PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Avaliador Responsável: Idemar Antonio Minuzzi

Qualificação Profissional: Corretor de Imóveis (Autônomo)

Registro CRECI-RS: nº 65.911-F

CPF: 004.108.050-50

Endereço Residencial: Rua Berlin, nº 178, Bairro São Francisco, Arroio do Tigre – RS

2. DADOS DO SOLICITANTE E VISTORIA

Interessado/Cliente: COPETTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ: 16.812.110/0001-98

Data da Vistoria: 09/09/2026

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Localização: Acesso Euclides Bento Pereira, nº 510, Bairro Maieron, Sobradinho – RS.

Registro Cartorial: Matrícula nº 14.881, Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sobradinho – RS.

4. CARACTERÍSTICAS E BENFEITORIAS DO IMÓVEL

- **Pavilhão principal:** Fechado e coberto, com área total construída de 3.071,50 m².
- **Área administrativa/social:** Sala de 149,42 m² destinada a escritório, refeitório e área de lazer.
- **Instalações sanitárias:** Área externa contendo 10 banheiros, totalizando 130,00 m².
- **Área coberta para equipamentos:** Estrutura com chapa de concreto medindo 150,00 m², destinada a máquinas, equipamentos e depósito de cola e materiais.
- **Subestação / Casa de força:** Equipada com transformador de alta potência, rigorosamente adequada aos padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica para suporte a atividade industrial de alto consumo (alto valor investido).
- **Pátio operacional de carga e descarga:** Área de aproximadamente 300,00 m², coberta e descoberta, devidamente pavimentada com calçamento de pedra basalto.
- **Pátio de circulação e estacionamento:** Amplo pátio fechado destinado à circulação interna e estacionamento de veículos de colaboradores e diretoria.
- **Sistema de prevenção e combate a incêndio (PPCI):** Reservatório com capacidade de 40.000 litros de água, equipado com estação de bombas, tubulações, hidrantes e mangotes conforme normas vigentes.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2026 08:18 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p1171ea2d631da

5. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a fixação do valor locatício de mercado, efetuou-se análise técnica considerando os aspectos qualitativos e quantitativos do imóvel, tais como: características do terreno (localização, formato, extensão e potencial de aproveitamento), área total construída, infraestrutura da zona, padrão do logradouro, tipologia e funcionalidade do imóvel industrial/comercial, idade aparente da edificação, qualidade dos materiais de acabamento e seu estado geral de conservação.

Atendendo à solicitação de V.S.ª, apresentamos a estimativa fundamentada do valor de locação mensal para o imóvel descrito.

VALOR ESTIMADO DE LOCAÇÃO MENSAL

R$ 21.108,00

(vinte um mil e cento e oito reais por mês)

Sobradinho – RS, 09 de setembro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
IDEMAR ANTONIO MINUZZI
Data: 09/09/2026 14:55:23-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

IDEMAR ANTONIO MINUZZI
Corretor de Imóveis – CRECI-RS nº 65.911-F

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 18/09/2026 08:18 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p1171ea2d631da

Assinado eletronicamente por: WILLYAM CRISTIAN KRUG 010.720.470-39 18/09/2026 08:18:37
Assinatura digital avançada.

Assinado eletronicamente por: JEFERSON LUIZ MATANA 659.161.660-87 18/09/2026 08:46:35
Assinatura digital avançada.