



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 - Setor 110, Quadra 89, Lotes 05 e 11

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 terreno e o objetivo da avaliação é a obtenção do valor de mercado de compra e venda. Para tal, será utilizado o método comparativo direto de dados do mercado segundo o item 9.2 da ABNT NBR 14653-1:2019.

2. Objeto da avaliação

Trata-se de terreno urbano de 2.729,60 m² formado pelos Lotes 05 e 11 da Quadra 89 do Setor 110, localizado na Rua Guerino Guasselli (Guerino/Querino/Quirino), na esquina com a Rua Lateral da BR-101 sentido Norte, Bairro Centro do município de Osório/RS. Segundo o processo administrativo de origem deste relatório, planeja-se utilizar o terreno para construção de prédio de uso institucional.

Documentação disponível: Matrículas nº 108.457 e 110.688 com as respectivas Fichas de Lançamento do Cadastro Municipal.

Não foram verificadas as dimensões do terreno in loco, sendo utilizados os valores indicados pela matrícula. Não há plantas de edificações pois não há área edificada. Não há passivo ou débito ambiental no terreno, segundo o setor de Fiscalização da Secretaria de Meio Ambiente e Gestão Territorial.





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



Figura 2: Testada do terreno junto à Rua Guerino Guasselli



3. Caracterização da região

A Quadra 89 localiza-se imediatamente ao lado da BR-101 e da RS-030, do viaduto de cruzamento de ambas e de vias que partem destas rodovias para acesso ao município (Via Lateral Sul da BR-101 e Av. Jorge Dariva. O terreno analisado tem sua frente de maior extensão voltada para a única rua da quadra que tem menor movimento, dedicada ao acesso local. No restante da quadra, bem como na quadra do lado oposto da Rua Guerino Guasselli, há diversos galpões (e apenas duas residências na quadra oposta), que no momento da vistoria não apresentaram grande poluição sonora, sendo utilizados principalmente como garagens. Devido à proximidade a vias de grande fluxo e ruído eventual nas garagens, o entorno possui poluição sonora. Ainda assim, é preponderante o ponto positivo de que se trata de área de grande facilidade de acesso.

No entorno imediato, há também galpões, oficinas e comércio principalmente da área automotiva voltados à Avenida Ângelo Boff Guasselli e Rua Lateral da BR 101. Nas ruas menos movimentadas e na Avenida Jorge Dariva, há preponderância de uso residencial e vários lotes ainda sem ocupação.

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 pavimentação de má qualidade na Rua Lateral da BR 101 esquina Avenida Ângelo Boff Guasselli, porém este acesso é secundário para o lote e esta condição é temporária, passível de manutenção. 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 terreno

Trata-se de terreno plano em formato de L, baldio, sem edificações ou benfeitorias, inclusive não havendo passeio público. Possui vegetação de grande porte. Possui testada de 32,16 m junto à Rua Lateral da BR 101 e testada de 76,50 m junto à Rua Guerino Guasselli. O terreno é adequado para a utilização planejada, por estar próximo à área mais central do município que concentra seus serviços públicos. Foi realizada vistoria ao imóvel no dia 24/07/2026.

O terreno possui zoneamento ZUE (Zona de Urbanização Específica) no Lote 11 e SR2 (Setor Residencial 2) no Lote 05, sendo expansível ZUE, mais permissivo, para todo o lote após unificação das matrículas, por estar a 200 m do eixo da BR 101 (Lei Municipal nº 3902/2006, Art. 16, B, IV). A seguir, a Figura 3 mostra a situação dos lotes na quadra e a Tabela 1 mostra o regime urbanístico para a ZUE.



