

Memorando 2.481/2025

De: Delcio M. - PMCP-SMPMA-DT

Para: PMCP-SMPMA - Secretaria do Planejamento e Meio Ambiente - A/C Stener O.

Data: 27/05/2025 às 13:40:06

Setores envolvidos:

PMCP-SMPMA-DT, PMCP-SMPMA

Avaliação de Imóvel - SECULTUR

Prezado Secretário,

Segue parecer de avaliação do imóvel destinado às futuras instalações da SECULTUR.

Atenciosamente,

—

Delcio Trindade Melo

Téc. em Edificações

Matrícula nº 477740-9 / CFT 0049636405-7

GTEAU - Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente - PROHABIS

Anexos:

LAUDO_TECNICO_AVALIACAO_n_05_2025.pdf



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Interessado: Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul/RS

Proprietário: Matheus Coradini Vivian

Localização: Rua Gal. Osório, 1233 Sala E-03 – Bairro Centro



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 05/2025

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 SICTUR 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 constituído de uma edificação em alvenaria para fins comerciais, situado na Rua General Osório, 1.233 - Sala 08 – Bairro Centro em Caçapava do Sul/RS. **SETOR: 01 QUADRA: 48 LOTE: 01**

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A estrutura física do Hub é composta por: 10 salas privativas, 3 salas de reuniões, 1 espaço de coworking e uma área de eventos (arquibancada), totalizando um espaço aproximado de 550m², voltado ao desenvolvimento de atividades empresariais para aproximação entre diferentes segmentos econômicos.

As áreas comuns são divididas em:

(i) recepção; (ii) banheiros; (iii) cafeteria; e (iv) pátio externo.

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização do Imóvel

A sala de uso exclusivo, denominada E-03, mobiliada, possui 36,11m², e acesso a demais espaços conforme TERMOS E CONDIÇÕES DO PROGRAMA DE MEMBRO DA CLAREIRA - HUB DE EMPREENDEDORES

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 infra-estrutura 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 imóvel 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\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais)** é compatível com valor de mercado.

Caçapava do Sul, 27 de maio 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

Schaiane da Silva Lopes – SMPMA
Arquiteta Urbanista - CAU RS A 142.294-4



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C73C-50BB-5E1F-C1F1

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

- ✓ DELCIO TRINDADE MELO (CPF 004.XXX.XXX-57) em 27/05/2025 13:40:28 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ VIVIANE PEREIRA CUADROS (CPF 004.XXX.XXX-90) em 27/05/2025 13:43:23 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ SCHAIA NE DA SILVA LOPES (CPF 034.XXX.XXX-26) em 27/05/2025 13:46:27 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/C73C-50BB-5E1F-C1F1>