

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Finalidade: Locação de imóvel urbano para instalação do Conselho Tutelar do Município

1. IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Engenheiro Civil: BRUNO FELIPE MARTINS

CREA/RS: 250123

Município: Rodeio Bonito/RS

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a avaliação mercadológica para fins de locação de imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município.

O imóvel avaliado corresponde ao Lote nº 10, Quadra 03, situado na Rua Júlio de Castilhos, Centro, Rodeio Bonito/RS, localizado em frente à Prefeitura Municipal e aproximadamente a 110 metros da Praça Gildo Possamai.

A edificação possui aproximadamente 70,00 m², construída em alvenaria, subdividida em:

- Sala de recepção;
- Sala de atendimento privativo;
- Copa;
- Sanitário.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação destina-se à determinação do valor justo de mercado para locação do imóvel, considerando sua adequação técnica e funcional para abrigar o Conselho Tutelar, órgão permanente e autônomo encarregado de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR

A necessidade de instalação do Conselho Tutelar em imóvel adequado decorre diretamente das disposições legais que regem o funcionamento do órgão, especialmente:

- Constituição Federal, art. 227;

- Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990), arts. 131 a 137;
- Resoluções do CONANDA acerca da estrutura mínima necessária ao funcionamento do Conselho Tutelar;
- Princípios da dignidade da pessoa humana, proteção integral e atendimento reservado.

A legislação impõe que o Conselho Tutelar disponha de espaço físico adequado que garanta:

- Atendimento reservado e sigiloso;
- Acessibilidade à população;
- Condições mínimas de salubridade e funcionalidade;
- Localização central e de fácil acesso.

5. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria técnica, no dia 28 de abril de 2026, constatou que o imóvel apresenta:

- Estrutura em alvenaria em boas condições de conservação;
- Cobertura estanque;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento;
- Ventilação e iluminação natural adequadas;
- Compartimentação compatível com a finalidade proposta;
- Acesso facilitado ao público;
- Inserção em área central, institucional e de grande circulação.

6. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

A localização do imóvel é fator determinante para sua valoração, estando situado:

- Em frente à Prefeitura Municipal;
- Próximo à praça central;
- Inserido na zona mais valorizada do perímetro urbano;
- Em área com plena infraestrutura urbana (pavimentação, iluminação pública, saneamento, telefonia e internet).

Tais características elevam significativamente o valor locativo do bem.

7. ADEQUAÇÃO FUNCIONAL AO USO PELO CONSELHO TUTELAR

O imóvel atende plenamente às exigências técnicas e legais para funcionamento do Conselho Tutelar, especialmente no que se refere a:

- Atendimento sigiloso em sala privativa;
- Recepção separada do ambiente de atendimento;
- Condições sanitárias adequadas;
- Espaço compatível com a demanda média do órgão no município.

8. METODOLOGIA AVALIATIVA

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT, considerando imóveis de padrão construtivo, localização e metragem semelhantes no perímetro central do município.

Foram considerados:

- Valores praticados em locações recentes;
- Padrão construtivo equivalente;
- Localização central comparável;
- Estado de conservação;
- Adequação ao uso institucional.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa indicou que imóveis com área entre 60 m² e 90 m², localizados na região central, apresentam valores locativos médios variando dentro de uma faixa compatível com o padrão do imóvel avaliado.

10. VALORAÇÃO DO IMÓVEL

A determinação do valor locativo foi realizada a partir da correlação entre os dados obtidos na pesquisa de mercado local e as características específicas do imóvel avaliado, observando-se rigorosamente os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a NBR 14.653 da ABNT.

Foram considerados, de forma ponderada, os seguintes fatores de influência:

- Localização em zona central consolidada e de maior valorização imobiliária do município;
- Inserção em frente ao prédio da Prefeitura Municipal, conferindo caráter institucional ao entorno imediato;
- Proximidade com a praça central e os principais serviços públicos;

- Área construída compatível com a demanda funcional do órgão público a ser instalado;
- Padrão construtivo em alvenaria, em bom estado de conservação;
- Compartimentação interna plenamente adequada ao atendimento reservado exigido para o funcionamento do Conselho Tutelar;
- Disponibilidade imediata para ocupação, sem necessidade de adaptações estruturais relevantes.

