

solicitação de avaliação de imóvel - Rua Passo Fundo



De SMA - Greice Fernandes Sulkovski <greice.sulkovski@erechim.rs.gov.br>

Para Contato <contato@erechimmoveis.com.br>, Gerencia <gerencia@erechimmoveis.com.br>

Data 2025-10-14 10:54

251014112430.pdf (~2,8 MB)

Boa tarde!

Venho por meio deste solicitar a avaliação de locação do imóvel localizado na Rua Passo Fundo, 566 utilizado como Almojarifado da Secretaria de Educação, desde 2015, matrícula 3.461.

Contato para vistoria do imóvel Rafael, 999947270.

Temos urgência nesta avaliação. portando a avaliação deverá ser entregue até sexta dia 17/10.

Atenciosamente.



solicitação de avaliação de imóvel - Rua Passo Fundo

309



De SMA - Greice Fernandes Sulkovski <greice.sulkovski@erechim.rs.gov.br>
Para Tavane <tavane@imoveisbemmorar.com.br>
Data 2025-10-14 10:52

251014112430.pdf (~2,8 MB)

Boa tarde!

Venho por meio deste solicitar a avaliação de locação do imóvel localizado na Rua Passo Fundo, 566 utilizado como Almojarifado da Secretaria de Educação, desde 2015, matrícula 3.461.

Contato para vistoria do imóvel Rafael, 999947270.

Temos urgência nesta avaliação. portando a avaliação deverá ser entregue até sexta dia 17/10.

Atenciosamente.

--



**PREFEITURA DE
ERECHIM**

Secretaria de
Administração

Greice Fernandes Sulkovski
Diretora de Administração e Controle Patrimonial

3520-7002
Ramal 8072

Av. Antonio Magalhães, 47 - Centro
CEP 99.700-010 Erechim/RS

pmerechim.rs.gov.br

solicitação de avaliação de imóvel - Rua Passo Fundo



De SMA - Greice Fernandes Sulkovski <greice.sulkovski@erechim.rs.gov.br>
Para Imobiliariatonatto <imobiliariatonatto@gmail.com>, Leticia Tonatto <leticia.tonatto@erechim.rs.gov.br>, Sandra Tonatto <sandra.tonatto@erechim.rs.gov.br>
Data 2025-10-14 10:53

251014112430.pdf (~2,8 MB)

Boa tarde!

Venho por meio deste solicitar a avaliação de locação do imóvel localizado na Rua Passo Fundo, 566 utilizado como Almojarifado da Secretaria de Educação, desde 2015, matrícula 3.461.

Contato para vistoria do imóvel Rafael, 999947270.

Temos urgência nesta avaliação. portando a avaliação deverá ser entregue até sexta dia 17/10.

Atenciosamente.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA.

Eu Iria Hoffmann, brasileira, corretora de imóveis e perita avaliadora, portadora do CRECI 22933 J, estabelecido na Avenida Uruguai, 189 na cidade de Erechim/RS, venho por meio desta avaliar para fins de locação, o seguinte imóvel.

IMÓVEL: IMÓVEL PAVILHÃO COMERCIAL, estrutura em alvenaria, com aproximadamente área construída Alvenaria com área de 741,20 m², com área de terreno 848,50m², utilização para Secretária da educação (utilização almoxarifado), localizada na Rua Passo Fundo, nº 566 – Bairro Centro, Erechim/RS.

CNM: 099283.2 0003461-97

N. 3.461. MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

ERECHIM, 14 de OUTUBRO de 1976 FLS. 01 MATRÍCULA N. 3.461.

MATRÍCULA N. 3.461 (TRÊS MIL QUATROCENTOS E SESSENTA E UM)

