



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: 25/1204-0004773-7

Imóvel ocupado pela **1ª DP e DEAM Bagé**

Endereço: Avenida Sete de Setembro 632 e 634 – Bairro Centro





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

1. INTRODUÇÃO

Este parecer técnico tem como objetivo proceder à avaliação técnica, financeira e mercadológica objetivando-se a renovação do contrato de locação do imóvel localizado à Avenida Sete de Setembro números 632 e 634 Centro, município de Bagé /RS, atualmente ocupado pela 1ª Delegacia de Polícia (**1ª DP**) e Delegacia especializada no atendimento à mulher (**DEAM**). A presente avaliação foi elaborada com base na NBR 14653-2 da ABNT, que trata das avaliações de imóveis urbanos, bem como nas evidências fotográficas coletadas conjuntamente com a pesquisa de mercado local anexa, visando fundamentar a viabilidade da renovação do contrato de locação no valor proposto de R\$ 11.100,00 mensais.

2- DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O prédio aonde funciona a 1ª Delegacia de Polícia de Bagé (**1ª DP – Foto 1—Fotos 1ª DP**) e A Delegacia de Atendimento à Mulher trata-se de prédio em alvenaria locado em seus dois pisos à Polícia Civil. O **primeiro piso (Térreo)** está instalada a 1ª Delegacia de Polícia (DP) e possui área útil de 317,50 m² e no **segundo piso** temos a Delegacia especializada no atendimento à mulher (DEAM) com área de 270,40 m² conforme **planta baixa anexa a presente avaliação**. O imóvel possui dois pavimentos em estrutura convencional de concreto e alvenaria de tijolos rebocados, piso misto (vinílico, madeira e cerâmica **1ª DP – Fotos 4,7,10 11,14,15 e 16**) e constituída a sua cobertura em telhas leves em fibrocimento (**1ª DP – Foto 1—Fotos 1ª DP**) sobre estrutura de madeira. A análise fotográfica fornecida evidencia sinais de desgaste nos pisos de madeira (**1ª DP – Fotos 9 e 13**), infiltrações pontuais e deterioração nos acabamentos (**1ª DP – Fotos 15 e 16**), especialmente nas áreas externas e molhadas (**banheiros fotos 15 e 16**). Observou-se a ausência de rampa de acesso para portadores de necessidades especiais A pavimentação externa é constituída em pedras de basalto irregular (**Fotos 17 e 18**). As paredes internas de alvenaria necessitam de manutenção principalmente pintura (**1ª DP –Foto 8 e 19**) e as paredes externas encontram-se em estado de conservação precário.(**1ª DP –Foto 17 e 18**)

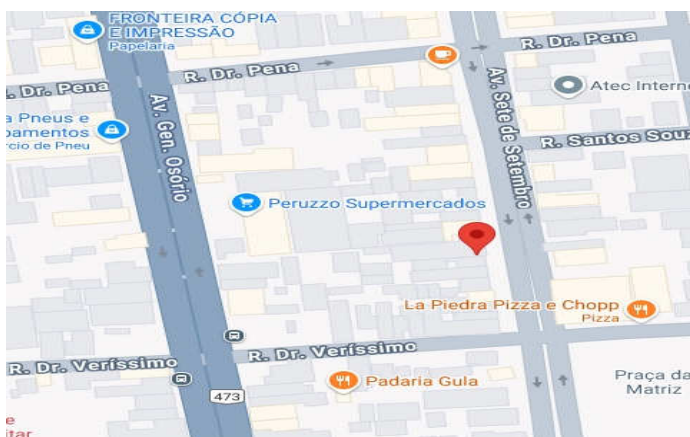


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA

O estado de conservação global é classificado como regular a ruim, requerendo manutenções o prédio interna e externamente objetivando-se assim a reposição da habitabilidade.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Avenida Sete de Setembro 632 e 634, Bairro Centro





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

4. Pesquisa e caracterização do mercado imobiliário na Região

Em prospecção ao mercado imobiliário local constatamos a presença de pouquíssimos imóveis na região central do município que atendam as necessidades institucionais para a implantação conjunta de duas Delegacias de Polícia.

Caracterizam-se por serem imóveis com áreas aquém do necessário ao estabelecimento dos órgãos policiais eis que em sua maioria estão em **estado de conservação de regulares a ruins** com áreas médias de 250 metros a 300 metros quadrados o que se evidencia no mercado local áreas insuficientes a implantação de dois órgãos policiais.

