PREFEITURA DE
CAÇAPAVA DO SUL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Interessado: Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul/RS
Proprietário: ITALI PARTICIPAÇÕES LTDA-ME
Localização: Rua Benjamin Constant, 1175 – Bairro Centro

Assinado por 3 pessoas: DELCIO TRINDADE MELO, VIVIANE PEREIRA CUADROS e MARCELO DE SOUZA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/AC59-4EEF-5553-6EBA e informe o código AC59-4EEF-5553-6EBA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM PÚBLICA 10/2025

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 FARMÁCIA MUNICIPAL.

3 – DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Um IMÓVEL URBANO, constituído de duas edificações comerciais e um terreno. A edificação principal denominada **loja 03**, possuindo 428,54m² de área padrão normal e a edificação secundária denominado **depósito 05** possuindo 433,84m² de área construída padrão, e o **terreno de nº 34** possuindo 303,60m² de área superficial utilizado para acesso ao depósito, localizada a Rua Benjamin Constant No: 1175, registrados no CRI sob Matrículas nº 26.661, 2.657 e 10.44, respectivamente. Setor 02 Quadra 62 Lote 02 e 34.

4 – VISTORIA

4.1 - Identificação e Caracterização dos Imóveis

Duas edificações comerciais e um terreno, com acesso direto pela via pública e equipada com salão principal, depósito, banheiros, 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;

Assinado por 3 pessoas: DELCIO TRINDADE MELO, VIVIANE PEREIRA CUADROS e MARCELO DE SOUZA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/AC59-4EEF-5553-6EBA e informe o código AC59-4EEF-5553-6EBA

- 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$ 9.563,75 (Nove mil quinhentos e sessenta e três reais e setenta e cinco 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

Assinado por 3 pessoas: DELCIO TRINDADE MELO, VIVIANE PEREIRA CUADROS e MARCELO DE SOUZA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/AC59-4EEF-5553-6EBA e informe o código AC59-4EEF-5553-6EBA

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