IMÓVEL:— METADE DO TERRENO URBANO NÚMERO UM (1), da atual Rua Passo Fundo, esquina com a Rua Argentina, nesta cidade de Erechim, com a área de QUINHENTOS E SETENTA METROS QUADRADOS (570 m²), e PARTE DO TERRENO URBANO NÚMERO DOIS (2), da atual rua Passo Fundo, nesta cidade de Erechim, com a área de DOZENTOS E SETENTA E OITO METROS E CINQUENTA DECÍMETROS QUADRADOS (278,50 m²), formando as duas partes um todo é único e unido de OITOCENTOS E QUARENTA E OITO METROS E CINQUENTA DECÍMETROS QUADRADOS (848,50 m²), sem benfeitorias e confrontando: -ao NORTE, na extensão de 20,00 mts., com parte do mesmo terreno nº 2, da propriedade da C.E.S.A.; -ao SUL, na extensão de 20,00 mts., com a rua Argentina; -a LESTE, na extensão de 42,425 mts., com a Rua Passo Fundo; -a OESTE, na extensão de 42,425 mts., com partes dos mesmos terrenos nºs. 1 e 2, de propriedade do outorgante vendedor;

Conforme solicitação da parte interessada da comissão permanente de avaliação de aluguéis de imóveis, Credenciamento 07/2025.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS.

O Imóvel baseado na localização, e a estrutura teto aluzinco, paredes em alvenaria, E mezanino com divisão de salas, posição do imóvel relativamente a acesso a serviços,

Av. Uruguai, 189
Centro Erechim/RS



a distância de pontos comerciais e de serviço social, e a situação do imóvel pavilhão em boas condições de uso, considerando-se: Localização do imóvel com relação a distância de pontos de interesse, vias de acesso, estado geral de conservação, benfeitorias e comparativo com outras unidades similares e na mesma região.

As comparações de imóveis disponibilizadas para locar na Imobiliária Erechim Imóveis através dos portais do site www.erchimimoveis.com.br, Face book e comparações de mercado.

Valor de Mercado Para Locação: R\$ 17.840,00 (Dezessete Mil e Oitocentos e Quarenta Reais).

Erechim/RS, 22 de Outubro de 2025.



ERECIM IMÓVEIS
Creci 22933J

Contatos: Iria Hoffmann
(54) 3015-3006 ou (54) 99155-7627

Av. Uruguai, 189
Centro Erechim/RS

AVALIAÇÃO

*Aos cuidados da Prefeitura Municipal de Erechim
Comissão Permanente de Avaliação de Aluguéis*

ASSUNTO: OPINIÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PREZADOS SENHORES:

De acordo com a solicitação de V.Sas. apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização para LOCAÇÃO do imóvel em questão, localizado na Rua Passo Fundo nº 566, Bairro Centro, Erechim/RS descrito abaixo:

Trata-se de um "Pavilhão em Alvenaria", constituído de aproximadamente 741,20,00m² de área construída e terreno com aproximadamente 848,50m².

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, fins de utilização, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização na nossa cidade para LOCAÇÃO em:

TOTAL: R\$ 8.250,00 (oito mil e duzentos e cinquenta reais), podendo sofrer uma oscilação em torno de 5% para mais ou para menos.

Metodologia: Método comparativo.

Atenciosamente

Erechim, 15 de outubro de 2025.

VERONICE

Assinado digitalmente por
VERONICE

LORENZET:01925258912

LORENZET:01925258912

Data: 2025.10.16 07:40:58-03'00'

