LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Lote 08 da Quadra 235 — Rua Dórico José Savoldi — Rodeio Bonito/RS

Processo administrativo: Portaria nº 764/2026

Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos

Data de referência da avaliação: 20 de outubro de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO E DA FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

1.1. O presente laudo tem por objeto a determinação do valor de mercado do imóvel urbano constituído pela fração de terrenos com superfície de 496,50 m² (quatrocentos e noventa e seis metros e cinquenta centímetros quadrados), correspondente ao lote urbano número 08 (oito) da quadra 235 (duzentos e trinta e cinco), situado na Rua Dórico José Savoldi, na cidade de Rodeio Bonito, Estado do Rio Grande do Sul.

1.2. A avaliação é realizada pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, designada pela Portaria nº 764/2026, com a finalidade de subsidiar a eventual aquisição do imóvel pelo Município de Rodeio Bonito/RS, vinculada ao atendimento de finalidade pública e às necessidades da Administração Municipal, podendo a área ser destinada à realização de eventos, atividades institucionais, culturais, comunitárias, recreativas e demais ações de interesse do Município, conforme previsto na Portaria.

1.3. A aquisição permitirá ampliar e qualificar a área disponível para o atendimento das finalidades públicas indicadas na Portaria nº 764/2026, proporcionando melhores condições para a organização e realização de eventos e atividades institucionais, culturais, comunitárias e recreativas promovidas ou apoiadas pelo Município. A

incorporação do imóvel à área municipal contígua possibilitará a formação de um espaço mais amplo, integrado e funcional, com benefícios à utilização, ao planejamento e à gestão do complexo público.

1.4. A avaliação observa os requisitos do art. 74, inciso V, e § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que condiciona a contratação direta de imóvel à realização de avaliação prévia do bem, e as disposições da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens — Procedimentos gerais) e ABNT NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens — Imóveis urbanos).

2. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Matrícula nº 18.455, Livro nº 2 — Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS. Proprietários: Vilmar Bresolin e sua esposa Ivete Bresolin.

2.2. Denominação: lote urbano nº 08, da quadra 235, situado na Rua Dórico José Savoldi, cidade de Rodeio Bonito/RS.

2.3. Área: 496,50 m² (quatrocentos e noventa e seis metros e cinquenta centímetros quadrados).

2.4. Localização e inserção urbana: o imóvel situa-se em zona urbana consolidada do Município de Rodeio Bonito, com frente para via pública oficial (Rua Dórico José Savoldi), em região dotada de infraestrutura urbana completa.

2.5. Características físicas e de infraestrutura verificadas: terreno plano, sem aclive ou declive relevante, com frente para via pública pavimentada, dotada de meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública. O imóvel não possui benfeitorias edificadas.

2.6. Uso e ocupação do entorno: área de uso predominantemente institucional e residencial de baixa densidade, próxima a área pertencente ao Município e inserida em contexto compatível com a realização de atividades e eventos de interesse público.

3. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1. Método adotado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto no item 8.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, que identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, componentes da amostra.

3.2. A escolha do método justifica-se pela natureza do bem — terreno urbano sem benfeitorias, de características usuais e com ampla oferta de comparáveis na mesma cidade e em municípios limítrofes da região do Médio Alto Uruguai — e pela disponibilidade de dados de mercado em quantidade suficiente para tratamento comparativo, ainda que com as limitações de amostra registradas no item 3.6.

3.3. Variável de homogeneização: adotou-se como variável independente a área do terreno (m²), com valor unitário expresso em reais por metro quadrado (R$/m²). Para os elementos de mercado obtidos por preço de oferta (anúncio), aplicou-se fator de redução de 0,90 (dez por cento), correspondente à elasticidade usual entre valor ofertado e valor efetivamente transacionado, em razão da margem de negociação inerente às negociações imobiliárias.