A pesquisa de mercado realizada no perímetro central do município, envolvendo imóveis com área entre 60 m² e 90 m² e padrão construtivo semelhante, indicou que os valores de locação praticados se situam dentro de uma faixa proporcional ao salário mínimo vigente, prática comum em municípios de pequeno porte como referência empírica de mercado para imóveis comerciais e institucionais de pequeno porte.

Diante disso, conclui-se que o valor justo e compatível de locação mensal para o imóvel avaliado situa-se na faixa compreendida entre **1 (um) salário mínimo e 1,5 (um e meio) salário mínimo** por mês.

Tal faixa de valor mostra-se coerente com:

- A realidade do mercado imobiliário local;
- A finalidade pública do uso pretendido;
- A localização privilegiada do imóvel;
- A adequação imediata às exigências legais de funcionamento do órgão.

Ressalta-se que valores inferiores tenderiam a não refletir a real valoração do bem em razão de sua localização e características, enquanto valores superiores extrapolariam a média praticada para imóveis de porte e padrão semelhantes no município.

11. CONCLUSÃO TÉCNICA

O imóvel apresenta plenas condições técnicas, estruturais, funcionais e locacionais para abrigar o Conselho Tutelar, atendendo integralmente às exigências legais e operacionais do órgão.

O valor apurado mostra-se compatível com o mercado imobiliário local e com a finalidade pública a que se destina.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente laudo, composto por 7 páginas numeradas e assinadas, elaborado com base em critérios técnicos, legais e mercadológicos.

Rodeio Bonito/RS, 28 de abril de 2026.

**Bruno Felipe
Martins**

Assinado digitalmente por Bruno Felipe
Martins
DN: cn=Bruno Felipe Martins, c=BR,
o=Departamento de Engenharia da
Prefeitura Municipal de Rodeio Bonito - RS,
email=engenharia@rodeio bonito.rs.gov.br
Data: 2026.04.28 16:29:14 -03'00'

Bruno Felipe Martins
Eng. Civil CREA/RS 250123

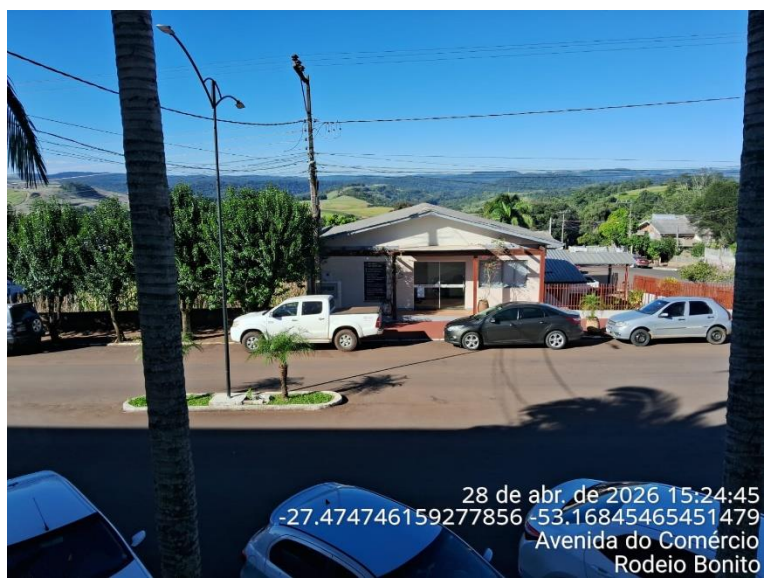


Figura 1 - imóvel avaliado



Figura 2 - Fachada Principal



Figura 3 - Localização