



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**Município de São José do Xingu – MT**

**Ano: 2026**

### **1- REQUERENTE**

Prefeitura Municipal de São José do Xingu-MT

---

### **2- OBJETO**

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel de cunho comercial anexado em Praça Pública, destinado a processo licitatório de concessão, localizado na Rua 10, Quadra S/N, Lote S/N, Complemento: Praça Salvador. Distrito de Santo Antônio do Fontoura, Município de São José do Xingu-MT, CEP: 78.663-000.

---

### **3- DESCRIÇÃO DO OBJETIVO**

O objetivo é realizar a vistoria e avaliação do imóvel mencionado, com a finalidade de emitir parecer técnico acerca do valor de aluguel ou concessão, considerando que o espaço será destinado exclusivamente a atividades comerciais compatíveis com o ambiente da praça, tais como lanchonete, venda de bebidas não alcoólicas, sorvetes, lanches rápidos, produtos artesanais ou similares.

---

### **4- METODOLOGIA DO TRABALHO**

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

---

### **5- VISTORIA**

#### **5.1- DIMENSÕES LIMITES**

- Vistoria realizada na data de
- Área construída: 24.01m<sup>2</sup>

**VOCÊ FAZENDO PARTE**

Av. Mauro Pires Gomes, nº 41– São José do Xingu/MT  
Fone: (66)3568-1109 - E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)



### 5.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel é construído em alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura em telha de fibrocimento apoiada em estrutura de madeira, Todos os compartimentos têm piso cerâmico e pintura até altura do teto, com exceção da cozinha que contém revestimento cerâmico até altura do forro. Contém forro de gesso em todos os conpmartimentos, e esquadrias em ferro das portas e janelas pintadas de branco. Instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias em condição de uso. Possui dois cômodos internos, totalizando uma área aproximada de 24.01 m<sup>2</sup>.

### 5.3- INFRA-ESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial, rede de esgoto individual com fossa e sumidouro, e coleta de lixo nas proximidades.

---

### 6- CONCLUSÃO

Em virtude do estado de conservação, depreciação e valores de m<sup>2</sup>, estipulamos o valor aproximado de locação do referido imóvel em R\$ 734,10.

Esse laudo compõe em sua peça técnica:

**ANEXO I: DESCRIÇÃO TÉCNICA**

**ANEXO II: CUB**

**ANEXO III: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA**

### BIBLIOGRAFIA

ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens-Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

CUB ESTADUAL <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/>

TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIÇÃO DE IMÓVEIS

### VOCÊ FAZENDO PARTE



## ANEXO I – DESCRIÇÃO TÉCNICA

### 1. Dados técnicos

a) Área total construída = 24.01 m<sup>2</sup>

b) Valor por m<sup>2</sup> Tabela CUB/ Sinduscon – Padrão Residencial Unifamiliar (R1) - Padrão Baixo = R\$ 3.177,59/m<sup>2</sup> (valor usado como referencia visto que a edificação em questão tem características de imóvel residencial unifamiliar), para os mês de Fevereiro/2026.

### 2. c) Cálculo do coeficiente de depreciação (Cde)

Dados do Imóvel Avaliando							
Idade	Vida Útil	Coeficiente de Depreciação	Conservação	Valor de Construção(R\$)	Área(m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup> depreciado
4anos	65anos	3,78%	Seminova(B)	76.293,94	24,01	R\$ 3.177,59	R\$ 3.057,48

3. **Valor da construção (Vc)** = Área construída × Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 76.293,94

2. **Valor do imóvel usado (Vu)** = Vn × Cde = R\$ 73.410,09

3. **Valor do aluguel** ≈ 1% do Vu = R\$ 734,10

### ENCERRAMENTO

São José do Xingu-MT, 20 de março de 2025

ALESSON DE  
OLIVEIRA  
TRINDADE:0592331  
1135

Assinado de forma digital  
por ALESSON DE OLIVEIRA  
TRINDADE:05923311135  
Dados: 2026.03.20 14:30:55  
-03'00'

ALESSON DE OLIVEIRA TRINDADE

ENG. CIVIL

CREA MT-49566

ART: 1220260058985

**VOCÊ FAZENDO PARTE**

Av. Mauro Pires Gomes, nº 41– São José do Xingu/MT  
Fone: (66)3568-1109 - E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)