



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E GESTÃO TERRITORIAL

Relatório de Avaliação de Bens Imóveis

Terreno Urbano com Edificação - Fórum - Setor 110, Quadra 45, Lote 09

1. Introdução

O presente relatório de avaliação de bens imóveis, desenvolvido pelos servidores municipais Daniel Rodrigues Acosta e Cristiano Souza Camargo, no escopo da Portaria nº 1549/2025 da Prefeitura Municipal de Osório/RS, foi elaborado por solicitação da Secretaria de Administração, a fim de instruir o processo administrativo nº 6609/2026. A finalidade da avaliação é a permuta do imóvel e o objetivo da avaliação é a obtenção do valor de mercado de compra e venda. Para tal, será utilizado o método evolutivo, que une método comparativo direto de dados do mercado segundo o item 9.2 da ABNT NBR 14653-1:2019 para o terreno e o método de quantificação de custo segundo o item 9.5 da mesma norma para a edificação.

2. Objeto da avaliação

Trata-se de terreno urbano de 1.543,35 m² sobre o qual está edificado o Fórum de Osório/RS, com área construída de 2.176 m². Localiza-se na Avenida Jorge Dariva, nº 1191, esquina com a Rua Barão do Rio Branco, no Bairro Centro do município de Osório/RS.

Documentação disponível: Ficha de Lançamento do Cadastro Municipal, Matrícula nº 75.033. Este estudo teve também acesso à seguinte documentação de aprovação junto à Secretaria Municipal de Obras, Saneamento e Trânsito: Protocolo de Plantas nº 873/1989 (incluindo memorial descritivo e pranchas dos projetos arquitetônico, estrutural, fundações, elétrico, iluminação, hidrossanitário) e Protocolo de Habite-se nº 312/1992.

Não foram verificadas as dimensões do terreno in loco, sendo utilizados os valores indicados pela matrícula e pelo Protocolo de Plantas. Não há passivo ou débito ambiental no imóvel, segundo o setor de Fiscalização da Secretaria de Meio Ambiente e Gestão Territorial.





Figura 1: Situação do imóvel avaliando (destaque em laranja). Sem escala.



Figura 2: Frente do imóvel avaliando (Av. Jorge Dariva)



3. Caracterização da região

A Quadra 45 é área central de grande importância no município, abrigando também as sedes do Executivo e Legislativo municipais. As Avenidas Jorge Dariva e Marechal Floriano Peixoto são eixos estruturantes do município, permitindo percorrer toda a extensão Sudoeste-Nordeste do núcleo urbano central. O terreno tem frente para a Avenida Jorge Dariva e para a menos movimentada Rua Barão do Rio Branco. No restante da quadra, além das edificações institucionais, há diversos pontos de comércio e algumas residências. A localização é fortemente positiva e valorizada.

No entorno imediato, há também majoritariamente pontos comerciais, um mercado, vários equipamentos públicos e institucionais como uma praça, o Camelódromo, o CTG, a UNICNEC, o Ministério Público, a OAB, a Rodoviária, a Praça e algumas edificações residenciais, além de uma sede do SESC em construção.

A infraestrutura urbana na região é completa e de boa qualidade, com vias de grande dimensão e fácil fluxo, pavimentação, iluminação, abastecimento de água, redes de energia elétrica e telecomunicações, coleta de lixo e drenagem pluvial. Pode ser citada como principal ressalva a ocorrência de alguns alagamentos na esquina da Avenida Jorge Dariva com a Rua Sete de Setembro, porém esta condição é temporária, passível de manutenção do sistema de drenagem pluvial. Como no restante da cidade, o tratamento de esgoto cabe ao proprietário com solução individual no lote. Os demais serviços e equipamentos públicos também têm grande acessibilidade devido à proximidade ao Centro e vias de acesso.