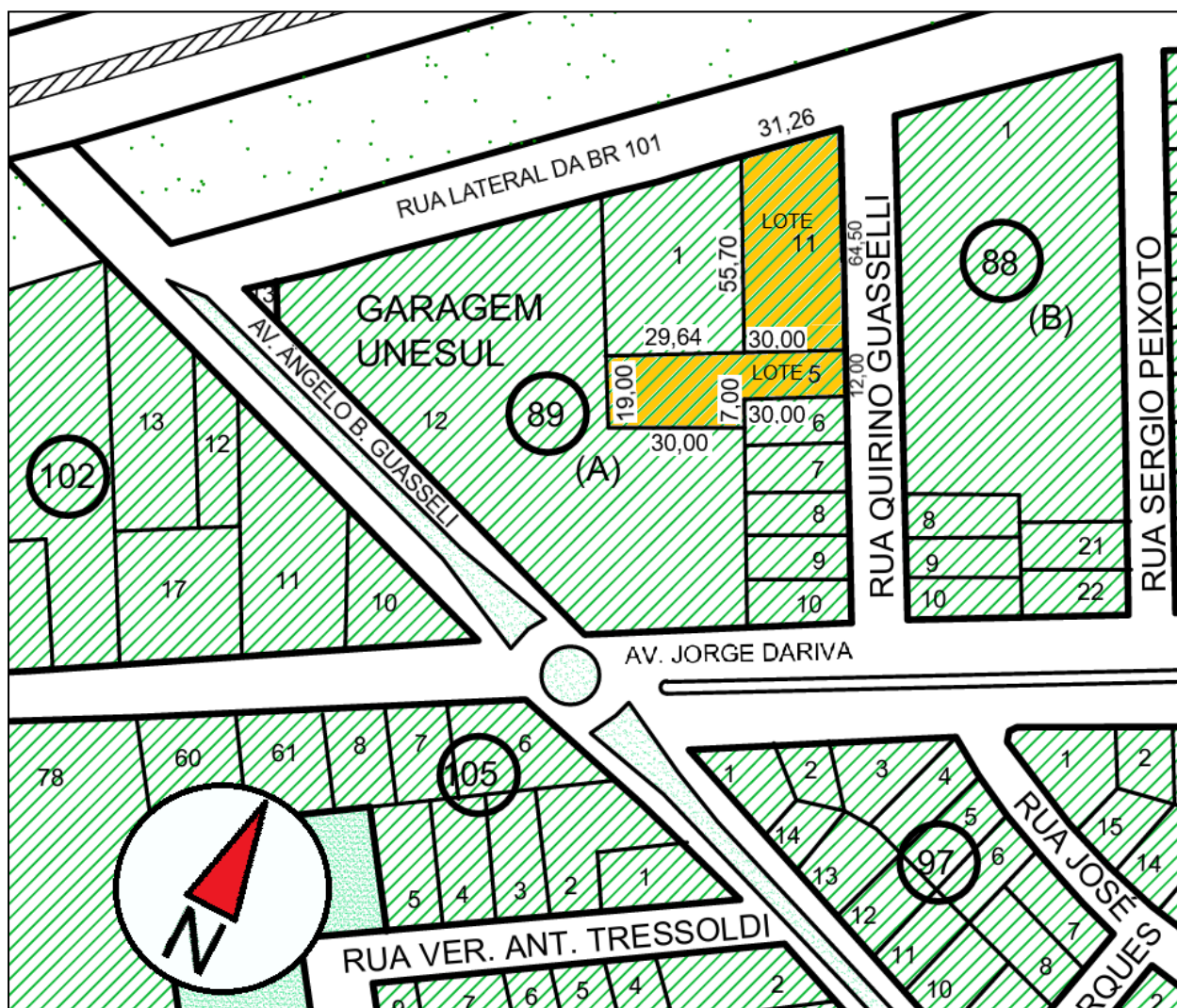


Figura 3: Situação dos Lotes 05 e 11 (em laranja). Medidas em metros. Sem escala.

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	
ZUE	70%	4m	h/6 (mínimo 1,5m)	h / 4 (mínimo 1,5m)	13m ou 4 pav.	7m	450m ² 300m ² ⁽³⁾	15m 12m ⁽³⁾	200m

Tabela 1: Regime urbanístico da Zona de Urbanização Específica

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*.

6. Resultados

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; Bairros Centro, Parque Real, Entroncamento, Laranjeiras, Encosta da Serra, BR 101. 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 900 m² (por possuírem baixo aproveitamento comercial, 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 3 abaixo mostra a distribuição espacial dos dados obtidos e, na página seguinte, são apresentados os dados coletados na Tabela 2.



Figura 3 - 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	910	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.758,24	70	https://www.mvmimoveis.com.br/imovel/venda/3787/imovel-terreno-em-centro-os%C3%B3rio-cod-3787	SC-
2	1500	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.066,67	360	https://docaimoveis.com/imoveis/area-no-centro-da-cidade-cod-484/	SC-
3	1020	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.372,55	380	https://sergiomadadena.com.br/detalhe/Venda/914/imovel-Terreno-em-Centro-Os%C3%B3rio-Cod-914	SC-
4	960	R\$ 3.050.000,00	R\$ 3.177,08	410	https://www.mvmimoveis.com.br/imovel/venda/3598/imovel-terreno-em-centro-os%C3%B3rio-cod-3598 ; https://sergiomadadena.com.br/detalhe/Venda/1240/imovel-Terreno-em-Centro-Os%C3%B3rio-Cod-1240	SR2
5	2850	R\$ 8.300.000,00	R\$ 2.912,28	410	https://www.mvmimoveis.com.br/imovel/venda/3514/imovel-terreno-em-centro-os%C3%B3rio-cod-3514	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 3 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\$ 2.057,36 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\$ 1.851,63 por m², totalizando R\$ 5.054.203,42 como o valor estimado do terreno.

Devido ao formato em L, que dificulta o aproveitamento pleno devido aos recuos de fundos e laterais, será aplicada minoração de 10%, totalizando R\$ 4.548.783,03 como o valor estimado do terreno.

Conforme item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14653-2:2011, o campo de arbítrio do *método comparativo direto de dados de mercado*, 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\$ 682.317,46 para o terreno avaliando. Para avaliação final serão considerados valores arredondados para menor campo de arbítrio.

Conclui-se, conforme metodologia aplicada acima, que os Lotes 05 e 11 da Quadra 89 do Setor 110 deste município estão avaliados em **R\$ 4.550.000,00**, com campo de arbítrio com limite inferior de R\$ 3.870.000,00 e limite superior de R\$ 5.230.000,00.

Osório, 31 de julho de 2026.

Daniel Rodrigues Acosta
Engenheiro Civil - CREA RS 243394

Cristiano Souza Camargo
Engenheiro Civil - CREA RS 104283