3.4. Não foram identificadas, na amostra, diferenças de padrão construtivo ou de benfeitorias a ponderar, uma vez que todos os elementos utilizados são terrenos urbanos sem edificação. As diferenças de localidade foram tratadas pela ponderação entre amostras da própria cidade de Rodeio Bonito e de municípios vizinhos, conforme item 5.3.

3.5. Para a determinação do valor de mercado, não foi aplicado qualquer acréscimo decorrente da finalidade pública pretendida ou dos benefícios administrativos que possam resultar da aquisição. A eventual integração do imóvel à área municipal contígua constitui aspecto relevante para a análise do interesse público e da conveniência administrativa da aquisição, mas não altera, por si só, o valor de mercado apurado, que decorre dos elementos e critérios técnicos de avaliação apresentados neste laudo.

3.6. Limitação da amostra: em razão da dimensão do mercado local de terrenos urbanos em Rodeio Bonito/RS, a amostra reúne cinco elementos, número que atende ao mínimo de três dados efetivamente utilizados exigido para o Grau I de fundamentação da ABNT NBR 14653-2:2011, mas não permite tratamento estatístico por regressão linear. Adotou-se, portanto, tratamento por fatores, com classificação da avaliação como Grau I de fundamentação e Grau II de precisão, esta última aferida pela amplitude resultante dos valores homogeneizados, de aproximadamente 31%, inferior ao limite de 40% previsto para esse grau.

4. ELEMENTOS DE MERCADO UTILIZADOS

4.1. A amostra de mercado foi composta por quatro elementos referentes a terrenos urbanos ofertados no Município de Rodeio Bonito/RS, coletados em outubro de 2026. Os imóveis apresentam características de localização e inserção urbana compatíveis com o mercado imobiliário local. Para fins comparativos, foram considerados os respectivos valores de oferta, as áreas informadas e a aplicação de fator de homogeneização de 0,90, correspondente à redução de 10% sobre os preços anunciados, em razão da margem de negociação inerente às transações imobiliárias. Nos casos em que havia edificação de madeira em estado de conservação sem valor comercial relevante, não foi atribuído valor à construção, considerando-se, para fins comparativos, o valor correspondente ao terreno.

Nº	Localização / identificação	Área (m²)	Valor ofertado (R$)	R$/m² oferta	Fator	R$/m² homogeneizado
A-1	Rodeio Bonito/RS — lote urbano nº 28, quadra 24 (matrícula 11.692), venda direta	291,38	98.000,00	336,33	0,90	302,70
A-2	Rodeio Bonito/RS — oferta divulgada no Facebook por Anderson Aquino	261,00	75.000,00	287,36	0,90	258,62
A-3	Rodeio Bonito/RS — oferta divulgada no Facebook por Marcelo da Silva	300,00	120.000,00	400,00	0,90	360,00
A-4	Rodeio Bonito/RS — oferta divulgada no Facebook por Roselaine Rodrigues Prates	550,00	200.000,00	363,64	0,90	327,27

4.2. Os elementos de mercado utilizados correspondem a ofertas imobiliárias, não necessariamente a transações efetivamente concluídas. Por essa razão, aplicou-se o fator de redução de 10% aos valores unitários ofertados, com o objetivo de considerar a possível diferença entre os preços anunciados e os valores negociados. A amostra foi integralmente constituída por referências do mercado do próprio Município de Rodeio Bonito/RS, conferindo maior aderência à realidade imobiliária local.

5. TRATAMENTO DOS DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1. Após a aplicação do fator de homogeneização de 0,90, os valores unitários da amostra apresentaram média aritmética de R$ 312,15/m² e mediana de R$ 314,99/m². O menor valor homogeneizado foi de R$ 258,62/m², enquanto o maior foi de R$ 360,00/m². A amplitude entre os extremos corresponde a aproximadamente 32,48% da média da amostra, evidenciando a variação de preços observada entre as ofertas disponíveis no mercado imobiliário local.

