



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Interessado: Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul/RS

Proprietário: MARILETE MACHADO DIAS

Localização: RUA ILHOA CINTRA, 19 – Bairro Centro



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 12/2025

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 SAMU E ENDEMIAS.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um IMÓVEL URBANO, constituído de uma edificação residencial/comercial, possuindo aproximadamente 500,00m² de área construída, localizada a Rua Ulhoa Cintra No: 19, registrado no Cadastro Imobiliário Urbano sob nº 933000. Setor 01 Quadra 36 Lote 02 e Matrícula do CRI nº 9.861.

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel

Uma edificação residencial/comercial em boas condições de uso, com acesso direto pela via pública e equipada salas de espera, salas de atendimento, banheiros acessíveis, garagens e com ótima iluminação, rede de energia, rede de água, internet. Todavia, edificação principal com idade aparente de 50 anos apresenta desgaste natural em sua infraestrutura, tais como: Pisos, janelas, azulejos, forro e instalações hidráulicas e elétricas. a rampa de acesso principal e os banheiros 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;



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



- 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\$ 5.000,00 (Cinco mil reais)** 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: 74EC-44AF-0355-B0BE

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

- ✓ DELCIO TRINDADE MELO (CPF 004.XXX.XXX-57) em 17/11/2025 13:02:14 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 13:07:07 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 13:08:23 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/74EC-44AF-0355-B0BE>