4. Caracterização do imóvel

4.1. Terreno

Trata-se de terreno plano aproximadamente retangular, com testadas de 30 m junto à Avenida Jorge Dariva e de 49,60 m junto à Rua Barão do Rio Branco. O local é adequado para a utilização institucional devido à sua localização. Foi realizada vistoria ao imóvel no dia 28/07/2026. O lote possui zoneamento SC (Setor Central). A seguir, a Tabela 1 mostra o regime urbanístico para o SC e a Figura 3 mostra a situação do lote na quadra.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL LEI Nº 3.902/2006									
ANEXO 3 TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS									
ZONAS URBANAS	OCUPAÇÃO DO SOLO					PARCELAMENTO DO SOLO			
	Taxa de Ocupação	Recuo de Frente ⁽⁵⁾	Recuo Lateral ⁽¹⁾	Recuo de Fundos ⁽¹⁾	Altura		Lote Mínimo		Quarteirão Máximo
					Máxima	Na divisa	Área	Testada	
SC	80%	—	h/10 (mínimo 1,5m)	h / 6 (mínimo 1,5m)	35m ou 10 pav.	12m	180m²	7m	200m

Tabela 1: Regime urbanístico do Setor Central



- Paredes e muros e seus revestimentos: examinando-se faces internas, o acabamento está em boa qualidade, exceto apenas no pavimento de cobertura e pontos isolados em outros pavimentos que apresentam descascamento devido a umidade; já as faces externas mostram desgaste natural do tempo e necessitam melhoria de sua aparência.
- Grades e portões: boa qualidade e conservação.
- Portas, janelas e aberturas: janelas e portas externas em bom estado, porém algumas portas internas necessitam substituição.
- Pisos e calçadas: pisos dos corredores apresentam algum desgaste; pisos internos (salas) estão em excelente qualidade, reformados há poucos anos; pavimentação externa em boa qualidade.
- Cobertura: a cobertura é formada majoritariamente por telhado, porém possui também área de terraço superior (laje impermeabilizada); ambos estão em bom estado. Não foi acessada a estrutura interna do telhado.
- Instalações elétricas: examinados os elementos aparentes, estão em ótimo estado. O responsável pela edificação informou que as instalações elétricas foram totalmente renovadas em 2025.
- Iluminação: os elementos aparentes apresentam bom estado.
- Instalações de abastecimento de água: os elementos aparentes apresentam bom estado.
- Sistema de PPCI: recém reformado.
- Não foram realizados testes de funcionamento em dispositivos elétricos, de iluminação, elevadores, geradores, exaustão mecânica, de climatização, calhas ou tubos pluviais, e em equipamentos sanitários.

Em linhas gerais, a edificação apresenta ótimo estado de conservação, tendo sido realizada a devida manutenção. Foram observadas patologias superficiais e pontuais, relativas à aparência dos revestimentos de paredes e pisos, que não influenciam de forma significativa a avaliação do imóvel. No Anexo Único é apresentada uma seleção dos principais registros fotográficos obtidos na vistoria.

5. Metodologia utilizada

Trata-se de identificação de valor de mercado, valor definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Ainda que o mercado imobiliário seja um mercado imperfeito (com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos), não há situação atípica, portanto será utilizado o *método comparativo direto de dados do mercado* para a avaliação do valor do terreno e o *método evolutivo* para a avaliação do valor do conjunto terreno e benfeitorias.



6. Resultados

6.1. Avaliação do valor do terreno

Foram realizadas em 29/07/2026 pesquisas de valores nos sites das imobiliárias Sérgio Madalena, MVM, Trajano, Lima e Lucas, Itamar Jardim, Vitrine, Fortes, Investe, Doca, Roger Canto, BCM, Rafão, Sandro Niederauer e Mário. Para a pesquisa, foram utilizados os filtros Venda; Terreno/Terreno Comercial; Bairro Centro. Após coleta preliminar de 33 ofertas, para melhor representatividade das amostras, foram eliminados terrenos com distância maior que 500 m do imóvel avaliando (por estarem em áreas pouco representativas do valor da região do imóvel avaliando) e com área menor que 500 m² (por possuírem baixo aproveitamento comercial, por serem voltados principalmente ao uso residencial e por terem área menor que 1/3 do lote avaliando). Devido ao grau de incerteza das fontes de dados, os valores de área foram considerados com exatidão de 10 m² e os valores de distância ao imóvel avaliando com exatidão de 10 m. A Figura 4 abaixo mostra a distribuição espacial dos dados obtidos e, na página seguinte, são apresentados os dados coletados na Tabela 2.

