



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de efetuar a avaliação do valor locativo, para servir de parâmetro em um processo de concorrência pública para concessão de uso remunerado de espaço físico, conforme solicitação do Excelentíssimo Senhor Secretário Municipal da Administração, Fazenda e Planejamento, do espaço físico de uso exclusivo, compreendendo a edificação de alvenaria com 124,29m² e quadra esportiva com gramado sintético com 1.524,07m², localizado na Rodovia VRS 835 esquina com a Rua Catarino Jose de Souza, Bairro Morro Bonito, de propriedade do Município de Paverama.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Alexandre Kussler de Azevedo – Fiscal - Matrícula nº 1152
Éder Josué Kussler – Assessor de Engenharia - Matrícula nº 1240
Elisandra de Fatima Favim de Oliveira – Agente Administrativo - Matrícula nº 402
Ernani Roque Stalter – Fiscal – Matrícula nº 1517

Comissão Nomeada pela Portaria nº 055/2025 de 06 de janeiro de 2025.

DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

NOME

Secretaria Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento – Município de Paverama

ENDEREÇO

Rua Jacob Flach, nº 222

BAIRRO

Centro

CIDADE

Paverama/RS

[Handwritten signatures and initials]



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

2

DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR

NOME Município de Paverama – CNPJ/MF 91.693.317/0001-06
ENDEREÇO Rua Jacob Flach, n° 222
BAIRRO Centro
CIDADE Paverama/RS

DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO

NOME -
ENDEREÇO -
BAIRRO -
CIDADE -

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
Rodovia VRS 835 esquina com a Rua Catarino Jose de Souza, Bairro Morro Bonito
BAIRRO
Morro Bonito
CIDADE
Paverama/RS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio de alvenaria com área total de **124,29 m²**, coberto com telhas de fibrocimento e aluzinc e todo o piso do prédio e revestido com lajotas cerâmicas.
O prédio é composto por cozinha, copa, área de convivência, dois sanitários e dois vestiários. A quadra esportiva é constituída de uma campo de futebol sete de gramado sintético.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O terreno é plano com facilidade de estacionamento para a Rodovia VRS 835 e para a Rua Catarino José de Souza.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

3

DOCUMENTOS ANALISADOS E ANEXOS			
Anexo I – Planta Baixa e Planta de Situação e Localização; Anexo II – Relatório Fotográfico.			
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
TIPO Prédio de alvenaria + Quadra Esportiva	ÁREA 124,29 m² + 1.524,07m²	USO Quiosque / Antiga Lanchonete	Nº DE PAVIMENTOS 01
POSIÇÃO Frente do terreno	PADRÃO DE ACABAMENTO Bom	ESTADO DE CONSERVAÇÃO Bom	VAGAS DE ESTACIONAMENTO 00
FECHAMENTO DAS PAREDES Alvenaria de tijolos cerâmicos rebocada	TETOS Forro de madeira cedrinho exceto no depósito externo que não possui forro	IDADE APARENTE 15	IDADE REAL 22
DIVISÃO INTERNA O prédio é composto por cozinha, copa, área de convivência, dois sanitários e dois vestiários. A quadra esportiva é constituída de uma campo de futebol sete de gramado sintético.			
OBSERVAÇÕES O prédio apresenta-se em bom estado de conservação.			

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO			
INFRA-ESTRUTURA URBANA			
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial
<input type="checkbox"/> Esgoto cloacal	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Meio fio	<input type="checkbox"/> Gás canalizado
<input type="checkbox"/> Esgoto industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Passeio	<input checked="" type="checkbox"/> Distribuição de gás
SERVIÇOS (1) até 500 m, (2) de 500 à 1000 m, (3) de 1000 à 1500 m e (4) mais de 1500 m			
<input type="checkbox"/> (1) Coleta de lixo	<input type="checkbox"/> (1) Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> (1) Comércio	<input type="checkbox"/> (1) Rede bancária
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (1) até 500 m, (2) de 500 à 1000 m, (3) de 1000 à 1500 m e (4) mais de 1500 m			
<input type="checkbox"/> (1) Saúde	<input type="checkbox"/> (1) Escola	<input type="checkbox"/> (1) Segurança	<input type="checkbox"/> (1) Lazer
USO PREDOMINANTE			
<input checked="" type="checkbox"/> Resid. Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Resid. Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
ZONA			
<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Rural		
OBSERVAÇÕES O prédio e campo apresentam facilidade de acesso pela a Rodovia VRS 835 e para a Rua Catarino José de Souza.			