5.2. Considerando os quatro elementos coletados no Município de Rodeio Bonito/RS, a média aritmética dos valores unitários homogeneizados corresponde a R$ 312,15/m². Aplicado esse valor à área do imóvel avaliando, de 496,50 m², obtém-se um valor indicativo de R$ 154.981,23. Esse resultado constitui referência comparativa para a determinação do valor de mercado, não sendo sua adoção obrigatória, uma vez que a conclusão também deve considerar as características específicas do imóvel avaliando e a dispersão dos dados disponíveis.

5.3. Para fins de análise conservadora, considera-se o menor valor unitário homogeneizado da amostra, correspondente a R$ 258,62/m². Aplicado à área de 496,50 m², esse valor resulta em aproximadamente R$ 128.403,03. Tal resultado representa um cenário inferior de referência, baseado no elemento de menor preço unitário identificado, sem significar que esse seja necessariamente o valor de mercado do imóvel avaliando.

5.4. Com base nos elementos analisados, a faixa indicativa de valores para o imóvel, considerando os extremos da amostra homogeneizada, situa-se entre aproximadamente R$ 128.403,03 e R$ 178.740,00. Essa faixa decorre da aplicação

dos valores unitários mínimo e máximo observados à área do imóvel avaliando e deve ser interpretada como referência comparativa, considerando as diferenças existentes entre os terrenos pesquisados.

5.5. Para a conclusão da avaliação, adota-se o valor unitário de R$ 297,08/m², resultando no valor de mercado de R$ 147.500,00 para o imóvel, considerada a área de 496,50 m². O valor unitário adotado situa-se dentro da faixa observada na amostra, abaixo da média e da mediana dos valores homogeneizados, mas acima do menor valor unitário identificado.

A adoção desse valor considera a localização do imóvel no perímetro urbano de Rodeio Bonito/RS, suas características físicas, a topografia plana, a disponibilidade de infraestrutura urbana — incluindo pavimentação, meio-fio, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública — e a testada para via pública oficial. Tais atributos, avaliados em conjunto com os dados de mercado coletados, fundamentam a conclusão por valor inferior à média aritmética da amostra, sem afastamento da faixa de valores identificada.

Descrição	Valor
Média homogeneizada da amostra (R$/m²)	312,15
Mediana da amostra (R$/m²)	314,99
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	258,62
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	360,00
Valor unitário adotado (R$/m²)	297,08
Área do imóvel avaliado (m²)	496,50
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (R$)	147.500,00

5.6. O valor obtido pela aplicação da média aritmética dos valores unitários homogeneizados à área do imóvel corresponderia a R$ 154.981,23. O valor adotado de R$ 147.500,00 apresenta diferença de R$ 7.481,23 em relação a essa referência, equivalente a aproximadamente 4,83% abaixo da média calculada. Essa diferença é compatível com a escolha de um valor situado dentro da faixa de mercado observada, considerando as características particulares do imóvel avaliando e a variabilidade dos

preços identificados na amostra. A conclusão pelo valor adotado decorre da análise conjunta dos elementos disponíveis, e não exclusivamente da média aritmética.

6. VALOR DE MERCADO ESTIMADO

6.1. Com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando os elementos de mercado coletados no Município de Rodeio Bonito/RS, os fatores de homogeneização aplicados e as características físicas e locacionais do imóvel, conclui-se que o valor de mercado do bem avaliado, na data de referência de 20 de outubro de 2026, é de:

R$ 147.500,00 (cento e quarenta e sete mil e quinhentos reais).

O valor corresponde a aproximadamente R$ 297,08/m² (duzentos e noventa e sete reais e oito centavos por metro quadrado), para a área total de 496,50 m².

6.2. O presente laudo integra o conjunto de duas avaliações individualizadas — esta, referente ao lote 08 (matrícula 18.455), e a referente ao lote 09 da mesma quadra (matrícula 18.456) —, cuja soma alcança R$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) para a aquisição conjunta dos dois imóveis.

7. DATA DE REFERÊNCIA E VALIDADE

7.1. A data de referência da avaliação é 20 de outubro de 2026, data de conclusão dos trabalhos e de coleta dos elementos de mercado.

7.2. O valor apurado reflete as condições de mercado verificadas na data de referência, recomendando-se sua revalidação caso a aquisição não se concretize em prazo superior a seis meses.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCERRAMENTO

8.1. O valor apurado atende ao requisito de compatibilidade com o valor de mercado exigido pelo art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, estando apto a instruir a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do mesmo artigo, condicionada à demonstração da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, na forma do inciso III do referido parágrafo.

8.2. A eventual aquisição conjunta dos lotes 08 e 09 da quadra 235 apresenta potencial de atendimento ao interesse público indicado na Portaria nº 764/2026, ao ampliar a área disponível para a Administração Municipal e favorecer a realização de eventos e atividades institucionais, culturais, comunitárias, recreativas e demais ações de interesse do Município. A união dos imóveis com a área municipal contígua poderá proporcionar maior integração espacial, flexibilidade de organização e melhores condições de planejamento e utilização do complexo público, em consonância com as necessidades da Administração.

8.3. A utilização do imóvel para a finalidade pública a ser definida pela Administração deverá observar a legislação aplicável e as condições urbanísticas pertinentes, sem prejuízo da verificação da regularidade registral e da inexistência de débitos ou gravames por ocasião da eventual aquisição, a cargo do setor competente.

8.4. Este laudo foi elaborado pela Comissão Especial de Avaliação designada pela Portaria nº 764/2026, que declara não possuir qualquer interesse, direto ou indireto, na aquisição do imóvel avaliado.

Rodeio Bonito/RS, 20 de outubro de 2026.

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS

Portaria nº 764/2026

ARTEMIO BALSAN
Técnico Agrícola
CPF 273.841.870-87

VILMAR LUIZ VIVAN
Agente Administrativo
CPF 591.829.380-91

JULIANO ACADROLI
Engenheiro Civil — CREA/RS 143.006
CPF 003.928.380-10

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Lote 09 da Quadra 235 — Rua Dórico José Savoldi — Rodeio Bonito/RS

Processo administrativo: Portaria nº 764/2026

Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos

Data de referência da avaliação: 20 de outubro de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO E DA FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

1.1. O presente laudo tem por objeto a determinação do valor de mercado do imóvel urbano constituído pela fração de terrenos com superfície de 496,50 m² (quatrocentos e noventa e seis metros e cinquenta centímetros quadrados), correspondente ao lote urbano número 09 (nove) da quadra 235 (duzentos e trinta e cinco), situado na Rua Dórico José Savoldi, na cidade de Rodeio Bonito, Estado do Rio Grande do Sul.

1.2. A avaliação é realizada pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, designada pela Portaria nº 764/2026, com a finalidade de subsidiar a eventual aquisição do imóvel pelo Município de Rodeio Bonito/RS, vinculada ao atendimento de finalidade pública e às necessidades da Administração Municipal, podendo a área ser destinada à realização de eventos, atividades institucionais, culturais, comunitárias, recreativas e demais ações de interesse do Município, conforme previsto na Portaria.

1.3. A aquisição permitirá ampliar e qualificar a área disponível para o atendimento das finalidades públicas indicadas na Portaria nº 764/2026, proporcionando melhores condições para a organização e realização de eventos e atividades institucionais, culturais, comunitárias e recreativas promovidas ou apoiadas pelo Município. A incorporação do imóvel à área municipal contígua possibilitará a formação de um espaço mais amplo, integrado e funcional, com benefícios à utilização, ao planejamento e à gestão do complexo público.

1.4. A avaliação observa os requisitos do art. 74, inciso V, e § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que condiciona a contratação direta de imóvel à realização de avaliação prévia do bem, e as disposições da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens — Procedimentos gerais) e ABNT NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens — Imóveis urbanos).

2. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Matrícula nº 18.456, Livro nº 2 — Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS. Proprietários: Vilmar Bresolin e sua esposa Ivete Bresolin.

2.2. Denominação: lote urbano nº 09, da quadra 235, situado na Rua Dórico José Savoldi, cidade de Rodeio Bonito/RS.

2.3. Área: 496,50 m² (quatrocentos e noventa e seis metros e cinquenta centímetros quadrados).

2.4. Localização e inserção urbana: o imóvel situa-se em zona urbana consolidada do Município de Rodeio Bonito, com frente para via pública oficial (Rua Dórico José Savoldi), em região dotada de infraestrutura urbana completa. O lote é contíguo ao lote 08 da mesma quadra, objeto de avaliação individualizada e simultânea por esta Comissão, com o qual forma um conjunto de 993,00 m².

2.5. Características físicas e de infraestrutura verificadas: terreno plano, sem aclive ou declive relevante, com frente para via pública pavimentada, dotada de meio-fio, rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública. O imóvel não possui benfeitorias edificadas.

2.6. Uso e ocupação do entorno: área de uso predominantemente institucional e residencial de baixa densidade, próxima a área pertencente ao Município e inserida em contexto compatível com a realização de atividades e eventos de interesse público.

3. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1. Método adotado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto no item 8.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, que identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, componentes da amostra.

3.2. A escolha do método justifica-se pela natureza do bem — terreno urbano sem benfeitorias, de características usuais e com oferta de comparáveis na mesma cidade e em municípios limítrofes da região do Médio Alto Uruguai — e pela disponibilidade de dados de mercado em quantidade suficiente para tratamento comparativo, ainda que com as limitações de amostra registradas no item 3.6.

3.3. Variável de homogeneização: adotou-se como variável independente a área do terreno (m²), com valor unitário expresso em reais por metro quadrado (R$/m²). Para os elementos de mercado obtidos por preço de oferta (anúncio), aplicou-se fator de redução de 0,90 (dez por cento), correspondente à elasticidade usual entre valor ofertado e valor efetivamente transacionado, em razão da margem de negociação inerente às negociações imobiliárias.

3.4. Não foram identificadas, na amostra, diferenças de padrão construtivo ou de benfeitorias a ponderar, uma vez que todos os elementos utilizados são terrenos urbanos sem edificação. As diferenças de localidade foram tratadas pela ponderação entre amostras da própria cidade de Rodeio Bonito e de municípios vizinhos, conforme item 5.3.

3.5. Para a determinação do valor de mercado, não foi aplicado qualquer acréscimo decorrente da finalidade pública pretendida ou dos benefícios administrativos que possam resultar da aquisição. A eventual integração do imóvel à área municipal contígua constitui aspecto relevante para a análise do interesse público e da conveniência administrativa da aquisição, mas não altera, por si só, o valor de mercado apurado, que decorre dos elementos e critérios técnicos de avaliação apresentados neste laudo.

3.6. Limitação da amostra: em razão da dimensão do mercado local de terrenos urbanos em Rodeio Bonito/RS, a amostra reúne cinco elementos, número que atende ao mínimo de três dados efetivamente utilizados exigido para o Grau I de fundamentação da ABNT NBR 14653-2:2011, mas não permite tratamento estatístico por regressão linear. Adotou-se, portanto, tratamento por fatores, com classificação da avaliação como Grau I de fundamentação e Grau II de precisão, esta última aferida

pela amplitude resultante dos valores homogeneizados, de aproximadamente 31%, inferior ao limite de 40% previsto para esse grau.

4. ELEMENTOS DE MERCADO UTILIZADOS

4.1. A amostra de mercado foi composta por quatro elementos referentes a terrenos urbanos ofertados no Município de Rodeio Bonito/RS, coletados em outubro de 2026. Os imóveis apresentam características de localização e inserção urbana compatíveis com o mercado imobiliário local. Para fins comparativos, foram considerados os respectivos valores de oferta, as áreas informadas e a aplicação de fator de homogeneização de 0,90, correspondente à redução de 10% sobre os preços anunciados, em razão da margem de negociação inerente às transações imobiliárias. Nos casos em que havia edificação de madeira em estado de conservação sem valor comercial relevante, não foi atribuído valor à construção, considerando-se, para fins comparativos, o valor correspondente ao terreno.

Nº	Localização / identificação	Área (m²)	Valor ofertado (R$)	R$/m² oferta	Fator	R$/m² homogeneizado
A-1	Rodeio Bonito/RS — lote urbano nº 28, quadra 24 (matrícula 11.692), venda direta	291,38	98.000,00	336,33	0,90	302,70
A-2	Rodeio Bonito/RS — oferta divulgada no Facebook por Anderson Aquino	261,00	75.000,00	287,36	0,90	258,62
A-3	Rodeio Bonito/RS — oferta divulgada no Facebook por Marcelo da Silva	300,00	120.000,00	400,00	0,90	360,00
A-4	Rodeio Bonito/RS — oferta divulgada no Facebook por Roselaine Rodrigues Prates	550,00	200.000,00	363,64	0,90	327,27

4.2. Os elementos de mercado utilizados correspondem a ofertas imobiliárias, não necessariamente a transações efetivamente concluídas. Por essa razão, aplicou-se o fator de redução de 10% aos valores unitários ofertados, com o objetivo de considerar a possível diferença entre os preços anunciados e os valores negociados. A amostra foi integralmente constituída por referências do mercado do próprio Município de Rodeio Bonito/RS, conferindo maior aderência à realidade imobiliária local.

5. TRATAMENTO DOS DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1. Após a aplicação do fator de homogeneização de 0,90, os valores unitários da amostra apresentaram média aritmética de R$ 312,15/m² e mediana de R$ 314,99/m². O menor valor homogeneizado foi de R$ 258,62/m², enquanto o maior foi de R$ 360,00/m². A amplitude entre os extremos corresponde a aproximadamente 32,48% da média da amostra, evidenciando a variação de preços observada entre as ofertas disponíveis no mercado imobiliário local.

5.2. Considerando os quatro elementos coletados no Município de Rodeio Bonito/RS, a média aritmética dos valores unitários homogeneizados corresponde a R$ 312,15/m². Aplicado esse valor à área do imóvel avaliando, de 496,50 m², obtém-se um valor indicativo de R$ 154.981,23. Esse resultado constitui referência comparativa para a determinação do valor de mercado, não sendo sua adoção obrigatória, uma vez que a conclusão também deve considerar as características específicas do imóvel avaliando e a dispersão dos dados disponíveis.

5.3. Para fins de análise conservadora, considera-se o menor valor unitário homogeneizado da amostra, correspondente a R$ 258,62/m². Aplicado à área de 496,50 m², esse valor resulta em aproximadamente R$ 128.403,03. Tal resultado representa um cenário inferior de referência, baseado no elemento de menor preço unitário identificado, sem significar que esse seja necessariamente o valor de mercado do imóvel avaliando.

5.4. Com base nos elementos analisados, a faixa indicativa de valores para o imóvel, considerando os extremos da amostra homogeneizada, situa-se entre aproximadamente R$ 128.403,03 e R$ 178.740,00. Essa faixa decorre da aplicação dos valores unitários mínimo e máximo observados à área do imóvel avaliando e deve ser interpretada como referência comparativa, considerando as diferenças existentes entre os terrenos pesquisados.

5.5. Para a conclusão da avaliação, adota-se o valor unitário de R$ 297,08/m², resultando no valor de mercado de R$ 147.500,00 para o imóvel, considerada a área de 496,50 m². O valor unitário adotado situa-se dentro da faixa observada na amostra,

abaixo da média e da mediana dos valores homogeneizados, mas acima do menor valor unitário identificado.

A adoção desse valor considera a localização do imóvel no perímetro urbano de Rodeio Bonito/RS, suas características físicas, a topografia plana, a disponibilidade de infraestrutura urbana — incluindo pavimentação, meio-fio, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública — e a testada para via pública oficial. Tais atributos, avaliados em conjunto com os dados de mercado coletados, fundamentam a conclusão por valor inferior à média aritmética da amostra, sem afastamento da faixa de valores identificada.

