



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. HISTÓRICO

Reuniu-se no dia 29 de setembro de 2026, a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis constituída pelo Decreto GP/MLC nº 089/2025, composta pelos membros: Leonardo da Rosa Walz, Adilson Kenitsi Teruya e Marino Pezzarico, para avaliar imóvel situado em Laguna Carapã/MS.

Conforme Documento de Formalização da Demanda da Secretaria Municipal de Saúde, encaminhada através do Memorando nº 059/2026, a necessidade da locação do imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, especialmente para o Centro de Especialidades a instalação da equipe responsável pelos serviços de Fisioterapia e para a disponibilização de espaços adequados aos atendimentos realizados pelas profissionais de Psicologia.

Em atendimento a legislação pertinente, tanto a Lei nº 14.133, de 2021, como o Decreto Municipal nº 89, de 2025, foi aberto o Chamamento Público para Locação de Imóveis nº 003/2026, publicado no Diário Oficial da ASSOMASUL no dia 07 de agosto de 2026, oportunizando aos possíveis interessados que apresentem seus imóveis para eventual locação, estabelecendo a abertura dos envelopes das propostas protocoladas.

Na data estabelecida apresentou proposta apenas o senhor Nelson Arruda Fialho, CPF nº 359.683.469-49, com imóvel situado na Avenida 22 de Abril, nº 763, Cristo Rei, Lote 12, Quadra 65 – Matrícula 131.970 – CEP 79.920-000 no Município de Laguna Carapã/MS.

Conforme disposto no edital, foram verificados os seguintes aspectos:

1. Documentação Completa: Todos os documentos exigidos foram apresentados dentro do prazo estabelecido e encontram-se devidamente autenticados e atualizados.
2. Regularidade Fiscal: A documentação fiscal apresentada demonstra que o imóvel está em situação regular perante os órgãos competentes.
3. Propriedade e Posse: Os documentos de propriedade e posse do imóvel foram verificados e confirmam a titularidade do interessado sobre o bem.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel do Lote 12 da Quadra 65 está localizado no Município de Laguna Carapã/MS, sendo que o imóvel apresentado terreno com área de 980,00 m² em formato irregular (20,00 x 53,00 x 21,54 x 45,00 m), sendo disponível para locação efetivamente 172,00 m² área construída, contendo as seguintes instalações: 5 salas, 1 copa e 1 banheiro. Fotos em anexo.

Característica do Terreno:

TOPOGRAFIA	PLANO ☒	ACLIVE ☐	DECLIVE ☐
SUPERFÍCIE DO SOLO	SECO ☒	ÚMIDO ☐	ALAGADO ☐
SITUAÇÃO DO IMÓVEL	OCUPADO ☐	DESOCUPADO ☒	

AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO
SALAS	CERÂMICA ESMALTADA	REBOCADA, PINTURA LATEX	GESSO
COPA	CERÂMICA ESMALTADA	REBOCADA, PINTURA LATEX; CERÂMICA MEIA ALTURA	GESSO
BANHEIRO	CERÂMICA ESMALTADA	REBOCADA, PINTURA LATEX; CERÂMICA MEIA ALTURA	LAJE

EXTERNOS	
COBERTURA	ESTRUTURA METÁLICA COM TELHAS METÁLICAS
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	EM FUNCIONAMENTO. SEM DANOS APARENTES
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	EM FUNCIONAMENTO. SEM DANOS APARENTES
ESQUADRIAS	SEM DANOS APARENTES

O imóvel encontra-se desocupado, em estado de conservação usado, sem necessidade de adequações para sua continuidade de uso.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

Requisitos Técnicos: O imóvel inscrito cumpre com as especificações técnicas descritas no edital, atende aos parâmetros de localização, infraestrutura e condições de habitabilidade, e cumpre os requisitos de áreas utilizáveis:

IMÓVEL URBANO COM NO MÍNIMO 150 M² E NO MÁXIMO 180 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, CONTENDO NO MÍNIMO 02 SALAS PARA ATENDIMENTO DAS PSICÓLOGAS, 1 SALA PARA ATENDIMENTO PRIVADO DE FISIOTERAPIA, 01 SALA AMPLA PARA ATENDIMENTO GERAL DE FISIOTERAPIA, 01 BANHEIRO, 01 COZINHA E 01 ESPAÇO PARA A RECEPÇÃO.