5. Avaliação Mercadológica

O valor locatício da proposta objetivando-se a renovação da locação é de **R\$ 11.100,00** reais mensais, o que representa um valor por metro quadrado de **R\$ 18,88** considerando-se **área de ocupação do prédio inteiro de 587,75 m²**.

Para manifestação em relação ao valor locatício do imóvel avaliando foram analisadas as suas características incluindo localização do mesmo em área central do município bem como as ofertas de locação anexas ao presente PROA com características mais próximas à região de localização do imóvel avaliando, como as constantes às fls. 18 do presente expediente eletrônico. Dentre os elementos amostrais pesquisados podemos elencar :

-----> Imóvel 1: Rua João Telles, 1252, com 300 m² de área construída e valor de locação de R\$ 5.900,00, resultando em R\$ 19,66/m²;



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

-----> Imóvel 2: Rua Tupi Silveira, 1856, com 300 m² de área construída e valor de locação de R\$ 5.800,00, resultando em R\$ 19,33/m².
-----> Imóvel 2: Rua Tupi Silveira, 1856, com 300 m² de área construída e valor de locação de R\$ 5.800,00, resultando em R\$ 19,33/m².
-----> Imóvel 3: Rua Ismael Soares, com 150 m² de área construída e valor de locação de R\$ 5.000,00, resultando em R\$ 33,33/m².

A média ponderada dos valores unitários resultou em aproximadamente R\$ 24,10/m². Entretanto, considerando o **estado de conservação do imóvel** avaliado, aplica-se um redutor técnico de aproximadamente 20%, chegando-se a um valor referencial de R\$ 19,30/m².

Com base na área de 587,75 m², o valor estimado para locação mensal é de aproximadamente R\$ 11.350,00, valor que corrobora a atual locação (R\$ 11.100,00).

Imóvel localizado à Avenida João Telles 1252 – Centro

Excelente oportunidade para fins comerciais! Imóvel amplo e bem distribuído, localizado em área estratégica e de fácil acesso.

Características principais:

08 peças internas, proporcionando versatilidade para diversas configurações;
01 banheiro interno;
Área externa com churrasqueira, ideal para confraternizações ou momentos de descontração;
02 peças adicionais externas com banheiro, perfeitas para apoio ou armazenamento;
Poço de luz, garantindo boa iluminação natural;
Sala aconchegante com lareira, ideal para recepção ou área comum;
Uma peça adicional interna com banheiro privativo;
Garagem coberta para 01 veículo, com espaço adicional no pátio para acomodar mais carros.
Esse imóvel é perfeito para quem busca espaço, funcionalidade e conforto em um só lugar. Agende uma visita e confira!

Itens do Imóvel

✓ Banheiro ✓ Cozinha

Área externa com churrasqueira, ideal para confraternizações ou momentos de descontração;
02 peças adicionais externas com banheiro, perfeitas para apoio ou armazenamento;

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Alugar

Nome

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referência: (2015), gostaria que entrassem em contato comigo o mais rápido possível. Obrigado.

Concordo com os **Termos e Privacidade**

90,00

990,00

o

iar

L

Windows

Acesse Configurações para ativar i

E-mail



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

Excelente oportunidade para fins comerciais! Imóvel amplo e bem distribuído, localizado em área estratégica e de fácil acesso.

Características principais:

08 peças internas, proporcionando versatilidade para diversas configurações;
01 banheiro interno;
Área externa com churrasqueira, ideal para confraternizações ou momentos de descontração;
02 peças adicionais externas com banheiro, perfeitas para apoio ou armazenamento;
Poço de luz, garantindo boa iluminação natural;
Sala aconchegante com lareira, ideal para recepção ou área comum;
Uma peça adicional interna com banheiro privativo;
Garagem coberta para 01 veículo, com espaço adicional no pátio para acomodar mais carros.
Esse imóvel é perfeito para quem busca espaço, funcionalidade e conforto em um só lugar. Agende uma visita e confira!