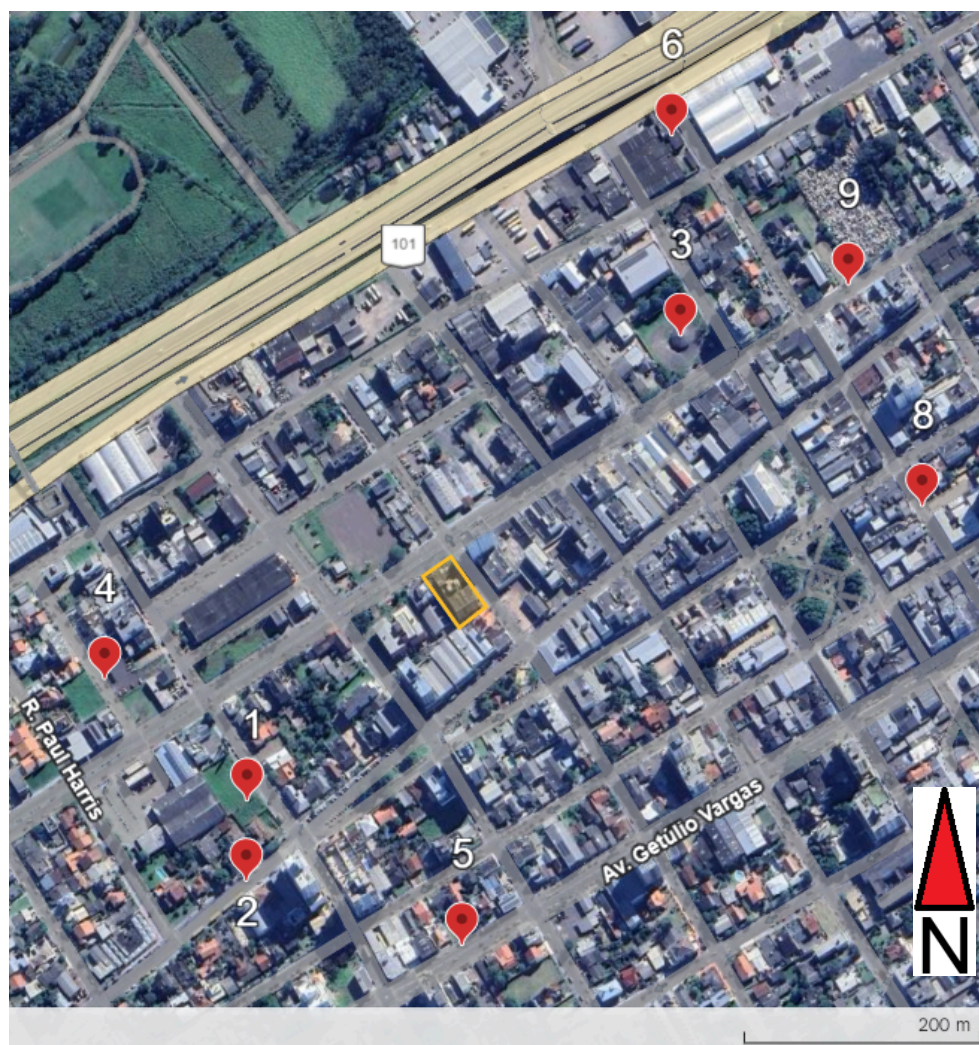


Figura 4: Distribuição espacial das amostras de valores de terrenos.



ID	Área (m²)	Valor de venda (R\$)	Valor de venda por área (R\$/m²)	Distância ao imóvel avaliando (m)	Fonte (acesso em 29/07/2026)	Zoneamento
1	2850	R\$ 8.300.000,00	R\$ 2.912,28	220	https://www.mvmimoveis.com.br/imovel/venda/3514/imovel-terreno-em-centro-os%C3%B3rio-cod-3514	SC
2	960	R\$ 3.050.000,00	R\$ 3.177,08	230	https://www.mvmimoveis.com.br/imovel/venda/3598/imovel-terreno-em-centro-os%C3%B3rio-cod-3598 https://sergiomadalen.com.br/detalhe/Venda/1240/imovel-Terreno-em-Centro-Os%C3%B3rio-Cod-1240	SC
3	3100	R\$ 9.300.000,00	R\$ 3.000,00	230	https://limaelucas.com.br/imovel/Venda/682/imovel-Terreno-em-Centro-Osorio-Cod-V1142	SR2
4	1500	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.066,67	250	https://docaimoveis.com/imoveis/area-no-centro-da-cidade-cod-484/	SR2
5	1140	R\$ 7.000.000,00	R\$ 6.140,35	250	https://docaimoveis.com/imoveis/terreno-no-centro-de-osorio-cod-572/	SC
6	820	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.439,02	370	https://limaelucas.com.br/imovel/Venda/403/imovel-Terreno-em-Centro-Osorio-Cod-V862	ZUE
7	644	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.329,19	380	https://www.mvmimoveis.com.br/imovel/venda/3400/imovel-terreno-em-centro-os%C3%B3rio-cod-3400	SC
8	1790	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.061,45	400	https://www.mvmimoveis.com.br/imovel/venda/3400/imovel-terreno-em-centro-os%C3%B3rio-cod-3400	SR2