REQUISITOS MÍNIMOS	REQUISITOS OBSERVADOS
ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA 150 a 180 M ²	OK
MÍNIMO 5 SALAS	OK
BANHEIRO	OK

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado na Avenida 22 de abril, 763, Cristo Rei, e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

ATENDIMENTO		
ENERGIA ELÉTRICA	SIM ☒	NÃO ☐
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	SIM ☒	NÃO ☐
ABASTECIMENTO DE ÁGUA	SIM ☒	NÃO ☐
REDE DE TELEFONE E INTERNET	SIM ☒	NÃO ☐
COLETA DE LIXO	SIM ☒	NÃO ☐
VIA PAVIMENTADA	SIM ☒	NÃO ☐



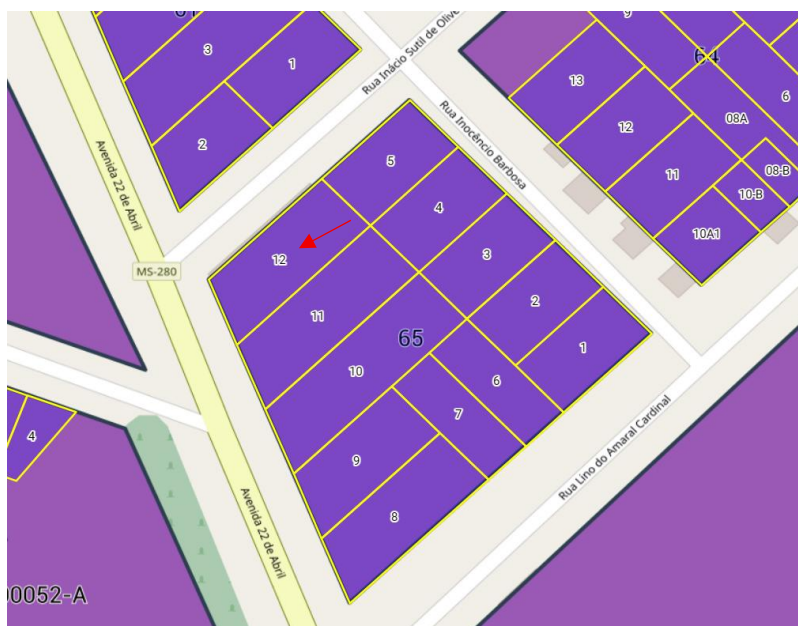
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

4. AVALIAÇÃO

Conforme o inciso III do art. 4º da Portaria/GP/PMLC nº 388, de 2024, dentre as atribuições da Comissão de Avaliação de Imóveis, tem que ser verificado a compatibilidade do valor locatício pretendido pelo proprietário em relação ao mercado imobiliário local, através do laudo de avaliação do imóvel,

O valor proposto mensal de aluguel, de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), dentro do valor encontrado em imóveis semelhantes.

Figura 1 – Localização do prédio





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

LAUDO DE VISTÓRIA – IMÓVEL LAGUNA CARAPÃ/MS

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: NELSON ARRUDA FIALHO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: AVENIDA 22 DE ABRIL, 763, CRISTO REI, LAGUNA CARAPÃ/MS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TAMANHO DO IMÓVEL: 172,00 m²

CONSTRUÇÃO:	ALVENARIA ☒	MADEIRA ☐	MISTA ☐
COBERTURA:	FIBROIMENTO ☐	CERÂMICA ☐	METAL ☒
PINTADA:	SIM ☒	NÃO ☐	MISTA ☐
MURO:	ALVENARIA ☒	OUTRO ☐	NÃO HÁ ☐
ESTADO DO IMÓVEL:	NOVO ☐	USADO ☒	INABITÁVEL ☐

DANOS EXISTENTES:

CÔMODO	EXISTEM DANOS NO CÔMODO?	
SALÃO		
PISO	SIM ☐	NÃO ☒
PAREDE	SIM ☒	NÃO ☐
FORRO	SIM ☐	NÃO ☒
BANHEIRO		
PISO	SIM ☐	NÃO ☒
PAREDE	SIM ☒	NÃO ☐
FORRO	SIM ☐	NÃO ☒
COZINHA		
PISO	SIM ☐	NÃO ☒
PAREDE	SIM ☐	NÃO ☒
FORRO	SIM ☐	NÃO ☒
DIVERSOS		
ESQUADRIAS	SIM ☐	NÃO ☒
CALÇADAS	SIM ☐	NÃO ☒



