



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Interessado: Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul/RS

Proprietário: ERNANE GARCIA LIMA

Localização: RUA BENTO GONCALVES, 909 – Bairro Centro



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 11/2025

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 a verificação de compatibilidade sobre o valor pactuado em proposta oficial, referente a um imóvel urbano para abrigar as atividades do CENTRO DE REABILITAÇÃO E FISIOTERAPIA.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um IMÓVEL URBANO, constituído de uma edificação comercial, possuindo aproximadamente 110,00m² de área padrão normal, localizada a Rua Bento Gonçalves No: 909, registrado no Cadastro Imobiliário Urbano sob nº 1909000. Setor 02 Quadra 62 Lote 31 e Matrícula do CRI nº 20.898.

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel

Uma edificação comercial em boas condições de uso, com acesso direto pela via pública e equipada sala de espera, consultórios, banheiros, garagem e com ótima iluminação, rede de energia, rede de água, internet. Todavia a rampa de acesso e os banheiros não atendem a NBR 9050.

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\$ 1.484,86 (mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e seis centavos)** pactuado em proposta é compatível com valor de mercado.

Caçapava do Sul, 17 de novembro 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: 3EC8-B0D6-D298-3152

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



DELICIO TRINDADE MELO (CPF 004.XXX.XXX-57) em 17/11/2025 11:00:29 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MARCELO DE SOUZA SILVA (CPF 396.XXX.XXX-49) em 17/11/2025 11:01:49 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



VIVIANE PEREIRA CUADROS (CPF 004.XXX.XXX-90) em 17/11/2025 11:03:59 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/3EC8-B0D6-D298-3152>