 e Arquiteta e Urbanista Thacila Falabretti Cousseau CAU A289957-4.

Após estudos, pesquisas, diligências e demais procedimentos de estilo que se fizeram necessários ao caso “in tela”, apresenta-se ao final a conclusão do presente trabalho de avaliação do imóvel infradescrito, baseado na NBR 14653-2 como segue:

DAS PRELIMINARES

- DO OBJETO

- **Objeto**: Avaliação de um terreno, matrícula nº 18.892.

- DA NORMA LEGAL

- **Norma**: O presente trabalho tem como balizamento a NBR 14653-2 que normatiza o procedimento para avaliação de imóveis urbanos.

- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Terreno (M- 18.892):

Chácara nº 21, da quadra A, do Loteamento “Chácara das Palmeiras” nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas ruas D, E, C, G, Avenida F, propriedades da Rede Ferroviária Federal S/A, e de Clodoveu Vieira Pinto, com a área superficial e 7.202,25m² (sete mil duzentos e dois mil e dois metros quadrados, vinte e cinco decímetros), com frente para a Avenida F, por onde mede 45,00 metros, do lado esquerdo com a chácara de nº 22, por onde mede 162,25 metros; fundos, com terras da Rede Ferroviária Federal S/A, por onde

mede 45,20 metros; lado direito com a chácara de nº 20, por onde mede 157,85 metros.

- DO ENTORNO URBANÍSTICO DO IMÓVEL.

- **Imóvel:** Próximo dos Bairros São José, Chácara das Palmeiras, Loteamento São Matheus.

- DA INFRAESTRUTURA NO LOCAL.

- **Imóvel** – Como infraestrutura básica possui luz elétrica, água, rede de telefonia, rede de internet.

II - DA AVALIAÇÃO

- DA METODOLOGIA ADOTADA

- **Metodologia de cálculo de avaliação adotada para o terreno nu:** O imóvel em questão possui todas as características de um terreno urbano com toda infraestrutura necessária, portanto, no presente trabalho foi utilizado o método comparativo direto, através de buscas de terrenos com características similares, com o objetivo de encontrar um parâmetro para chegar-se ao valor final do imóvel avaliando. Faz-se buscas amostrais de dados de mercado relativo a terrenos colocados a venda ou vendidos com características similares, na tentativa de encontrar-se um valor médio de terreno padrão a ser adotado. Após definir o processo do valor do metro quadrado médio multiplica-se diretamente sobre a área do terreno avaliando.

- DAS FONTES DE PESQUISAS DE MERCADO

- **Fonte de Pesquisa utilizada:** Sites de Imobiliárias.

- **Fonte de pesquisa adotada:** Após as diligências de pesquisa junto a sites de imobiliárias como fonte de pesquisa para o presente trabalho, limitando-se a imóveis com características similares a da área avaliada.

- **Pesquisa: Terreno 1 – C20 - Rossi Negócios Imobiliários - Dados:**

- a) - Área do Terreno: 300 m²;
- b) - Localização: Bairro Chácara das Palmeiras.
- c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
- d) - Data de Acesso: 09/04/2025.
- e) - Valor: R\$ 80.000,00 – R\$ 333,33 m²
- f) - Site: <https://c20.com.br/imoveis/terreno-compra-chac-palmeiras/1724>.

- **DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO**

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2
PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6
TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6
GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6

Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m ²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno = 300/ 12 = 25

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno = 25/12 = **2,08**

	DEPRECIÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 80.000,0)

Fit = Fração Ideal do terreno = 300 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 0,8

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$80.000 = 300 \times Vft \times 1 \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 1$

$80.000 = 240 Vft$

$Vft = 80.000/240$

$V_{ft} = R\$ 333,33 \text{ m}^2$

- Pesquisa: Terreno 2 – C20 – Corretores Bortolotto Silva - Dados:

- a) - Área do Terreno: 289,63 m²;
- b) - Localização: Bairro São José, Loteamento São Matheus.
- c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
- d) - Data de Acesso: 09/04/2025.
- e) - Valor: R\$ 99.000,00 – R\$ 341,81 o m²
- f) - Site: <https://c20.com.br/imoveis/terreno-compra-sao-matheus/3425>.