Itens do Imóvel

✓ Banheiro ✓ Cozinha

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Alugar

Nome

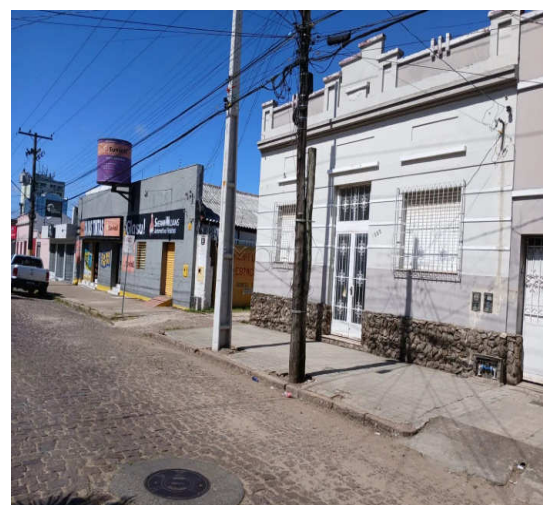
E-mail

Celular

Telefone

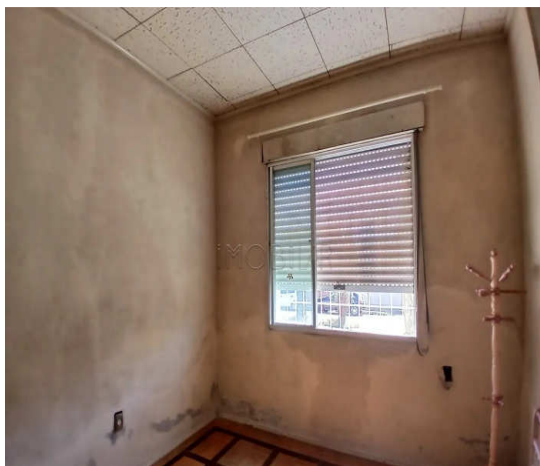
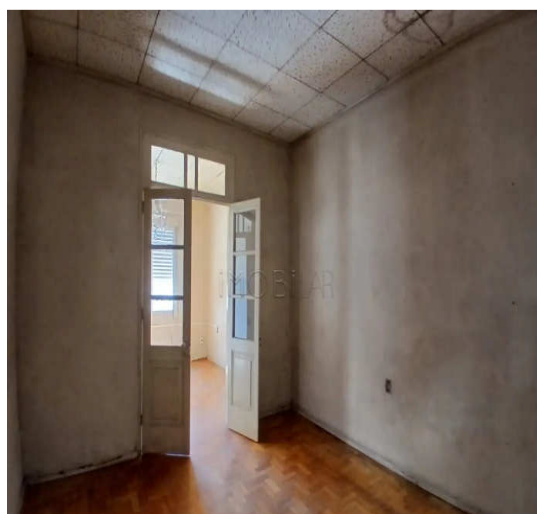
Me interessei pelo imóvel com referencia: (2015), gostaria que entrassem em contato comigo o mais rápido possível.
Obrigado.

Concordo com os **Termos e Privacidade**





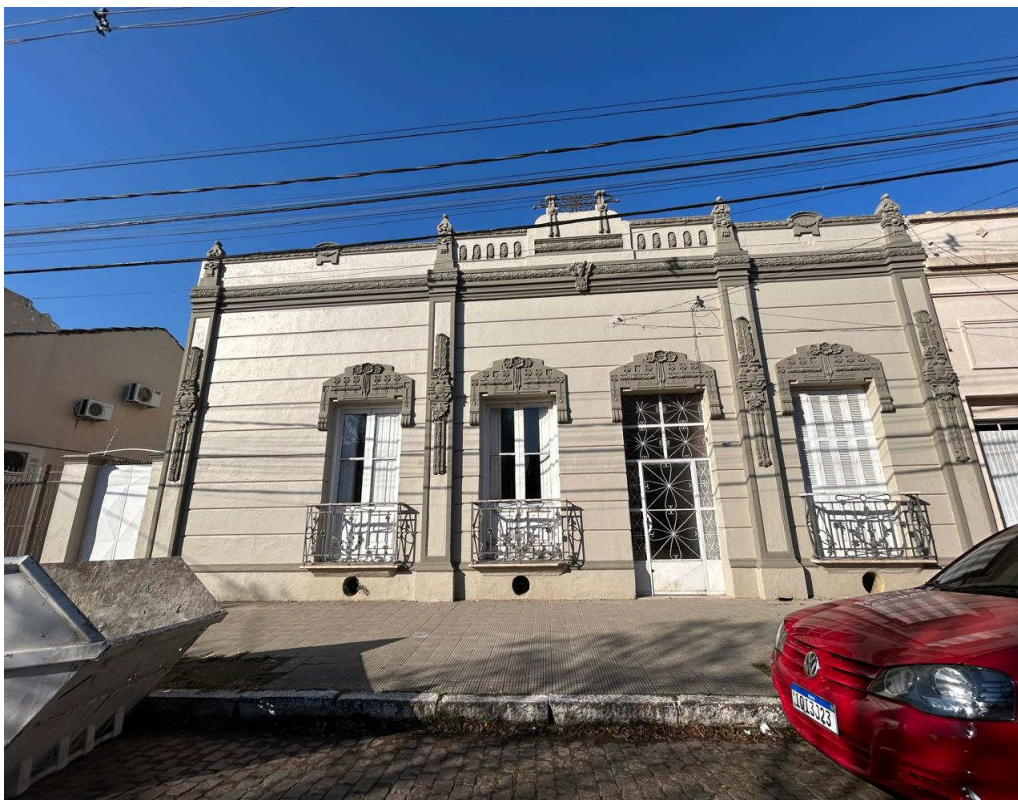
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
POLÍCIA CIVIL
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO POLICIAL
DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS
ASSESSORIA DE ENGENHARIA





