



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



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 m ² em peça única e área externa útil mínima 450 m ² .	Edificação: 535,29 m ² (370,16 m ² área fechada/galpão + 165,13 m ² varanda frontal). Área total de terrenos 1.067,00 m ² .	A área construída total de 535,29 m ² supera o mínimo exigido de 450 m ² . A área externa útil, considerando o terreno de 1.067,00 m ² e a área construída, é superior a 450 m ² . 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.



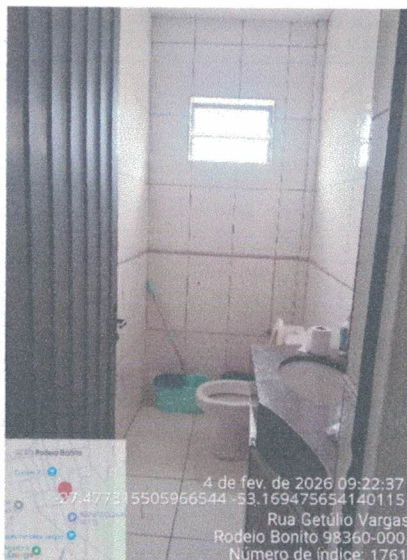
Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO

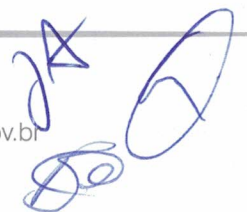
8. ANEXOS





Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO







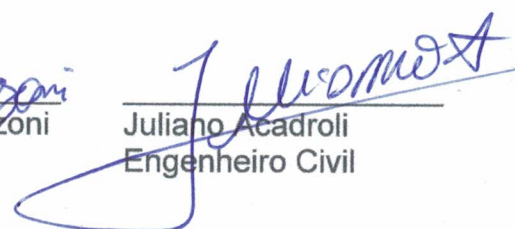
Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO



Rodeio Bonito – RS, 06 de Fevereiro de 2026


Bruno Felipe Martins
Engenheiro Civil


Cassiano Vicente Tomazoni
Tesoureiro


Juliano Acadroli
Engenheiro Civil