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2
PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6
TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6
GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35

Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m ²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIACÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno = 289,63/11 = 26,33

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno = 26,33/11 = **2,39**

	DEPRECIACÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 99.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 289,63 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$99.000,00 = 289,63 \times Vft \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$

$99.000,00 = 289,63 \times Vft$

$Vft = 99.000,00 / 289,63$

$Vft = R\$ 341,81 \text{ m}^2$



- Pesquisa: Terreno 3 – C20 – Frederico Rech Imóveis - Dados:

- a) - Área do Terreno: 288 m²;
- b) - Localização: Bairro São José, Loteamento São Matheus.
- c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
- d) - Data de Acesso: 09/04//2025.
- e) - Valor: R\$ 90.000,00 – R\$ 312,50 o m²
- f) – Site: <https://c20.com.br/imoveis/terreno-compra-sao-matheus/3087>.

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)

Meio de quadra

Esquina / 2 ou mais frentes

Encravado

Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)

FATOR

1

1,2

0,6

1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)

Firme

Inundável

Alagado

FATOR

1

0,7

0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)

Plano

Aclive acentuado

Declive acentuado

Irregular

FATOR

1

0,9

0,8

0,6

GLEBA (G)

Área até 1.000,00 m²

Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m²

Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m²

Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m²

Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m²

Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m²

Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m²

Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m²

FATOR

1

0,9

0,8

0,7

0,6

0,5

0,4

0,35

Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m ²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno = 288/12 = 24

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno = 24/12 = 2

	DEPRECIÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 90.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 288 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- **Do Cálculo:**

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$90.000,00 = 288 \times Vft \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$

$90.000,00 = 288 \times Vft$

$Vft = 90.000,00/288$

$Vft = R\$ 312,50 \text{ m}^2$

- DO CÁLCULO FINAL DA MÉDIA AMOSTRAL

A - Cálculo: Vf (Valor final da média dos terrenos)

a) Valores por $m^2 = R\$ 333,33$; $R\$ 341,81$ e $R\$ 312,50$

b) N.º am (Número de Amostras) = 3

c) V_p (valores por m^2) $R\$/m^2 = \text{Somatório valores por } m^2 / N.º \text{ am} =$
 $(333,33 + 341,81 + 312,50)/3 = 987,64/3 = R\$/m^2 329,21$

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)

	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)

	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)

	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6

GLEBA (G)

	FATOR
Área até 1.000,00 m^2	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m^2	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m^2	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m^2	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m^2	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m^2	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m^2	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m^2	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m^2	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m^2	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m^2	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m^2	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =
7.202,25 / 45 = 160,05

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
160,05 / 45 = **3,55**

	DEPRECIÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO AVALIADO

FÓRMULA:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

ONDE:

VT = Valor do Terreno.

Fit = Fração Ideal do terreno = 7.202,25 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = 329,21 R\$/m² (média final)

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 0,4

DP (Depreciação profundidade) = 0,95

A - Cálculo: Valor Terreno avaliado – matrícula nº 18.892- Dados:

a) - At (Área do imóvel (terreno nu) a ser avaliado) = 7.202,25 m²

b) - Vf (Valor final da média amostral) = R\$/m² 329,21 o m²

c) - **Do Cálculo:**

VT (Valor terreno)

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$VT = 7.202,25 \times 329,21 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,4 \times 0,95$

VT = R\$ 901.000,03

III - DA CONCLUSÃO

- **Valor final do Terreno:** Baseado na metodologia adotada e no critério utilizado de pesquisa supra estabeleceu-se, para o imóvel o valor de **R\$ R\$ 901.000,03** (Novecentos e um mil reais e três centavos).

IV - ANEXO

Junto ao presente Laudo, composto por de onze folhas, encontra-se o mapa de situação e matrícula nº 18.892.

Vacaria, 1 de abril de 2025.

Eng.º Civil: Leonardo Adames Bueno
CREA-RS – 165.341

Eng.ª Civil Victor Paz Bortolon
CREA-RS 264294

Arqt.ª Thacila Falabretti Cousseau
CAU A289957-4.