



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS (Processo 315/2026)

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Primavera de Rondônia.

2. OBJETIVO

Trata-se de avaliação mercadológica destinada a definir o preço para a concessão onerosa pelo uso de bens públicos.

3. IMÓVEIS

3.1. Imóvel 1

Quiosque construído no complexo esportivo de Primavera de Rondônia localizado na Rua Jonas Antônio de Souza em esquina com Avenida Honorato de Oliveira.

Construção se encontra em perfeito estado de conservação dos revestimentos, pintura e instalações elétricas e hidráulicas, composta por cinco cômodos: bar, cozinha, depósito, e dois banheiros, com piso em cerâmica antiderrapante e forro em PVC, totalizando 39 m² (trinta e nove metros quadrados). Na área externa, possui uma varanda circular de 17,4m (dezessete metros e quarenta centímetros) de diâmetro.

O imóvel está localizado em uma praça pública que recebeu recentes benfeitorias e têm o potencial de atrair moradores e visitantes que frequentam o espaço para prática de atividades esportivas, recreativas, cívicas e culturais.

3.2. Imóvel 2

Lanchonete construída na Praça Municipal Central de Primavera de Rondônia, localizada na Rua Francisco Soares.

A área construída é de 22 m² (vinte e dois metros quadrados) contendo uma cozinha, um bar e uma varanda. registra-se que foram realizadas as reformas e benfeitorias anteriormente apontadas como necessárias no laudo técnico antecedente, incluindo adequações estruturais e melhorias nas condições de conservação, possibilitando sua utilização em condições adequadas de funcionamento e atendimento ao público.

A localização do imóvel é boa, pois está ao lado da principal avenida da cidade e próxima a uma escola municipal, órgãos públicos, igrejas e ao centro comercial beneficiando-se do movimento de pessoas atraídas por esta vizinhança.

4. MÉTODO DE AVALIAÇÃO





Conforme os preceitos da Norma Técnica NBR 14.653-2, no seu item 8.1.1, o método preferível para avaliação do valor de mercado de imóveis é o **método comparativo direto de dados de mercado** (ABNT, 2011). Por este motivo, a presente avaliação utilizou o referido método, cujas etapas são descritas os próximos itens.

4.1. Vistoria

A comissão avaliadora vistoriou os imóveis no dia 19 de maio de 2026. Na ocasião, a comissão coletou dados relativos à localização, padrão de construção, estado de conservação, e usos potenciais dos imóveis.

4.2. Pesquisa de mercado

Quanto à pesquisa de mercado, esta comissão informa que já havia realizado levantamento mercadológico anterior, por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos da ABNT NBR 14.653-2, oportunidade em que foram estipulados os valores inicialmente atribuídos aos imóveis objeto deste processo.

Entretanto, mesmo após a divulgação e disponibilização dos imóveis para concessão onerosa de uso, não houve interessados na locação nas condições anteriormente estabelecidas.

Diante dessa circunstância, a comissão avaliadora reuniu-se novamente e, considerando a realidade do mercado local, a baixa demanda observada e o interesse público na efetiva utilização dos imóveis públicos municipais, deliberou pela revisão e redução dos valores anteriormente fixados, com posterior publicação dos novos valores, visando ampliar a possibilidade de interessados na concessão onerosa de uso dos referidos imóveis.

4.3. Tratamento e análise

Após análise das informações obtidas no levantamento mercadológico e observadas as condições atuais do mercado local, a comissão avaliadora procedeu à revisão dos valores anteriormente definidos para os imóveis objeto deste laudo.

Para tanto, foram considerados fatores como localização, estado de conservação, potencial de exploração comercial, procura reduzida pelos imóveis e a necessidade de tornar a concessão onerosa de uso mais compatível com a realidade econômica do município.

Com base nessas considerações, a comissão deliberou pela adequação dos valores de referência para futura publicação e abertura de nova oportunidade de concessão dos imóveis públicos avaliados.

5. RESSALVAS E LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO

I – Documentação: Para efeitos dessa avaliação assumiu-se que os imóveis possuem documentação regular e desimpedida para imediata locação e que não existem





exigências legais ou ambientais para o uso destes imóveis distintas das que são exigíveis para qualquer outro imóvel disponível para locação no município.

II – Resultados da Pesquisa de Mercado: Igualmente, assume-se como verdadeiras as informações coletadas junto a terceiros com respeito às dimensões, estado de conservação e valor do aluguel praticado na localidade.