[Handwritten signatures and initials]



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

4

CARACTERÍSTICAS DO MERCADO

DESEMPENHO DO MERCADO

Normal

ABSORÇÃO PELO MERCADO

Normal

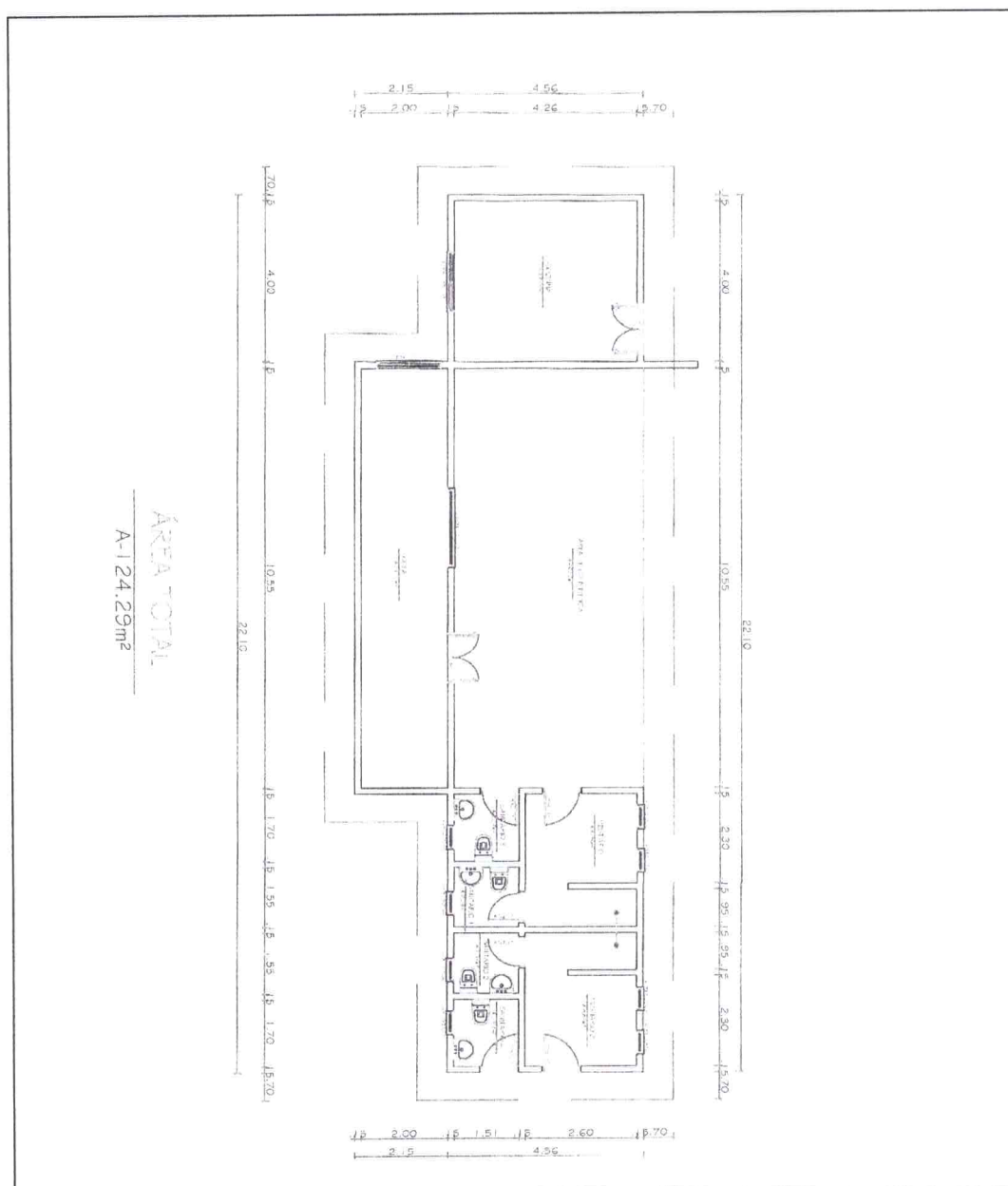
NÚMERO DE OFERTAS

Baixo