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

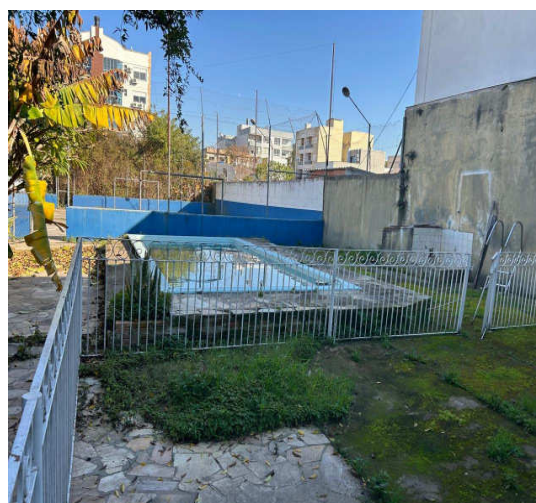
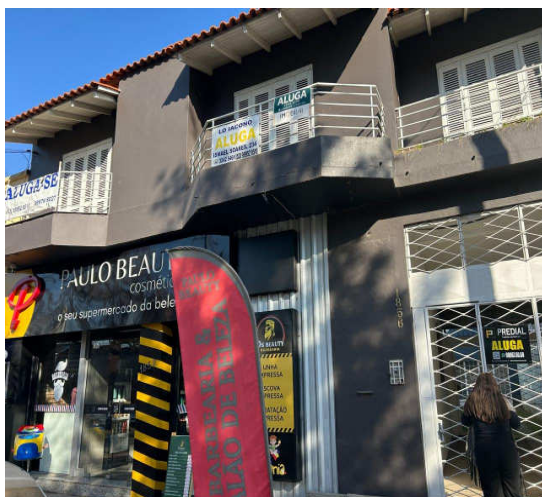
**Imóvel localizado à Rua Ismael Soares
275—Centro—
<https://www.imobiliar.com.br/alugar/Bage/Comercial/Predio/Centro/713>**





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

**Imóvel localizado à Avenida Tupi Silveira
1856 – Centro de Bagé link da oferta
[https://www.imobiliar.com.br/alugar/Bage/Co
mercial/Predio/Centro/2206](https://www.imobiliar.com.br/alugar/Bage/Comercial/Predio/Centro/2206)**





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



6. CONCLUSÃO E PARECER TÉCNICO

Diante da análise técnica e mercadológica realizada, conclui-se que o imóvel avaliado apresenta condições regulares de uso, porém requer manutenção corretiva em alguns pontos, especialmente na pintura interna, revisão das paredes externas e ajustes nos pisos. O valor de locação atualmente praticado (R\$ 11.100,00) está compatível com a média de mercado considerando o estado de conservação do imóvel.

Recomenda-se a renovação do contrato de locação com manutenção do valor atual, condicionado à execução de pequenas obras de reparo e conservação para evitar depreciações adicionais e manter a funcionalidade do imóvel como órgão público.

Porto Alegre, 22 de julho de 2025.

Samuel Ulysséa Paladini
Comissário de Polícia / Bel Direito / Eng. Civil
Assessoria de Engenharia/DSG/DAP