



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**Interessado:** Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul/RS

**Proprietário:** JOSÉ GALENO TEIXEIRA JUNIOR

**Localização:** Rua General Osório, 842 – Bairro Centro



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 09/2025

Ref: Determinação da Portaria nº **27.123/2025**

## **1 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Avaliação de interesse do Município de Caçapava do Sul-RS CNPJ 88.142.302/0001-45 por interesse da SMS para fins de locação com ente municipal.

## **2 – FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO**

O presente laudo tem por objetivo à verificação de compatibilidade sobre o valor pactuado em proposta oficial, referente a um imóvel urbano para abrigar as atividades do CENTRO MATERNO INFANTIL.

## **3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Um IMÓVEL URBANO, constituído de uma edificação comercial, possuindo 231,00m<sup>2</sup> de área padrão normal e aproximadamente 140,00m<sup>2</sup> de área construída padrão diferente, localizada a Rua General Osório No: 842, registrado no Cadastro Imobiliário Urbano sob nº 4581000. Setor 05 Quadra 44 Lote 02 e Matrícula do CRI nº 17.636.

## **4 – VISTORIA**

### **4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel**

Uma edificação comercial e 11 vagas cobertas garagens em boas condições de uso, com acesso direto pela via pública e equipada sala de espera, consultórios, banheiro e com ótima iluminação, rede de energia, rede de água, internet.

### **4.2 - Identificação e Caracterização das variáveis**

São variáveis a serem consideradas para determinação do valor do imóvel, os seguintes parâmetros:

- localização em logradouro público com infraestrutura urbana, em área urbanizada;
- compatibilidade com relação a usos estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;
- comportamento do mercado imobiliário no momento com relação a imóveis de características semelhantes;



- valor unitário estabelecido com base em outros imóveis com características semelhantes comercializados nas proximidades;

#### **4.3 - Diagnóstico de mercado**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de diversos imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando e nos auxiliou a parametrizar valores compatíveis com o mercado local.

#### **5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A avaliação foi elaborada com base em vistoria no local, aparência da edificação e valores de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ao avaliando.

#### **6 – CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as tais características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, conclui-se que o valor de **R\$ 6.531,46 (Seis mil quinhentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)** pactuado em proposta é compatível com valor de mercado.

Caçapava do Sul, 22 de setembro de 2025.

Viviane Pereira Cuadros – SMPMA  
Arquiteta Urbanista - CAU RS A 186.124-7

Delcio Trindade de Melo – SMPMA  
Técnico em Edificações - CFT nº 0049636405-7

Marcelo de Souza Silva – SMPMA  
Engº Civil e Seg. do Trabalho - CREA RS 081.674-D



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: AC59-4EEF-5553-6EBA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DELCIO TRINDADE MELO (CPF 004.XXX.XXX-57) em 22/09/2025 13:18:58 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ VIVIANE PEREIRA CUADROS (CPF 004.XXX.XXX-90) em 22/09/2025 13:34:37 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MARCELO DE SOUZA SILVA (CPF 396.XXX.XXX-49) em 22/09/2025 14:46:22 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/AC59-4EEF-5553-6EBA>