NÍVEL DE DEMANDA

Médio

CROQUI DA EDIFICAÇÃO; SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

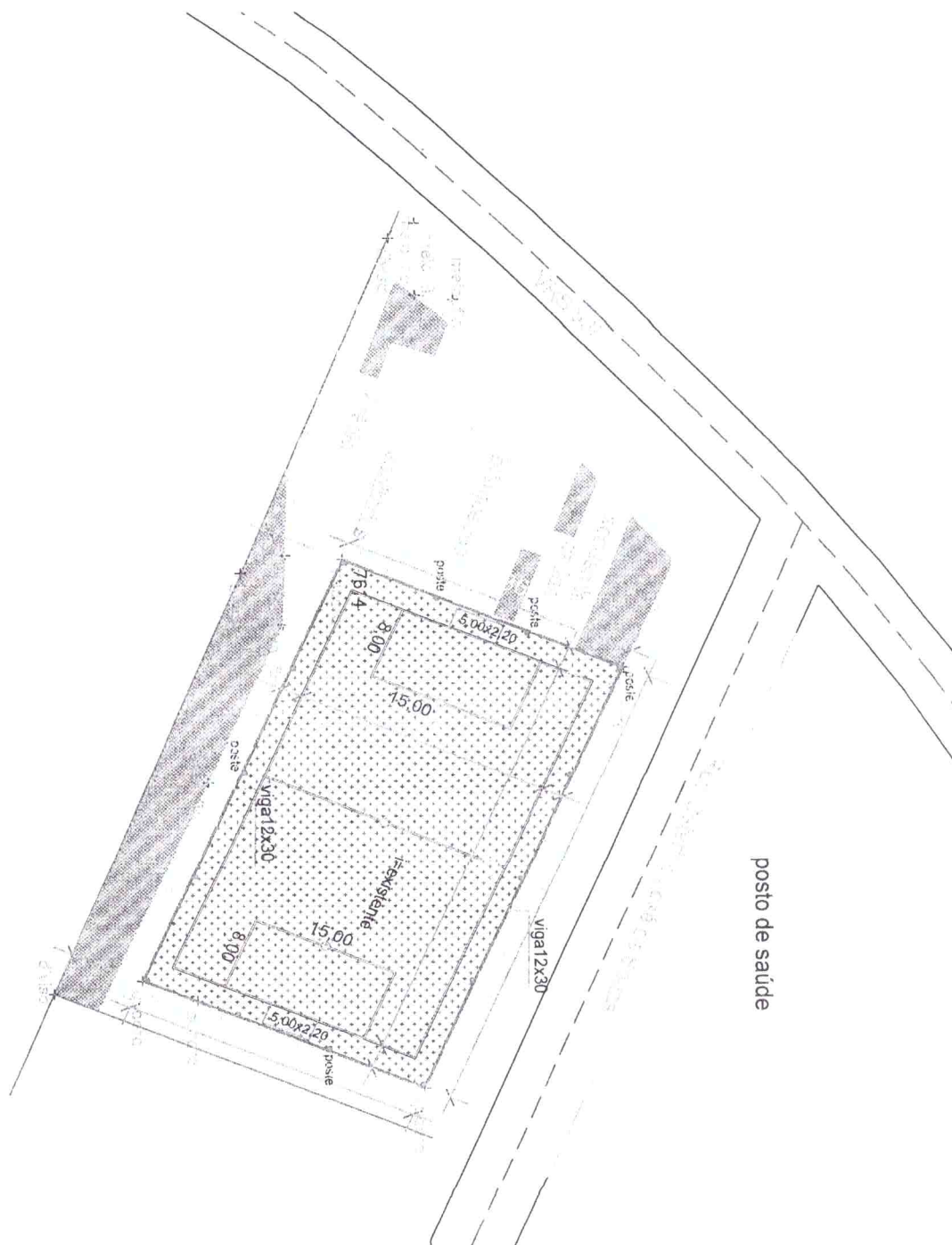




MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

5



[Handwritten signatures and initials in blue ink]