Michielin & Michielin Imóveis Ltda

CNPJ nº. 02.027.556/0001-05

BEM MORAR IMÓVEIS

Venda/Locação/Administração de Condomínio/Avaliações Judiciais

Fone: 54.2106.8191 / 54.2106.5966 / 54.91412902

Rua Nelson Ehlers, 131 (superior) / Erechim/RS

contato@imoveisbemmorar.com.br

www.imoveisbemmorar.com.br



CRC/RS 54.508
CRECI/PF 34.314
CRECI/PI 23.367

TONATTO HILLESHEIM

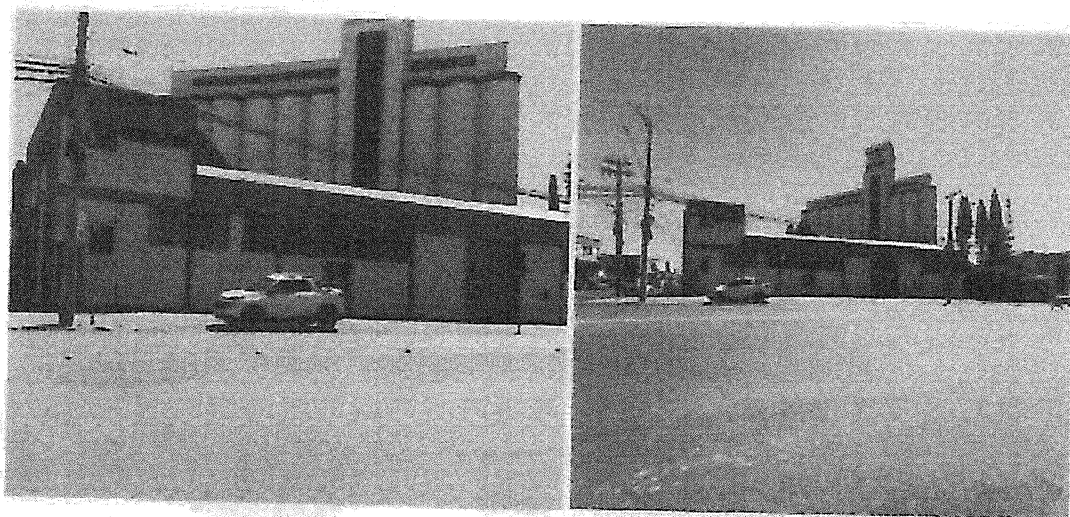
CONTABILIDADE - IMOBILIÁRIA - TOPOGRAFIA

AVALIACÃO MERCADOLÓGICA

Eu, abaixo assinada, brasileira, maior, divorciada, corretora de imóveis, portadora do CPF Nº 549.216.190.34, CRECI/RS nº 34.314 e do CRECI J 23.367, titular da firma individual JANE MARIA DAL BOSCO TONATTO LTDA inscrita no CNPJ Nº 08.039.758/0001-45, estabelecida comercialmente sito à Rua Torres Gonçalves Nº 64 – Sala 11 – Centro – Erechim-RS, declaro que avaliei o imóvel;

IMÓVEL localizado na Rua Passo Fundo, nº 566, situado na cidade de Erechim, com área de 480,00m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados) e uma ampliação em alvenaria, com área de 261,20m² (duzentos e sessenta e um metros e vinte decímetros quadrados), conforme matrícula nº 3.461, CRI -Erechim/RS.

Servindo-me do ponto de vista do mercado Imobiliário, avalio o valor do imóvel para locação em R\$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais.



Erechim – RS, 14 de outubro de 2025.

Jane Maria D. Tonatto
RCRS 54921619034 CRECIRS 34314
CPF: 549.216.190-34

JANE MARIA DAL BOSCO TONATTO



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ERECHIM

PREFEITURA MUNICIPAL

Praça da Bandeira, 354

Fone: 54 3520 7000

99700-000 - Erechim - RS

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS

A Comissão Permanente de Avaliação de Aluguéis, atendendo à solicitação da Divisão de Compras, junto ao Processo 26879/2025, contida na Solicitação de Despesa (SD) nº 2795/2025 da Secretaria Municipal de Educação, realizou uma vistoria, dia 03/10/2025 no imóvel localizado na Rua Passo Fundo, 566, Bairro Centro, Erechim/RS (pavilhão em alvenaria, totalizando aproximadamente 741,2 m² de área construída, com dois banheiros, sala lateral com mezanino).

Após avaliação, verificou que o mesmo atende às exigências feitas pela referida Secretaria para as atividades a serem ali realizadas, contendo o espaço necessário para o desempenho do serviço de Almoxarifado, lotado neste local.

Quanto a utilização de outro espaço próprio, o Gestor Rafael informou que o local junto ao Ginásio Municipal Renan Carlos Agnolin, possui sérios problemas no telhado, e o que mais influencia na opção de seguir neste local, é que o Ginásio não tem a área necessária para atender ao volume de materiais,