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

FACHADA	SIM ☐	NÃO ☒
COBERTURA	SIM ☐	NÃO ☒

ESTADO GERAL DO IMÓVEL:

ELEMENTO	ESTÃO ADEQUADOS?	
PISOS	SIM ☒	NÃO ☐
TETOS	SIM ☒	NÃO ☐
PAREDES	SIM ☒	NÃO ☐
PORTAS	SIM ☒	NÃO ☐
JANELAS	SIM ☒	NÃO ☐
RODAPÉS	SIM ☒	NÃO ☐
PINTURA	SIM ☒	NÃO ☐
REVESTIMENTOS CERÂMICOS	SIM ☒	NÃO ☐

INSTALAÇÕES PREDIAIS:

INSTALAÇÃO ANALISADA	ESTÃO EM FUNCIONAMENTO?	
TOMADAS E INTERRUPTORES	SIM ☒	NÃO ☐
LUMINÁRIAS	SIM ☒	NÃO ☐
TORNEIRAS	SIM ☒	NÃO ☐
VASO SANITÁRIO	SIM ☒	NÃO ☐
PIA COZINHA	SIM ☒	NÃO ☐



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

INSTALAÇÕES DIVERSAS

INSTALAÇÃO ANALISADA	ESTÃO EM FUNCIONAMENTO?	
ESQUADRIAS	SIM ☒	NÃO ☐
VIDROS	SIM ☒	NÃO ☐
FECHADURAS	SIM ☒	NÃO ☐

Na presente data foi efetuado levantamento junto a concessionária de energia elétrica – REDE ENERGISA, junto a Empresa de Saneamento de Mato Grosso do Sul – SANESUL e junto ao Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Laguna Carapã e foi constatado que o imóvel, objeto da presente avaliação, não possui débitos vencidos.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL			
PROPRIETÁRIO:	NELSON ARRUDA FIALHO		
LOCAL:	LAGUNA CARAPÃ/MS		
DATA	26/09/2026	HORÁRIO:	10:15
Inscrição Imobiliária do imóvel: 01.01.00065.00012.00.1 - BIC 821			
FACHADA DO IMÓVEL:			
			



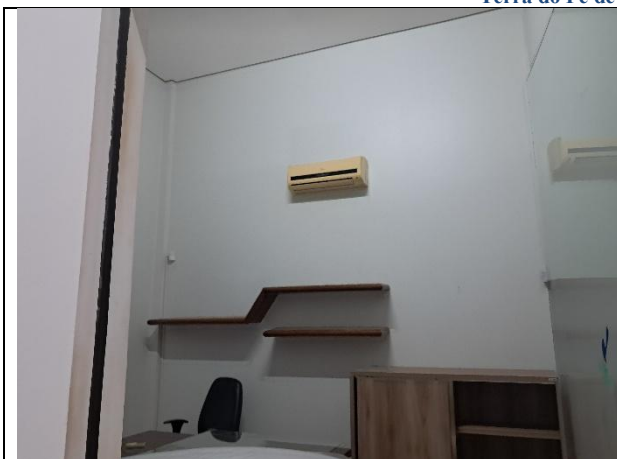
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

ÁREA INTERNA:





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

ANEXO I: PLANTA BAIXA DA EDIFICAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO IMÓVEL

ENCERRAMENTO

Esta Comissão apresenta o presente trabalho concluído, constando de 13 (treze) páginas e 1 anexo, digitadas em um só lado, segue devidamente data e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

O presente laudo de vistoria foi executado pelos abaixo assinados e passa ser parte integrante do Contrato de Locação firmado entre os contratantes, e o locatário se responsabiliza integralmente pela conservação e segurança do imóvel.

Laguna Carapã/MS, 29 de setembro de 2026

LEONARDO DA ROSA
WALZ:04957209170
Assinado de forma digital por LEONARDO DA ROSA
WALZ:04957209170
Dados: 2026.09.29 14:14:37 -04'00'

Leonardo da Rosa Walz
Engenheiro Civil

ADILSON KENITSI
TERUYA:15752429153
Assinado de forma digital por ADILSON KENITSI
TERUYA:15752429153
Dados: 2026.09.29 14:17:52 -04'00'

Adilson Kenitsi Teruya
Arquiteto e Urbanista

MARINO PEZZARICO:28673123100
Assinado de forma digital por MARINO PEZZARICO:28673123100
Dados: 2026.09.29 15:56:35 -04'00'

Marino Pezzarico
Presidente da Comissão

