



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

INFORMAÇÃO

Ref.: Valor Locatício de Imóvel
PROA: 25/1204-0001855-9

1. DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Trata-se de prédio em alvenaria, com um piso, **construído em 2014 especificamente para ser uma Delegacia de Polícia segundo orientações técnicas da Assessoria de Engenharia da Polícia Civil.** Encontra-se inserido em um terreno de 1027,50 m² e possui 368,32 m² de área útil.

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: Avenida Paraguassu 3630 Bairro Centro
Município: Imbé/RS

O prédio encontra-se localizado em área central, frente a principal avenida da cidade, com fácil acesso de viaturas e pessoas.



Prédio recém-construído





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA



Prédio atualmente ocupado pela Polícia Civil

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um prédio construído em alvenaria rebocada e pintada com tinta acrílica sintética, interna e externamente, painéis externos em cerâmica preta (cor da PC), esquadrias externas em alumínio e vidro, portas internas de madeira, piso interno em porcelanato, e pavimentação externa constituída em piso intertravado de concreto de 8cm. Teto com laje de concreto, cobertura com telhas em cimento amianto, calhas e vedações em alumínio. (Fotos 1 e 2)

4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS

O prédio foi projetado e construído com as instalações elétricas compatíveis com a necessidade de uso de uma Delegacia de Polícia. Possui fornecimento mediante entrada de energia compatível com a necessidade de





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

demanda elétrica do órgão público, com fornecimento pela CEEE Equatorial. Entrada de água com vazão operacional mediante abastecimento da rede pública mediante fornecimento de água pela CORSAN/AEGEA,. Possui reservatório com capacidade para 3.000 litros de água. O prédio possui Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio (APPCI) em conformidade com a legislação vigente e instalações em estado pleno de operação **(Fotos 17,18,20 e 22)**. Todos os gabinetes e área de público são atendidas por climatizadores “split”.

5 – INSTALAÇÕES FÍSICAS E COMPARTIMENTAÇÃO

- > Sala de recepção ao público; **(Fotos 4,12 e 13)**
- > Sanitário PNE; **(Ver planta baixa em anexo)**.
- > Secretaria; **(Foto 4)**
- > Sala de plantão; **(Foto 4)**
- > Alojamento com banheiro; **(Ver planta baixa em anexo)**
- > Gabinete do delegado com banheiro; **(Ver planta baixa em anexo)**
- > 10 (dez) cartórios; **(Ver planta baixa em anexo)**
- > Sala de investigação; **(Ver planta baixa em anexo)**
- > Banheiro masculino e feminino; **(Ver planta baixa em anexo)**
- > Copa e pátio interno; **(Fotos 19,21 e 22)** **(Ver planta baixa em anexo)**
- > Sala de reconhecimento com circulação; **(Ver planta baixa em anexo)**
- > 02 (dois) xadrez; **(Fotos 14,15 e 16)**
- > Externamente possui sala de reuniões/operações; **(Foto 2)**





25120400018559



*ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA*

- > Depósito para apreendidos; **(Foto 3)**
- > Estacionamento frontal para usuários com pavimentação e calçada em piso intertravado de concreto; **(Fotos 7,8,9 e 11)**
- > Estacionamento fundos coberto / descoberto para viaturas.
(Fotos 3,19 e 22)

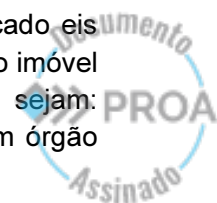
4.AVALIAÇÃO:

O valor locatício da proposta é de R\$ 18.978,63,00 reais mensais, o que representa um valor por metro quadrado de R\$ 51,52.

Para avaliação do valor locatício proposto para renovação do contrato de locação do imóvel foram analisadas as suas características próprias no que diz respeito às suas instalações quais sejam : estrutura interna de “layout” e funcionalidades compatíveis a uma Delegacia de Polícia, divisões internas e especificações dos materiais utilizados.

Ainda, deve-se considerar a informação da Autoridade Policial local, a qual informa “..que os preços referentes aos imóveis pesquisados junto às imobiliárias da cidade de Imbé, visando à renovação do contrato de locação do imóvel localizado na Avenida Paraguassú, número 3630, onde está instalada(o) a(o) Delegacia de Polícia de Imbé, confirmam que o valor do locatício é compatível com os preços médios praticados no mercado em comparação a imóveis com metragem e localização semelhantes” e que “..não há imóveis com instalações passíveis de comparação, visto que o mesmo foi construído adequando-se as exigências necessárias para instalação da Delegacia de Polícia.” fato este corroborado por pareceres de avaliação mercadológica de construtora e imobiliárias registradas no Cadastro de Avaliadores Imobiliários constantes às páginas 10 e 11 do presente expediente eletrônico.

O fato é que em relação ao imóvel avaliando, objeto da presente renovação contratual, não é possível estabelecer no mercado local padrões de comparação de imóveis semelhantes no mercado eis que eles não são existentes, dadas as características próprias do imóvel avaliando, no que diz respeito as suas instalações quais sejam: estrutura interna de “layout” e funcionalidades compatíveis a um órgão





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

de Polícia Judiciária. Acrescente-se ao exposto a necessária especialização de seu “layout” viabilizado por divisões internas especializadas e materiais utilizados.

Há que se salientar que se trata de imóvel único desde a sua concepção: “projetado pela Assessoria de Engenharia da Polícia Civil para ser construído especificamente para fins de operação de uma Delegacia de Polícia na integralidade de todas as funções especializadas de suas atribuições constitucionais de Polícia Judiciária na prestação de serviços à Sociedade”. Projeto especializado este com a direta participação da Assessoria de Engenharia da Polícia Civil que, ao estabelecer parâmetros de funcionalidades e especificações de materiais, viabilizou a construção, desde a sua concepção, de prédio apto e completamente funcional às necessidades especializadas de um órgão de Segurança Pública.

Além do mais imprescindível salientar que o prédio da Delegacia de Polícia localiza-se no centro geográfico do Município sendo de fácil acesso aos usuários de todas as praças / bairros do município de Imbé. Situa-se na Avenida Paraguassu avenida esta recém duplicada e bem iluminada sendo de fácil e rápido acesso aos que se socorrem do órgão público.

Em razão de todo o exposto entendemos que o valor sugerido para renovação se encontra dentro dos parâmetros aceitáveis pela Instituição.

Atenciosamente

Porto Alegre, 21 de Março de 2025.

Samuel Ulysséa Paladini
Comissário de Polícia
Assessoria de Engenharia/DSG/DAP





25120400018559

Nome do documento: Imbe - Valor Locaticio PDF.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

SAMUEL ULYSSEA PALADINI

PC / 600710 / 251503201

21/03/2025 10:00:44