Tabela 2: Dados de ofertas obtidos para avaliação do valor do terreno



Devido à quantidade de dados disponíveis e prazo para execução da avaliação, não será realizado diagnóstico do mercado e especificação da avaliação, não sendo enquadrado como laudo de avaliação segundo item 10.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

Conforme Figura 4 e Tabela 2, os dados obtidos possuem boa distribuição geográfica, possibilitando obter o valor de venda por área utilizando média simples. Assim, o valor obtido para o terreno é de R\$ 2.765,76 por m².

Conforme item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14653-2:2011, dados de oferta costumam ser superestimados, devendo ser minorados por um *fator oferta*. Será utilizado o fator de redução de 10%, que altera o valor estimado do terreno para R\$ 2.489,18 por m², totalizando R\$ 3.841.682,13 como o valor estimado do terreno.

6.2. Avaliação do valor da edificação

Conforme o *método da quantificação do custo* pelo custo unitário básico (item 8.3.1.1 da ABNT NBR 14653-2:2011), será utilizado o valor do CUB (Sinduscon/RS) para Junho/2026, que é de R\$ 3.390,00 por m² (Categoria CSL 8-A).

A área equivalente de construção, considerando peso menor para casa de máquinas, reservatórios e áreas externas, é dada por:

Área de salas padrão (peso 1)

$$= 645,52 \times 4 = 2.582,08 \text{ m}^2$$

Área de casa de máquinas e área construída coberta (peso 0,5)

$$= 68,66 + 22,99 = 91,65 \text{ m}^2$$

Área de estacionamento (peso 0,1)

$$= 360,95 \text{ m}^2$$

Área equivalente

$$= 2.582,08 + 0,5 \times 91,65 + 0,1 \times 360,95 = 2.664,00 \text{ m}^2$$

Deve ser considerado também o valor dos sistemas de PPCI e de elevadores, que não fazem parte do CUB tabelado. Estipula-se com base em orçamentos o valor aproximado de R\$ 450.000,00 para os sistemas.

$$\text{Valor da edificação sem depreciação} = 2.664,00 \times 3.390,00 + 450.000 = \text{R\$ } 9.480.960,00$$

Considerando que houve depreciação nos aproximadamente 35 anos de idade da edificação, e considerando que foi realizada a devida manutenção, estipula-se o valor de 15% para a depreciação. Assim, avaliamos a edificação em **R\$ 8.058.816,00**.



6.3. Avaliação final

O método evolutivo segundo item 8.2.4 da ABNT NBR 14653-2:2011 estabelece que o Valor do Imóvel é dado por:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização

O Fator de Comercialização reflete a conjuntura do mercado disponível para a negociação do imóvel. Arbitrando-o em 0,9, temos:

$$VI = (R\$ 3.841.682,13 + R\$ 8.058.816,00) \times 0,9$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 10.710.448,32 \text{ (tendência central)}$$

Conforme item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14653-2:2011, deve ser estipulado campo de arbítrio a fim de absorver as influências não consideradas para a situação atual, é de 15% para mais e para menos, o que equivale a R\$ 1.606.567,25 para o imóvel avaliando. Para avaliação final serão considerados valores arredondados para menor campo de arbítrio.

Conclui-se, conforme metodologia aplicada acima, que o imóvel (terreno e edificação) é avaliado em **R\$ 10.710.000,00**, com campo de arbítrio do limite inferior de R\$ 9.110.000,00 ao limite superior de R\$ 12.310.000,00.

Osório, 31 de julho de 2026.

Daniel Rodrigues Acosta

Engenheiro Civil - CREA RS 243394

Cristiano Souza Camargo

Engenheiro Civil - CREA RS 104283



Anexo Único - Registro Fotográfico