III – Amostra da pesquisa: Embora a amostra utilizada tenha apresentado um elevado coeficiente de determinação para a regressão linear, é necessário reconhecer que é composta por poucos indivíduos. Isso se deve a uma peculiaridade do município que é a escassez de empreendimentos comerciais que operam em imóveis locados, sendo mais comum o funcionamento de empresas em imóveis próprios.

IV – Precisão da avaliação: Segundo a NBR 14.653-2, o grau de precisão de uma avaliação “depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*” (ABNT, 2011).

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando que a avaliação anterior foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos da ABNT NBR 14.653-2, tendo sido fixados os valores estimados de locação dos imóveis, porém sem que houvesse interessados na concessão onerosa de uso nas condições anteriormente estabelecidas, esta comissão procedeu à reavaliação dos valores de referência.

A revisão considerou a realidade do mercado local, a baixa demanda observada, as características específicas dos imóveis e o interesse público na efetiva utilização dos espaços públicos municipais.

Dessa forma, esta comissão entende razoável e compatível com as condições atuais do mercado a fixação dos seguintes valores para concessão onerosa de uso:

Imóvel	Valor mensal
Imóvel 1 – Quiosque no Centro Poliesportivo	R\$ 500,00 (quinhentos reais)
Imóvel 2 – Lanchonete da Praça Municipal Central	R\$ 100,00 (cem reais)

“Quanto às ressalvas anteriormente registradas em relação ao Imóvel 2, registra-se que foram realizadas as reformas e benfeitorias necessárias, encontrando-se o imóvel apto ao uso.”

7. ENCERRAMENTO

Concluídos os trabalhos de reavaliação técnica dos imóveis objeto do presente processo administrativo, considerando o laudo anterior elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, bem como a ausência de interessados na concessão onerosa de uso nas condições inicialmente estabelecidas, a comissão procedeu à revisão dos valores de referência, adequando-os à realidade atual do mercado local.

Ressalta-se que o Imóvel 2 encontra-se atualmente em condições adequadas de uso, tendo em vista a execução das reformas e benfeitorias necessárias anteriormente apontadas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
GESTÃO 2025/2028



Dessa forma, encerra-se o presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, que passa a servir como referência para nova publicação e prosseguimento dos atos administrativos visando a concessão onerosa de uso dos imóveis públicos avaliados.

O presente documento é composto por páginas numeradas e assinadas pelos membros da comissão avaliadora, acompanhado de eventuais anexos técnicos que o integram para todos os fins legais e administrativos.

Primavera de Rondônia – RO, 19 de maio de 2026.

Rogério Lemes dos Santos
Fiscal Tributário
Vice-Presidente da Comissão

Claudir Ferreira Duarte
Assessor de Engenharia
Membro da Comissão

Luiz Fernando Nunes Moraes
Diretor da Divisão de Receitas e Cadastro
Presidente da Comissão





Município de Primavera de Rondônia

84.723.030/0001-16
Rua Jonas Antonio de Souza
www.primavera.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Laudo	Avaliação de imóveis	19/05/2026

ID:	44678	Processo	Documento
CRC:	B14F9F12		
Processo:	3-315/2026		
Usuário:	CLAUDIR FERREIRA DUARTE		
Criação:	19/05/2026 10:48:20	Finalização:	19/05/2026 11:09:54

MD5:	CCBF5DAE51F8B37A106E35AB87C46972
SHA256:	2AE87BD2C8642FF1678F8D1BBCFA0537DEAD25E50CA4F303EC84DFFD50B484FA

Súmula/Objeto:

Laudo de Avaliação de Imóveis

INTERESSADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA	PRIMAVERA DE RONDONI	RO	19/05/2026 10:48:20
---	----------------------	----	---------------------

ASSUNTOS

CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO, A TÍTULO ONEROSO, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL.	19/05/2026 10:48:20
--	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

 CLAUDIR FERREIRA DUARTE	Assessor de Engenharia	19/05/2026 11:09:58
--	------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3420/2025.

 LUIS FERNANDO NUNES MORAES	DIVISÃO DE RECEITAS E CADASTROS	19/05/2026 11:40:34
---	---------------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3420/2025.

 ROGERIO LEMES DOS SANTOS	FISCAL DE TRIBUTOS	21/05/2026 12:02:11
---	--------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3420/2025.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site primaveraderondonia.digproc.com.br/primavera informando o ID 44678 e o CRC B14F9F12.