



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O signatário atesta que a presente perícia obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- O local objeto desta perícia foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo.
- O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste laudo, tão pouco em relação às partes.
- Este Laudo foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), e da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

1.1. REQUERIMENTO

Protocolo **Nº 7208/2025**, protocolizado junto a esta municipalidade.

1.2. FINALIDADE

Avaliação do valor de mercado do terreno localizado entre as Ruas Ribeirão Preto e São Caetano do Sul, Jardim Paulista, Itapemirim-ES, para fins de regularização patrimonial.

1.3. REQUERENTE

PGM - Procuradoria Geral Municipal

1.4. PROPRIETÁRIO

- **MUNICIPIO DE ITAPEMIRIM**
- CNPJ nº 27.174.168/0001-70
- Praça Domingos José Martins, sem número – Centro - 29.330-000 – Itapemirim (ES)



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SEMOU - Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

1.5. DO IMÓVEL

Endereço: entre as Ruas Ribeirão Preto e São Caetano do Sul, Jardim Paulista, Itapemirim-ES

- **Área do terreno:** 720,00 m²
- **Topografia:** plana
- **Zoneamento:** urbano, uso comercial/serviço
- **Infraestrutura urbana disponível:**
 - Pavimentação
 - Rede elétrica
 - Abastecimento de água
 - Rede de esgoto
 - Iluminação pública
 - Coleta de lixo
 - Telefonia



1.5.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



2. OBJETIVO Esta avaliação tem por finalidade encontrar o justo valor de mercado do terreno localizado na entre as Ruas Ribeirão Preto e São Caetano do Sul, Jardim Paulista, Itapemirim-ES, com área de 720 m², atualmente desocupado.

O objetivo é subsidiar tecnicamente o processo de **doação do referido imóvel a Ordem dos Advogados**.

A presente avaliação possui caráter **orientativo e patrimonial**, sendo elaborada em observância às normas técnicas vigentes e à legislação aplicável à transferência de bens



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SEMOU - Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

públicos, especialmente no que tange à formalização de atos administrativos de doação.

3. VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada pela comissão de avaliação de imóveis desta Secretaria Municipal de Obras (SEMOU), no período entre 9:30 h e 10:00 h do dia 14 de outubro de 2025.

4. METODOLOGIA

Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-2, item 7.2, com pesquisa de terrenos similares na região central de Itapemirim. Foram considerados os seguintes fatores:

- Localização privilegiada em área central
- Presença de infraestrutura urbana completa
- Potencial de uso comercial

5. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Será adotado como referência o valor médio praticado para terrenos urbanos de características similares, localizados na região central do Município de Itapemirim/ES, conforme os preceitos estabelecidos pelas normas técnicas vigentes aplicáveis à avaliação de bens imóveis, especialmente no que tange ao método comparativo direto de dados de mercado.

5.1 Valor médio praticado para terrenos urbanos de características similares

Valor médio de terrenos similares: R\$ 280,00/m² a R\$ 340,00/m²

O valor a ser adotado será o padrão estabelecido para a categoria Normal, fixado em R\$ 320,00.



5.2 DEMONSTRAÇÃO RESUMO DO CÁLCULO

5.2.1. Cálculo das áreas

Área do Terreno: 720 metros quadrados, conforme consta no Despacho e Croqui – Topografia 24dd25d930913da4c9cdd9fb1f6aac60 .

5.2.2. Cálculo do Imóvel usando o valor médio de terrenos similares.

720,00 m² x R\$320,00 = R\$230.400,00 (duzentos e trinta mil e quatrocentos reais)

6. VALOR FINAL

Foi adotado o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme preconizado pela NBR 14653-2, utilizando como referência o **valor médio praticado para terrenos urbanos na região central do Município de Itapemirim/ES**.

Considerando a localização estratégica, infraestrutura urbana disponível e o uso público atual do imóvel, esta comissão técnica entende como **coerente a adoção do valor médio de R\$ 320,00/m²** para fins de avaliação.

7. CONCLUSÃO

Diante dos cálculos realizados, tendo sido arbitrado o valor do imóvel, os dados base da avaliação podem ser percebidos através do item 5.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido em 5 (cinco) páginas, todas em único lado e devidamente assinadas.

Itapemirim–ES, 14 de outubro de 2025.

Avaliador: