



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO FÍSICA E ANÁLISE MERCADOLÓGICA PARA
FINS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**

O LAUDO TEM POR OBJETIVO MOR O LEVANTAMENTOS DE VALORES DE MERCADO DE ALUGUEL DE UMA EDIFICAÇÃO DO TIPO GALPÃO COMERCIAL DE ESTRUTURA PRÉ-MOLDADA, HABILITADA EM CHAMADA PÚBLICA, LOCALIZADO NA RUA GETÚLIO VARGAS, NOS LOTES URBANOS NÚMEROS 21 E 36 DA QUADRA "A", CENTRO DA CIDADE DE RODEIO BONITO - RS.

Processo Administrativo: Chamamento Público nº 01/2026.

Interessado: Município de Rodeio Bonito-RS

Finalidade: Embasar valor de aluguel de imóvel comercial para Chamamento Público nº 01/2026

1. IDENTIFICAÇÃO DA COMISSÃO E BASE DE NOMEAÇÃO

A presente avaliação foi realizada por comissão nomeada pela Portaria nº 072/2026, do Município de Rodeio Bonito-RS, composta pelos seguintes membros:

- Bruno Felipe Martins: Diretor do Departamento de Engenharia
- Juliano Acadroli: Engenheiro Civil
- Cassiano Vicente Tomazoni: Tesoureiro



Av. do Comércio, 196 | CEP 98.360-000
Fone: 55 3798 1155
E-mail: administracao@rodeio bonito.rs.gov.br
CNPJ: 87.613.204/0001-86



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

2. OBJETO E OBJETIVO DO LAUDO

Objeto: Imóvel comercial de propriedade da Sra. Ligia Lavratti, localizado no Município de Rodeio Bonito-RS, constituído por área total de terrenos de 1.067,00 m², correspondente aos lotes urbanos nº 21 (A=800,25 m²) e nº 36 (A=266,75 m²), ambos situados na quadra "A", centro, e uma edificação de 535,29 m² (sendo 370,16 m² de área fechada/galpão e 165,13 m² de varanda frontal).

Objetivo: O presente laudo técnico tem como objetivo principal:

- a) Caracterizar fisicamente o imóvel e verificar sua conformidade com as exigências do Edital de Chamamento Público nº 01/2026.
- b) Realizar uma análise mercadológica preliminar para subsidiar a fixação de um valor de aluguel justo e compatível com o mercado local, em conformidade com os princípios da administração pública, tais como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, garantindo a motivação do ato administrativo, transparência e rastreabilidade do processo.

3. METODOLOGIA E LIMITAÇÕES

A metodologia adotada para a elaboração deste laudo baseou-se na abordagem comparativa direta de dados de mercado, conforme boas práticas de avaliação, buscando identificar imóveis similares ou comparáveis para locação na região.

Limitações: Apesar dos esforços empreendidos pela comissão, a pesquisa de mercado para a determinação do valor de locação encontrou significativas limitações, conforme detalhado na Parte II deste laudo. A principal limitação reside na escassez de dados de mercado confiáveis e na recusa de potenciais comparáveis em fornecer informações sobre valores de locação, o que inviabilizou a aplicação plena do método comparativo direto para a fixação de um valor.





Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Proprietária: Ligia Lavratti

Localização: Quadra "A", centro, Rodeio Bonito-RS

Área Total de Terrenos: 1.067,00 m²

* Lote Urbano nº 21: 800,25 m²

* Lote Urbano nº 36: 266,75 m²

Área Total Edificada: 535,29 m²

* Área Fechada/Galpão: 370,16 m²

* Varanda Frontal: 165,13 m²

Uso Atual: Não está em uso

Uso Pretendido: Comercial (conforme Edital de Chamamento Público nº 01/2026)

Acessos: Acesso amplo para veículos de carga/descarga (conforme item 5.d)

Estado de Conservação: Bom estado de conservação (conforme item 5.f)

Padrão Construtivo: Padrão construtivo normal para o estilo de edificação da forma galpão.

Acabamentos: Piso em concreto polido; paredes de alvenaria rebocada e pintada; forro a própria cobertura; cobertura de telhas de aluzinco

Idade da Edificação: Aparentemente 15 anos

Instalações Elétricas/Hidráulicas: Todas em perfeito funcionamento

AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros): Não possui

Acessibilidade: Boa, sem degraus, necessitando apenas um trecho de calçada em local que possui brita

Zoneamento: Dentro do perímetro urbano, 1ª Zona Fiscal (conforme item 5.g)



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

**5. PARTE I – CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO AO EDITAL DE
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026**

A comissão procedeu à verificação das exigências do Edital de Chamamento Público nº 01/2026 em relação ao imóvel objeto deste laudo.

Exigência do Edital	Situação no Imóvel	Evidências/Justificativas	Conclusão
a) Área útil construída mínima 450 m² em peça única e área externa útil mínima 450 m².	Edificação: 535,29 m² (370,16 m² área fechada/galpão + 165,13 m² varanda frontal). Área total de terrenos 1.067,00 m².	A área construída total de 535,29 m² supera o mínimo exigido de 450 m². A área externa útil, considerando o terreno de 1.067,00 m² e a área construída, é superior a 450 m². Embora a edificação não seja em "peça única" devido à varanda frontal e possível compartimentação interna, esta característica é considerada benéfica para a separação e organização de diferentes itens a serem armazenados ou atividades a serem desenvolvidas, otimizando o uso do espaço.	Atende com ressalva justificada.
c) Mínimo 02 sanitários e 01 cozinha.	Possui 01 sanitário e 01 cozinha.	A edificação possui 01 sanitário, o que é inferior ao mínimo de 02 exigidos. Possui 01 cozinha, atendendo a exigência.	Atende parcialmente (01 sanitário).
d) Acesso amplo para veículos de carga/descarga.	Atende.	Conforme vistoria preliminar, o imóvel dispõe de acesso adequado para manobra e operação de veículos de carga e descarga.	Atende.
e) Prédio com características comerciais.	Atende.	A tipologia construtiva e a localização do imóvel são compatíveis com uso comercial, apresentando fachada e estrutura adequadas para tal finalidade.	Atende.





Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

f) Bom estado de conservação.	Atende.	A edificação apresenta bom estado geral de conservação, sem patologias estruturais aparentes ou necessidade de reparos urgentes que comprometam seu uso imediato.	Atende.
g) Localização dentro do perímetro urbano, 1ª ou 2ª Zona Fiscal e adjacências.	Atende.	O imóvel está situado na quadra "A", centro de Rodeio Bonito-RS, confirmando sua localização em área urbana e comercialmente relevante.	Atende.

Conclusão da Parte I: O imóvel objeto deste laudo atende às exigências do Edital de Chamamento Público nº 01/2026 com pequenas discrepâncias. A principal ressalva refere-se à exigência de peça única; para a área construída, que, embora não seja estritamente atendida, é justificada como benéfica para o uso pretendido. A outra ressalva é a quantidade de sanitários, que está abaixo do mínimo exigido. Estas discrepâncias podem ser consideradas em eventual negociação de baixa do pedido ou são passíveis de simples adequação.

6. PARTE II – ANÁLISE MERCADOLÓGICA E CONCLUSÃO SOBRE IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE VALOR

6.1. Caracterização do Mercado Local e Metodologia de Pesquisa: A análise mercadológica foi conduzida com base na metodologia comparativa direta de dados de mercado, que busca identificar transações de locação de imóveis com características semelhantes na mesma região ou em regiões análogas. Esta abordagem é amplamente reconhecida e preconizada por normas técnicas brasileiras aplicáveis à avaliação de bens, por refletir as condições reais de oferta e demanda.

6.2. Amostragem e Tentativas de Coleta de Dados: A comissão realizou esforços para coletar dados de mercado junto a estabelecimentos comerciais de porte similar na região





Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

central de Rodeio Bonito-RS, considerados potenciais comparáveis. Foram contatados os seguintes estabelecimentos:

- Mercado Silva: 04 de fevereiro de 2026
- Lojas Becker: 04 de fevereiro de 2026
- Lojas Quero-Quero: 04 de fevereiro de 2026

6.3. Recusa de Fornecimento de Valores e Ausência de Comparáveis: Apesar das tentativas de contato, os estabelecimentos mencionados se negaram a informar os valores de seus respectivos aluguéis, alegando confidencialidade comercial ou indisponibilidade de tais informações para o público. Esta recusa, somada à inexistência de imóveis comerciais com características e localização verdadeiramente similares disponíveis para locação no mercado de Rodeio Bonito-RS, inviabilizou a formação de uma amostra representativa e consistente para a aplicação do método comparativo direto.

6.4. Discussão sobre a Ausência de Comparáveis e Riscos de Arbitrar Valor: A ausência de dados de mercado confiáveis e a impossibilidade de aplicar o método comparativo direto de forma robusta impedem a comissão de fixar um valor de aluguel com o devido embasamento técnico e mercadológico. Arbitrar um valor sem a devida fundamentação implicaria em um risco significativo de distorção, podendo resultar em um valor superestimado ou subestimado, o que contraria os princípios da administração pública, especialmente o da eficiência e da moralidade, e comprometeria a transparência e a rastreabilidade do processo.

Em situações onde o método comparativo direto se mostra insuficiente, observa-se a necessidade de recorrer a métodos indiretos de avaliação, como o método da rentabilidade, o método do custo de reprodução ou o método involutivo, os quais demandam expertise específica e, muitas vezes, a utilização de dados financeiros e de custos que não estão disponíveis para a comissão.

6.5. Recomendação de Contratação de Profissional/Empresa Especializada: Diante das limitações encontradas e da complexidade para a determinação de um valor de locação justo e de mercado sem dados comparáveis, a comissão não chegou a um valor



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

de aluguel para o imóvel. Recomenda-se, portanto, a contratação de profissional ou empresa do ramo (imobiliária/corretores de imóveis) com expertise comprovada em avaliação de imóveis comerciais e registro nos órgãos competentes (CRECI), para a elaboração de um laudo mercadológico específico. Tal profissional ou empresa poderá empregar metodologias mais aprofundadas e dispor de acesso a um banco de dados mais amplo, além de emitir a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável, conferindo a segurança jurídica e técnica necessária ao processo.

7. CONCLUSÕES FINAIS E ENCAMINHAMENTOS

7.1. Aptidão do Imóvel ao Chamamento com Ressalvas: O imóvel objeto deste laudo, de propriedade da Sra. Ligia Lavratti, apresenta características que o tornam apto a participar do Edital de Chamamento Público nº 01/2026, com as ressalvas apontadas na Parte I, referentes à configuração da área construída (não em peça única), mas justificada como benéfica) e à quantidade de sanitários (inferior ao mínimo exigido).

7.2. Impossibilidade de Concluir Valor de Aluguel: Em virtude da ausência de dados de mercado comparáveis e da recusa de informações por parte de potenciais referências, a comissão não possui elementos suficientes para fixar um valor de aluguel para o imóvel com o devido embasamento técnico e mercadológico.

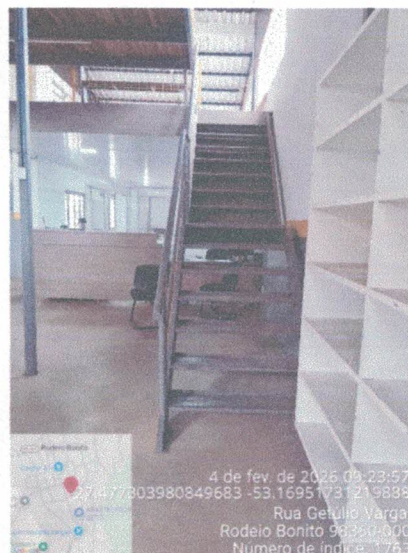
7.3. Recomendação Formal: Para garantir a legalidade, a transparência e a economicidade do processo de locação, a comissão recomenda formalmente que o Município de Rodeio Bonito-RS proceda à contratação de um profissional ou empresa especializada em avaliação de imóveis comerciais para a elaboração de um laudo de avaliação mercadológica do valor de locação, com a emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável.





Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

8. ANEXOS

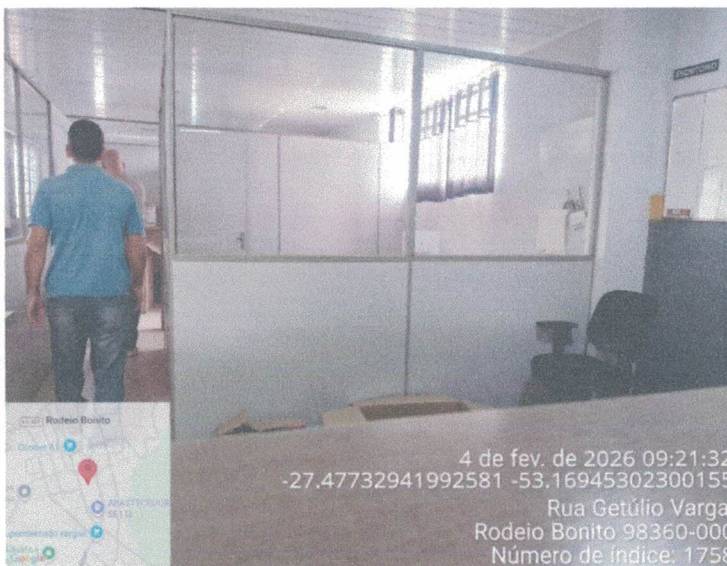




Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO



4 de fev. de 2026 09:22:37
-27.47732941992581 -53.16945302300155
Rua Getúlio Vargas
Rodeio Bonito 98360-000
Número de índice: 1761



4 de fev. de 2026 09:21:32
-27.47732941992581 -53.16945302300155
Rua Getúlio Vargas
Rodeio Bonito 98360-000
Número de índice: 1758



4 de fev. de 2026 09:21:08
-27.477437127381563 -53.16940843127668
Rua Getúlio Vargas
Rodeio Bonito 98360-000
Número de índice: 1757



4 de fev. de 2026 09:21:04
-27.47744668275118 -53.16939921118319
Rua Getúlio Vargas
Rodeio Bonito 98360-000
Número de índice: 1756



4 de fev. de 2026 09:19:44
-27.477506613358855 -53.169483449310064
Rua Getúlio Vargas
Rodeio Bonito 98360-000
Número de índice: 1753



4 de fev. de 2026 09:27:17
-27.477152603678405 -53.169405832886696
Rua Getúlio Vargas
Rodeio Bonito 98360-000
Número de índice: 1757

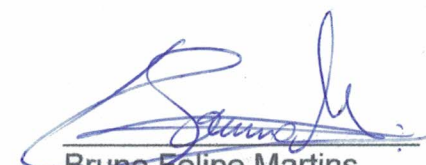


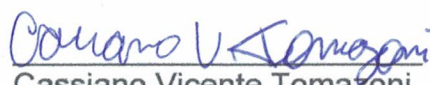


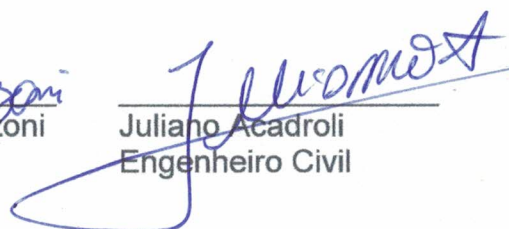
Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO



Rodeio Bonito – RS, 06 de Fevereiro de 2026


Bruno Felipe Martins
Engenheiro Civil


Cassiano Vicente Tomazoni
Tesoureiro


Juliano Acadroli
Engenheiro Civil

Por solicitação do **MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO/RS, CNPJ: 87.613.204/0001-86** e com finalidade de conhecimento do valor de mercado de locação de imóvel, emitimos o presente.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS.

1- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

É objetivo da avaliação os imóveis urbanos lindeiros, com benfeitorias não averbadas nas matrículas, localizados no Município de Rodeio de Bonito, no Estado do Rio Grande do Sul.

2- IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Tipo dos Imóveis: Lotes urbanos com benfeitorias em alvenaria.

Endereço dos Imóveis: Rua Getúlio Vargas, Bairro Centro.

Cidade: Rodeio Bonito/RS; CEP: 98360-000.

Cartório: Ofício de Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS.

Matrículas: **11.204 e 11.205**

Data da vistoria: 09/02/2026.

3- IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO URBANA DOS IMÓVEIS:

- a) **A FRAÇÃO DE TERRENOS COM A SUPERFÍCIE DE 800,25M²**, constituída de parte do lote urbano número 21 da quadra A, situada no lado ímpar da Rua Getúlio Vargas, no quarteirão formado pelas Ruas Getúlio Vargas e Luiz Possamai e pela Avenida do Comércio, nesta cidade de **RODEIO BONITO-RS**, confrontando-se ao norte, por linha seca, com parte do lote urbano número 22, numa extensão de 24,25 metros; ao sul, por linha seca, com o lote urbano número 17, numa extensão de 48,50 metros; ao leste por linha seca, com terras do lote urbano número 20, numa extensão 22,00 metros; e ao oeste, com a Rua Getúlio Vargas, onde faz frente, numa extensão de 11,00 metros e com o lote número 36, área desmembrada, numa extensão de 11,00 metros, conforme consta na matrícula nº **11.204** do Ofício de Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS.

b) **A FRAÇÃO DE TERRENOS COM A SUPERFÍCIE DE 266,75M²**, constituída de parte do lote urbano número 21, que passou a denominar-se lote urbano número 36 da quadra A, situada no lado ímpar da Rua Getúlio Vargas, distante 63,35 metros da esquina formada com a Rua Luiz Possamai, no quarteirão formado pelas Ruas Getúlio Vargas e Luiz Possamai e pela Avenida do Comércio, nesta cidade de **RODEIO BONITO-RS**, confrontando-se: ao norte, por linha seca, com o lote urbano número 22, numa extensão de 24,25 metros; ao sul, por linha seca, com parte do lote urbano número 21, área remanescente numa extensão de 24,25 metros; ao leste, por linha seca, com parte do lote urbano 21, área remanescente, numa extensão 11,00 metros; e ao oeste, com a Rua Getúlio Vargas, onde fez frente, numa extensão de 11,00 metros, conforme consta na matrícula nº **11.205** do Ofício de Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS.

Obs: Sobre os terrenos constam benfeitorias não averbadas nas matrículas, com aproximadamente 678,68m², conforme planta abaixo e fotos.

3.1- MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS E PLANTA BAIXA DOS TERRENOS E CONSTRUÇÃO:

Matrícula descrita no item A:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RODEIO BONITO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RODEIO BONITO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA 01 MATRÍCULA 11.204

Rodeio Bonito, 16 de outubro de 2013

IMÓVEL - A FRAÇÃO DE TERRENOS COM A SUPERFÍCIE DE 800,25 M² (oitocentos metros e vinte e cinco centímetros quadrados), constituída de parte do lote urbano número 21 (vinte e um) da quadra A, situada no lado ímpar da Rua Getúlio Vargas, no quarteirão formado pelas Ruas Getúlio Vargas e Luiz Possamai e pela Avenida do Comércio, nesta cidade de **RODEIO BONITO-RS**, confrontando-se, ao norte, por linha seca, com parte do lote urbano número 22 (vinte e dois), numa extensão de 24,25 metros e com o lote número 36 (trinta e seis), área desmembrada, numa extensão de 24,25 metros; ao sul, por linha seca, com o lote urbano número 17 (dezessete), numa extensão de 48,50 metros; ao leste, por linha seca, com terras do lote urbano número 20 (vinte), numa extensão 22,00 metros; e, ao oeste, com a Rua Getúlio Vargas, onde fez frente, numa extensão de 11,00 metros e com o lote número 36 (trinta e seis), área desmembrada, numa extensão de 11,00 metros.

PROPRIETÁRIOS - VANESSA CORVELLO LUIZ, CPF nº 915.921.430-61 e **Carteira de Identidade nº 36.350.430-8-SSP-SP**, brasileira, enfermeira, casada com **JOSÉ DALMIRO E SILVA LUIZ**, CPF nº 528.362.150-20 e **Carteira de Identidade nº 3027462831-RS**, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residente na Rua Ângelo Pasquali nº 216, nesta cidade de Rodeio Bonito-RS, **possuem a fração de terrenos com a superfície de 400,13 m²** (quatrocentos metros e treze centímetros quadrados) transferida da matrícula nº 8.919; e, **KEILA COLUSSI**, CPF nº 000.343.990-97 e **Carteira de Identidade nº 3078976929-SJS-RS**, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, residente na Rua Getúlio Vargas nº 577, nesta cidade de Rodeio Bonito-RS, **possui a fração de terrenos com a superfície de 400,12 m²** (quatrocentos metros e doze centímetros quadrados) transferida da matrícula nº 8.919.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 8.919, Livro nº 2-RG, deste OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RODEIO BONITO-RS.

CONDICÕES - Não constam.

PROTOCOLO - Nº 21205, folha 16, Livro nº 1 - H, deste Ofício, em 16 de outubro de 2013.
Email: RS13,20 Selos: 0496.01.1300002.01420 - RS30; 0496.03.1000004.13646 - RS5,55

Registrador: (Bel. Flávio Fleck)

R/11.204, de 05 de dezembro de 2013. **TÍTULO - COMPRA E VENDA.**
TRANSMITENTES - VANESSA CORVELLO LUIZ, CPF nº 915.921.430-61 e **Carteira de Identidade nº 36.350.430-8-SSP-SP**, brasileira, enfermeira e seu esposo **JOSÉ DALMIRO E SILVA LUIZ**, CPF nº 528.362.150-20 e **Carteira de Identidade CDM nº 25.146**, expedida por CFM-RS, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residente na Rua Ângelo Pasquali nº 216, nesta cidade de Rodeio Bonito-RS; e, **KEILA COLUSSI**, CPF nº 000.343.990-97 e **Carteira Nacional de Habilitação nº 02198729700**, expedida pelo Detran-RS, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, residente na Rua Getúlio Vargas nº 577, nesta cidade de Rodeio Bonito-RS, sendo José Dalmiro e Silva Luiz e Keila Colussi, representados por sua procuradora Vanessa Corvello Luiz, acima qualificada. **ADQUIRENTE - LIGIA LAVRATTI**.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

Página 2 de 4

CNM: 098731.2.0011204-36

FOLHA 02 MATRÍCULA 11.205

CPF nº 015.146.830-32 e **Carteira de Identidade nº 1090234798-SSP-RS**, brasileira, solteira, maior, jornalista, residente na Rua Minas Gerais nº 72, na cidade de Chapecó-SC. **IMÓVEL - TRANSMITIDO - A fração de terrenos com a superfície de 800,25 m²** (oitocentos metros e vinte e cinco centímetros quadrados) constante nesta matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO - RS 150.000,00** (cento e cinquante mil reais), composto mediante a seguinte integralização: **financiamento concedido pela CAIXA: RS 135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais); **recursos próprios do haver: RS 15.000,00** (quinze mil reais). **FORMA DO TÍTULO - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com recursos do SBPE - Fora do SFH no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI número 1.4444.0445792-7 assinado pela vendedora e procuradora dos vendedores, pela compradora, pelo representante da credora e por duas testemunhas, aos 03 de dezembro de 2013. **CONDICÕES -** Certifico que, o imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI foi pago no valor total de RS 975,00, sobre o avaliação de RS 150.000,00 (cento e cinquante mil reais), conforme Guia Informativa e Arrecadação nº 355/2013, expedidas pela Prefeitura Municipal de Rodeio Bonito-RS, aos 05/12/2013. As partes contratantes apresentaram as certidões negativas de tributos municipais que ficam arquivadas na Caixa Econômica Federal. As demais cláusulas e condições, aqui não expressamente transcritas, constam no contrato. Emitida D.O.L. conforme IN/SRP, no ato deste registro.**

PROTOCOLO - Nº 21806, folha 56, Livro nº 1-H, deste Ofício, aos 05 de dezembro de 2013.
Email: RS564,80 Selos: 0496.01.1300002.06428 - RS30; 0496.07.1000304.01129 - RS8,10

Registrador: (Bel. Flávio Fleck)

R/11.204, de 05 de dezembro de 2013. **TÍTULO - MÚTUA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA FIDUCIANTE - LIGIA LAVRATTI**, CPF nº 015.146.830-32 e **Carteira de Identidade nº 1090234798-SSP-RS**, brasileira, solteira, maior, jornalista, residente na Rua Minas Gerais nº 72, cidade de Chapecó-SC. **CREDORES FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - Instituição Financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19 de fevereiro de 1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no setor Benefício Sul, quadra 4, lotes 3/4, em BRASÍLIA-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.160.305/0001-04, representada por seu procurador Gabriel Pyzdevite, CPF nº 003.102.721-06 e **Carteira de Identidade nº 4074312-SSP-SC**, economista, conforme procuração pública lavrada às folhas números 190 e 191, no Livro nº 2688, no 2º Ofício de Notas de Brasília - Distrito Federal e subseqüentemente lavrada à folha 082, Livro nº 53, no 2º Ofício de Notas do Povo Fundo **ORIGEM DOS RECURSOS - SBPE. NORMA REGULAMENTADORA - RS 135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais). **SISTEMA DA DIVIDA/FINANCIAMENTO - RS 135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais).**

Continua na Próxima Página

SEGURANÇA EM SEUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Miguel Couto, 670 - Sala 02 - Centro
Frederico Westphalen/RS - CEP 98400-000 - |55| 3744-6076
www.tomazoniimoveis.com.br

✍

Página 3 de 8

Continuação da Página Anterior.

CNM: 098731.2 0011204-36

Continuação da Página Anterior - 77

CNM: 098731.2.0011204-38

[illegible]

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

015.146.830-32 e Carteira de Identidade nº 1090234798-SSP-RS, brasileira, solteira, modelo jornalista, residente na Rua Minas Gerais nº 72, cidade de Chopeco-SC; e, como instituição custodiante, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada. Esta cédula fica arquivada neste Office do Registro de Imóveis sob nº 150, porta nº 003 de circulação.

PROTOCOLQ - Nº 21807, Folha 56, Livro nº 1 - IL deste Office, em 03 de dezembro de 2011.

Emitir NDIOL. Série-0496-03.1000004.4291 - NDIOL.

Registrador:  (Flavio Fleck)



[illegible]

Filiz Nuray Aksoy - *Entrenadora Asistencial*

Figure 2: α vs. β

Continuação da Página Anterior >>>>

CNM: 098731.2.0011206-33

[illegible]

Clasificación en Puntos Positivos

CNM: 098731 2 001205-33

FICHA: _____ MATRÍCULA: _____

Nº do _____ IL 205

EVANDRO SÉRGIO MARAFON, CPF nº 890.664.710-53 e Carteira de Identidade nº 504201661-SSP-RS, brasileiro, divorciado, micoelino, residente na Rua Cettílio Vargas nº 610, nesta cidade de Rodizio Bonito-RS, **FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de compra e venda lavrada a folha 051 e verso, sob nº 14152-031, Livro de Transmissões nº 111, no Tabelionato de Notas de Rodizio Bonito-RS, pela Belª Adrieli Cardoso - Tabelião de Notas Substituta, em 04 de agosto de 2017. **IMÓVEL TRANSMITIDO** - A fração de terreno com a superfície de **266,72 m²** (duzentos e sessenta e sete metros e setenta e cinco centímetros quadrados), constante nesta matrícula. **VALOR DA VENDA** - R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL** - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). **CONDIÇÕES** - **Relatório de Causas de Indisponibilidade de Bens**, A Central de Indisponibilidade de Bens foi consultada às 10:08:49, 10:10:19, 10:11:03 e 10:11:43 horas, no dia 29/08/2017, com resultados negativos, conforme comprovantes de consultas aqui arquivadas. As demais condições, não expressamente transcritas, constam na escritura. Emite-se D.O.L. conforme INSRF, no ato deste registro.

PROTOCOLADO - Nº 33210, folha 28, Livro nº 1-1, deste Ofício, em 17 de agosto de 2017.
 E-mail: RS146,20 Selo: 0496.01.1700003 00607 - R\$1,40, 0496.07.1000004 02609 - R\$36,60

Registrador: _____ (Bel. Flávio Freick)

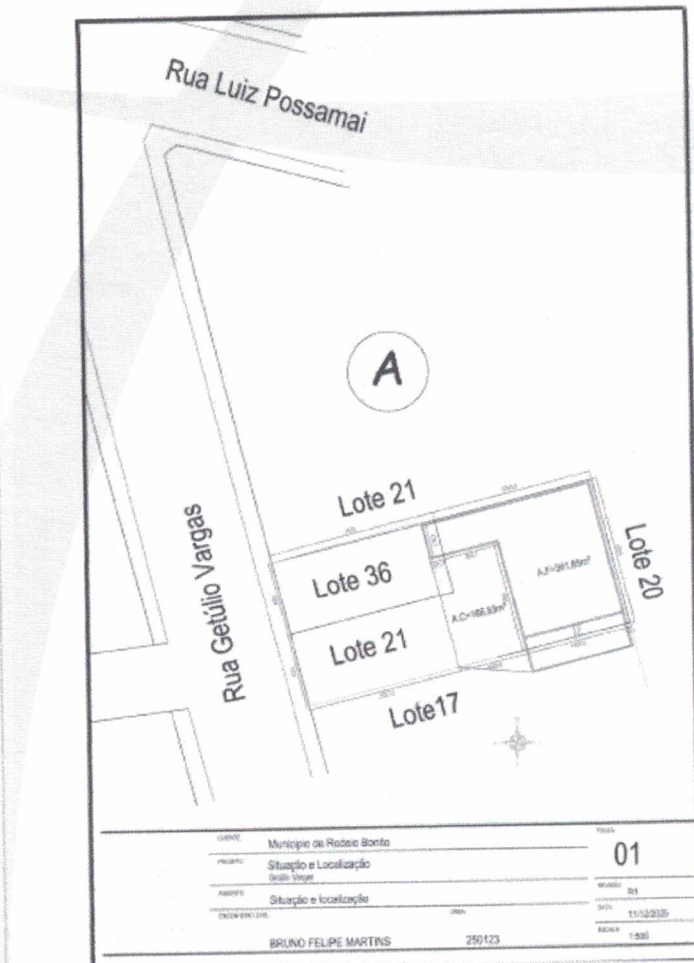
EM BRANCO

[illegible]

SEGURANÇA EM SEUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Miguel Couto, 670 - Sala 02 - Centro
Frederico Westphalen/RS - CEP 98400-000 - |55| 3744-6076
www.tomazoniimoveis.com.br

Planta baixa:



4- INFRAESTRUTURA:

Rede de Água:.....(x) SIM	() NÃO
Rede de Energia Elétrica:..(x) SIM	() NÃO
Rede Telefônica:(x) SIM	() NÃO
Rede de Esgoto:.....(x) SIM	() NÃO
Pavimentação:.....(x) SIM	() NÃO

SEGURANÇA EM SEUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Iluminação Pública:..... (x) SIM

() NÃO

5- JUSTIFICATIVA DA AVALIAÇÃO:

A presente avaliação tem por objetivo estimar o valor de mercado para locação de dois lotes urbanos com área total de 1.067,00m², conforme mencionados acima. Esses lotes possuem benfeitorias, sendo elas em alvenaria, com área construída aproximada de 528,68m², em bom estado de conservação, contando ainda com mezanino com área aproximada de 150,00m², o que amplia significativamente o potencial de uso dos imóveis para fins comerciais, industriais ou de armazenagem.

Os imóveis estão localizados na Rua Getúlio Vargas, no centro da cidade, região caracterizada por forte valorização imobiliária, fácil acesso e ampla oferta, serviços e comércio. As benfeitorias não se encontram averbadas nas matrículas. Os imóveis dispõem ainda de área remanescente de aproximadamente 538,00m² de terreno plano, com fácil acesso, possibilitando utilização como pátio, estacionamento ou área de manobra, agregando funcionalidade e atratividade ao conjunto imobiliário.

Fotos dos imóveis.





SEGURANÇA EM SEUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Miguel Couto, 670 - Sala 02 - Centro
Frederico Westphalen/RS - CEP 98400-000 - |55| 3744-6076
www.tomazoniimoveis.com.br



6- DO MÉTODO E DA AVALIAÇÃO:

O valor de locação dos imóveis será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Os trabalhos avaliatórios foram conduzidos com objetividade, a partir da vistoria da área onde se encontra os imóveis e dos dados coletados, para aferição do valor justo, real e atual condizente com as finalidades da avaliação e com a realidade do mercado imobiliário.

Daí, o valor final da avaliação, tomando-se por base a locação de imóveis com semelhantes características, na mesma região.

Esta avaliação atende às diretrizes da **Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da Associação Brasileira e Normas Técnicas (ABNT)**, estando em consonância aos preceitos da **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, bem como às **Resoluções 957/2006 e 1.066/2007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**.

7- VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS:

Foi, portanto, da livre ação dos fatores e força do mercado, pela lei da oferta e da procura, que possibilitou- se apontar o justo valor de conhecimento de mercado para locação dos imóveis acima descritos, sendo:

- **LOTES URBANOS** com a área de 1.067,00m², com benfeitorias em alvenaria com mezanino medindo aproximadamente 678,68m² e área remanescente de terreno com aproximadamente 538,00m², avaliados em **R\$ 9.653,00 (nove mil seiscientos e cinquenta e três reais)** mensais, podendo variar em até 10% (dez por cento) para mais, ou para menos.

Frederico Westphalen/RS, 10 de fevereiro de 2026.


FERNANDO PAULO TOMAZONI / PAULA TOMAZONI
CPF: 308.776.870-72 / CPF: 023.202.410-35
CRECI/RS 34997 / CRESCI/RS 61034
CNAI 054623
PERITO AVALIADOR

SEGURANÇA EM SEUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

Conforme Lei n.º 65.530/78, Resolução COFECI n.º 1.066/77, Ato Normativo
n.º 001/2011

Seberi/RS
13 de fevereiro de 2026

1 - Cabeçalho:

A Pedido: Prefeitura Municipal de Rodeio Bonito RS

Empresa Avaliadora: Trevisan Balestrin Corretora de Imóveis Ltda

CNPJ nº 40.381.789/0001-92

Endereço: Travessa Coronel Andrade Neves, n.º 242

CEP: 98.380-000 Seberi RS

Avaliador: Francisco Trevisan

CRECI/RS n.º 70.480 F CNAI n.º 49.625

CPF: 249.518.890-72

2 - Introdução:

O presente laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo Corretor de Imóveis FRANCISCO TREVISAN, inscrito no CRECI/RS sob o nº 70.480 F, CNAI sob o nº 049625, com endereço profissional na Travessa Andrade Neves, nº 242, no município de Seberi/RS.

O intuito é analisar as variáveis que possibilitam a formação do valor de locação do imóvel abaixo descrito, levando em consideração o preço real de mercado predominante na região, e principalmente com através dos contratos de locação firmados pela Trevisan Balestrin, na cidade de Seberi/RS.

3 - Objetivo:

Esta avaliação tem por objetivo determinar o valor de locação dos imóveis de propriedade de Lígia Lavratti, matrículas números 11.204 e 11.205, ambas constantes no Livro n.º 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rodeio Bonito/RS.

4 - Descrição do Imóvel:

Uma terreno com área de 800,25 m², da matrícula n.º 11.204, do Livro n.º 2, do Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rodeio Bonito/RS, situado na Rua Getúlio Vargas, quadra "A", no quarteirão formado pelas Ruas Getúlio Vargas, Luiz Possamai e Avenida do Comercio e um terreno com área de 266,75 m², da matrícula n.º 11.205, do Livro n.º 2, do Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rodeio Bonito/RS, situado na Rua Getúlio Vargas, quadra "A", no quarteirão formado pelas Ruas Getúlio Vargas, Luiz Possamai e Avenida do Comercia, perfazendo uma área total dos dois imóveis de **1.067 m²**, com um galpão com área fechada de 370,12 m² e varanda frontal de 165,13 m², não fechada, perfazendo uma área total construída de **535,29 m²**, com (01) um sanitário, de fácil acesso e de

manobra de veículos, com as edificações em bom estado de conservação, localizado na quadra "A", na cidade de Rodeio Bonito/RS.

5 - Metodologia:

Para avaliação do referido valor de aluguel do imóvel descrito acima, usou-se o MÉTODO COMPARATIVO, utilizando imóveis locados pela Imobiliária Balestrin, na cidade de Seberi RS, haja vista que, na cidade objeto desta avaliação, não possui empresas do ramo que trabalham com locação de imóveis. Convém salientar, que a cidade de Seberi, é semelhante a cidade de Rodeio Bonito no que se refere ao mercado imobiliário, o que justifica a aplicação dos imóveis desta cidade para comparativos de preços.

6 - Base de Cálculo:

Cálculo do Valor da Área Edificada: (Método Comparativo)

Imóvel	Endereço	Cidade	Função	Área	Valor R\$/m²
Sala Comercial	Travessa Roberto Schimit	Seberi RS	Consultório de Fisioterapia	60 m²	23,33
Sala Comercial	Avenida General Flores da Cunha	Seberi RS	Loja Materias de Construção	100 m²	36,00
Sala Comercial	Avenida General Flores da Cunha	Seberi RS	Comercio de Peças Automotivas	80 m²	30,65
Sala Comercial	Rua Pinto Bandeira	Seberi RS	Padaria	185 m²	29,72
Média	-	-	-	-	29,92

Área edificada fechada: $370,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 29,92 = \text{R\$ } 11.075,18$

Cálculo do Valor da Área Edificada não Fechada: $165,13 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8,97/\text{m}^2$ (30% do valor da área edificada) =

R\$ 1.481,21

Cálculo do Valor da Área Aberta Disponível: $531,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2,99/\text{m}^2$ (10% do valor da área edificada) =

R\$ 1.589,81

Total Geral: R\$ 14.146,20

7 - Conclusão:

A avaliação do imóvel acima mencionado foi realizada de forma minuciosa, com o intuito de apresentar resultado que digne ser a expressão da verdade, utilizando-se de ferramentas e metodologias recomendadas por Resoluções e Atos Normativos do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e ao derradeiro salienta-se que são compostas por 4 (quatro) páginas, escritas de um lado só, assinado eletronicamente.

Seberi RS., 13 de fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente
 FRANCISCO TREVISAN
Data: 13/02/2026 14:07:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FRANCISCO TREVISAN
CRECI N.º 70.480 F
CNAI N.º 049625

RE: Solicitação de orçamento



De dione battisti casal <dionecasal@hotmail.com>
Para Secretaria Municipal de Finanças e Patrimônio <financas@rodeio bonito.rs.gov.br>
Data 2026-02-12 16:32

Prezado Sr. Diogo Righi
Secretário Municipal de Finanças e Patrimônio
Município de Rodeio Bonito-RS

Agradeço o contato e a oportunidade de esclarecer que não realizo avaliação mercadológica de Imóveis para Locação.
Informo que minha área de atuação não inclui avaliação mercadológica de imóveis para fins de locação, devido a maioria dos imóveis locados na cidade, serem locados diretamente com os proprietários. Portanto não possuo uma carteira de imóveis referenciais de locação para executar esta atividade.
Agradeço a compreensão e estou á disposição para qualquer outra informação que possa ser útil.

Atenciosamente

Dione Battisti Casal
Corretora de Imóveis - Creci-RS 60211F

De: Secretaria Municipal de Finanças e Patrimônio <financas@rodeio bonito.rs.gov.br>
Enviado: quinta-feira, 12 de fevereiro de 2026 16:09
Para: dionecasal@hotmail.com <dionecasal@hotmail.com>
Assunto: Solicitação de orçamento

Prezados,

Em nome da Prefeitura Municipal de Rodeio Bonito/RS;

Solicitamos informações para prestação de serviço de avaliação mercadológica de imóvel urbano localizado no município de Rodeio Bonito/RS, com a finalidade de instruir processo de locação.

O bem está situado na Rua Getúlio Vargas, compreendendo os Lotes Urbanos nº 21 e 36 da Quadra "A", Zona Urbana, com área total de terreno de 1.067 m² e área construída de 535,29 m².

Pedimos a confirmação de disponibilidade, valores e eventuais documentos ou informações complementares necessários para a formalização da demanda.

Permanecemos à disposição para os encaminhamentos.

Atenciosamente,

Diogo Righi
Secretário Municipal de Finanças e Patrimônio
Contatos: (55) 3798 1155 / (49) 99176 1655
E-mail: financas@rodeio bonito.rs.gov.br



Já te passo 19:10

Ok 19:37

Prezado Secretário,
Conforme nossa conversa, informo que realizo sim a avaliação do imóvel para fins de definição do valor locatício pelo Município.

Considerando o porte do imóvel (prédio e terreno de grande dimensão) e o fato de não haver no município imóveis com características semelhantes para comparação direta, será elaborado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, devidamente fundamentado, com base na realidade de mercado regional.

O parecer apresentará o valor locatício de mercado na data da avaliação, acompanhado de registro fotográfico e fundamentação técnica compatível com a finalidade administrativa.

Os honorários para elaboração do parecer técnico são de R\$ 8.000,00, considerando o porte do imóvel, a possível necessidade de análise regional e a responsabilidade técnica envolvida. Permaneço à disposição para alinharmos prazo e demais detalhes.

Atenciosamente,
Jaqueson Graebin
Corretor de Imóveis | Perito Avaliador
CRECI 67385f

19:39

Agradeço a agilidade no retorno. Semana que vem retomamos só for possível fechar a contratação. Obrigado Jaqueson!

19:46

eu que agradeço 19:42

+ Digite uma mensagem



Jaqueson Graebin

jaqueson Graebin

Outras empresas

Aberta somente com hora marcada



Compartilhar

Conta comercial

Graebin

Aberta agora

Somente com hora marcada



Midia, links e docs



Mensagens favoritas



Configurações de notificação



Mensagens temporárias
Desativadas



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO
PROPOSTA COMERCIAL READEQUADA

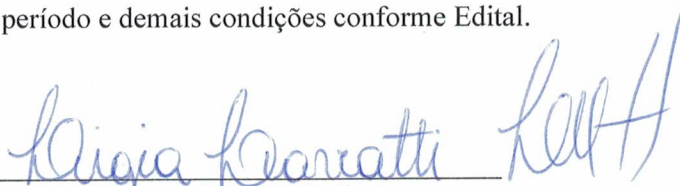
Ao
Município de Rodeio Bonito/RS

Segue proposta orçamentário conforme Solicitação de Orçamento recebida:

NOME:		Ligia Baratti
CPF:		015 146 830 32
Endereço Completo:		R. Clademiro S. Ardengui, 490
Cidade/Estado:		Rodeio Bonito / RS
Telefone:		(55) 999860068
E-Mail:		ligia@ueff.edu.br
Dados Bancários	Banco:	0748
	Agência:	0230
	Conta:	433586
	Titular:	Ligia Baratti
	Operação:	

Item	Descrição	Unid	Quant.	Valor Unit.	Valor Total
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, EM CONDIÇÕES ADEQUADAS DE USO, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS MUNICIPAIS, COMPREENDENDO AS SECRETARIAS DE FINANÇAS E PATRIMÔNIO, ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO E SAÚDE, BEM COMO A REALOCAÇÃO DE ESTRUTURAS HOJE INSTALADAS EM PRÉDIO PRÓPRIO EM CONDIÇÕES PRECÁRIAS (CONSELHO TUTELAR E ALMOXARIFADO), ALÉM DA DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁREA COBERTA SUFICIENTE PARA ACOMODAÇÃO, ABRIGO E GUARDA DA FROTA DE VEÍCULOS DA SECRETARIA DE SAÚDE.	UND	01	R\$ 9.500,00	

DECLARO que a presente proposta terá a validade de 60 (sessenta) dias a contar da data de entrega, comprometendo-me a mantê-la inalterável pelo referido período e demais condições conforme Edital.



Nome do Responsável
05 de maio de 2026