Descrição	Valor
Média homogeneizada da amostra (R$/m²)	312,15
Mediana da amostra (R$/m²)	314,99
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	258,62
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	360,00
Valor unitário adotado (R$/m²)	297,08
Área do imóvel avaliado (m²)	496,50
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (R$)	147.500,00

5.6. O valor obtido pela aplicação da média aritmética dos valores unitários homogeneizados à área do imóvel corresponderia a R$ 154.981,23. O valor adotado de R$ 147.500,00 apresenta diferença de R$ 7.481,23 em relação a essa referência, equivalente a aproximadamente 4,83% abaixo da média calculada. Essa diferença é compatível com a escolha de um valor situado dentro da faixa de mercado observada, considerando as características particulares do imóvel avaliando e a variabilidade dos preços identificados na amostra. A conclusão pelo valor adotado decorre da análise conjunta dos elementos disponíveis, e não exclusivamente da média aritmética.

6. VALOR DE MERCADO ESTIMADO

6.1. Com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando os elementos de mercado coletados no Município de Rodeio Bonito/RS, os fatores de

homogeneização aplicados e as características físicas e locacionais do imóvel, conclui-se que o valor de mercado do bem avaliado, na data de referência de 20 de outubro de 2026, é de:

R$ 147.500,00 (cento e quarenta e sete mil e quinhentos reais).

O valor corresponde a aproximadamente R$ 297,08/m² (duzentos e noventa e sete reais e oito centavos por metro quadrado), para a área total de 496,50 m².

6.2. O presente laudo integra o conjunto de duas avaliações individualizadas — esta, referente ao lote 09 (matrícula 18.456), e a referente ao lote 08 da mesma quadra (matrícula 18.455) —, cuja soma alcança R$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) para a aquisição conjunta dos dois imóveis pelo Município de Rodeio Bonito/RS.

7. DATA DE REFERÊNCIA E VALIDADE

7.1. A data de referência da avaliação é 20 de outubro de 2026, data de conclusão dos trabalhos e de coleta dos elementos de mercado.

7.2. O valor apurado reflete as condições de mercado verificadas na data de referência, recomendando-se sua revalidação caso a aquisição não se concretize em prazo superior a seis meses.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCERRAMENTO

8.1. O valor apurado atende ao requisito de compatibilidade com o valor de mercado exigido pelo art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, estando apto a instruir a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do mesmo artigo, condicionada à demonstração da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, na forma do inciso III do referido parágrafo.

8.2. A eventual aquisição conjunta dos lotes 08 e 09 da quadra 235 apresenta potencial de atendimento ao interesse público indicado na Portaria nº 764/2026, ao ampliar a área disponível para a Administração Municipal e favorecer a realização de eventos e atividades institucionais, culturais, comunitárias, recreativas e demais ações

de interesse do Município. A união dos imóveis com a área municipal contígua poderá proporcionar maior integração espacial, flexibilidade de organização e melhores condições de planejamento e utilização do complexo público, em consonância com as necessidades da Administração.

8.3. A utilização do imóvel para a finalidade pública a ser definida pela Administração deverá observar a legislação aplicável e as condições urbanísticas pertinentes, sem prejuízo da verificação da regularidade registral e da inexistência de débitos ou gravames por ocasião da eventual aquisição, a cargo do setor competente.

8.4. Este laudo foi elaborado pela Comissão Especial de Avaliação designada pela Portaria nº 764/2026, que declara não possuir qualquer interesse, direto ou indireto, na aquisição do imóvel avaliado.

Rodeio Bonito/RS, 20 de outubro de 2026.

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS

Portaria nº 764/2026

ARTEMIO BALSAN
Técnico Agrícola
CPF 273.841.870-87

VILMAR LUIZ VIVAN
Agente Administrativo
CPF 591.829.380-91

JULIANO ACADROLI
Engenheiro Civil — CREA/RS 143.006
CPF 003.928.380-10

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO / IMAGENS



Vista frontal dos lotes (Rua)



Vista aérea das áreas