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

6

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



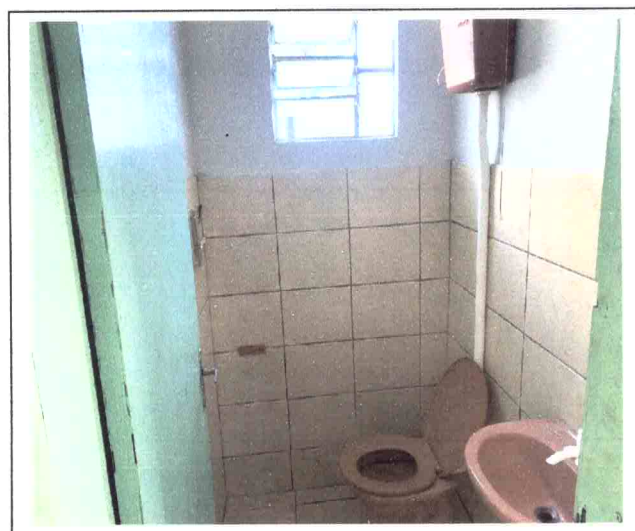
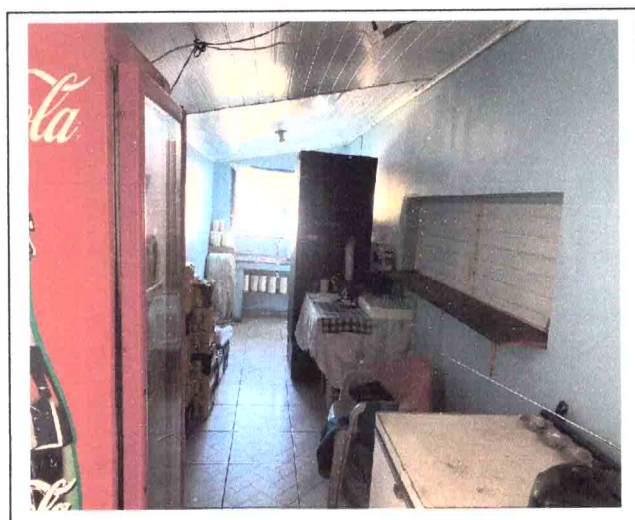
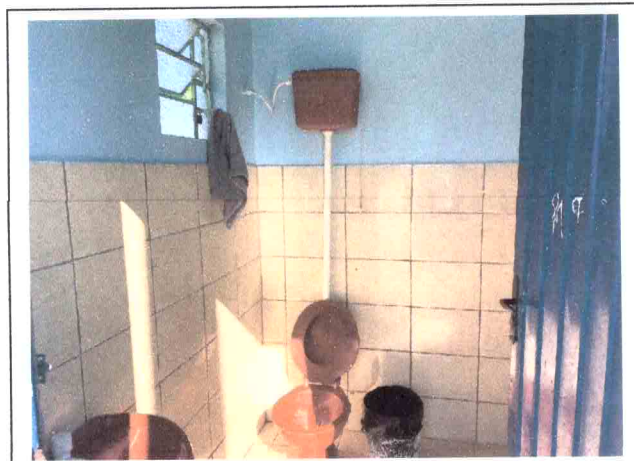
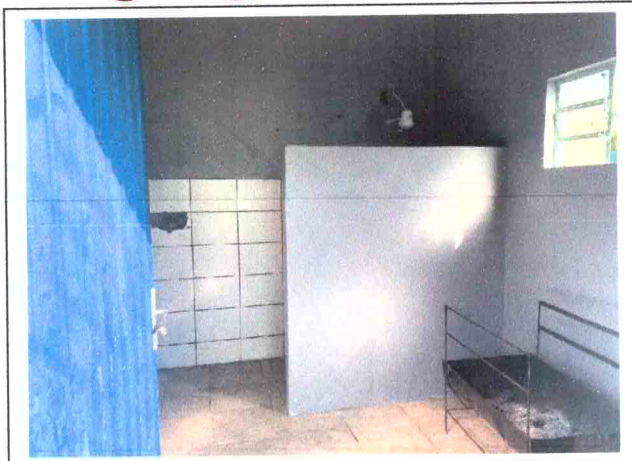
Handwritten signatures and initials in blue ink.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

7



Handwritten signature and initials
8A
4



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

8

AVALIAÇÃO

PRECISÃO/FUNDAMENTAÇÃO

Parecer Técnico

METODOLOGIA

Método Comparativo de Dados do Mercado

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E OBSERVAÇÕES

Para a determinação do valor de locação do presente Laudo de Avaliação, foram observados os valores unitários (R\$/m²) praticados no Bairro Morro Bonito do Município de Paverama.

O locatário receberá o imóvel do jeito que ele se encontra, ficando de responsabilidade do locatário todas as obras de reforma e manutenção do imóvel.

CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO

Espaço Físico	Valor Unitário	Área	Valor Total
Área do prédio de alvenaria	R\$ 4,70	124,29m ²	R\$ 584,16
Quadra esportiva com campo sintético	R\$ 0,10	1.524,07m ²	R\$ 152,41
		Valor Total (R\$)	R\$ 736,57

[Handwritten signatures and initials]



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

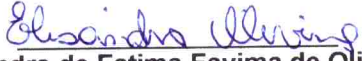
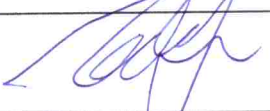


Estado do Rio Grande do Sul

9

Comissão de Avaliações, através da comparação dos preços de mercado praticados no Município de Paverama, considera que o valor locativo mensal do espaço físico de uso do prédio de alvenaria e Quadra esportiva com campo sintético acima identificado e localizado, é de R\$ 736,57 (Setecentos e trinta e seis Reais e Cinquenta e sete centavos). Contudo, à consideração superior para análise e decisão.

VALOR LOCATIVO MENSAL = 736,57 (Setecentos e trinta e seis Reais e Cinquenta e sete centavos)

Paverama, 22 de outubro de 2025.

 Elisandra de Fatima Favima de Oliveira Agente Administrativa Matricula nº 402	 Éder Josué Kussler Engenheiro Civil Matricula 1240
 Alexandre Kussler Azevedo Fiscal Matricula 1152	 Ernani Roque Stalter Fiscal Matricula nº 1517

Visto:


Michele Caroline de Vargas
Prefeita Municipal
Município de Paverama