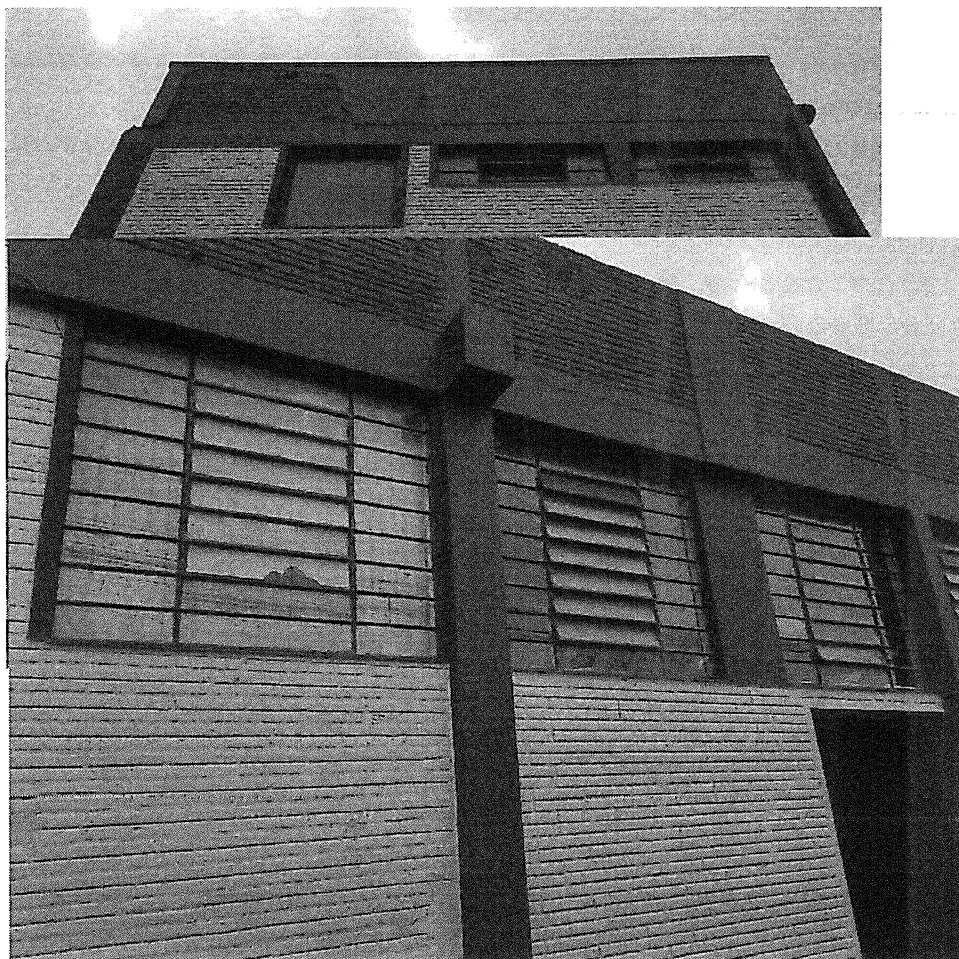
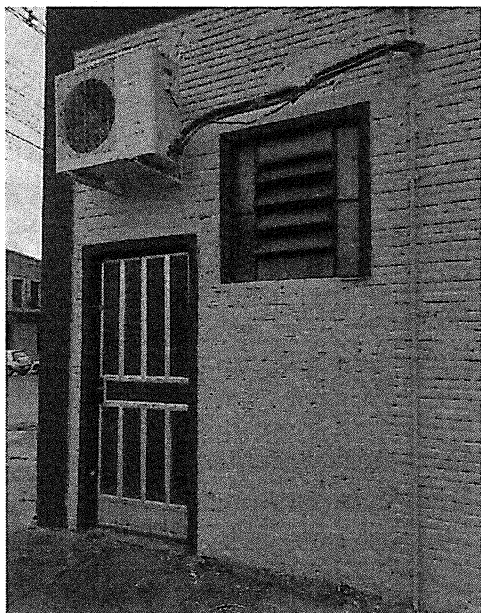
O prédio foi recentemente pintado externamente, não há placa de identificação para maior segurança dos bens e produtos ali armazenados.

Faz-se, contudo, algumas ressalvas que devem ser verificadas/sanadas quando da assinatura do contrato locatício, devido a relatos do servidor Rafael Montiel:

1. Vidros quebrados, fotos a seguir.
2. Limpeza das calhas, foi realizada apenas no lado de acesso pela calçada, na divisa com o prédio que está instalado os Correios, segundo a equipe que fez o serviço, não é possível acessar, assim, o Gestor foi orientado a afastar os produtos/bens da parede, a fim de evitar perdas em caso de grande volume de chuvas, pois poderá vazar água naquela parede.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 - Erechim - RS



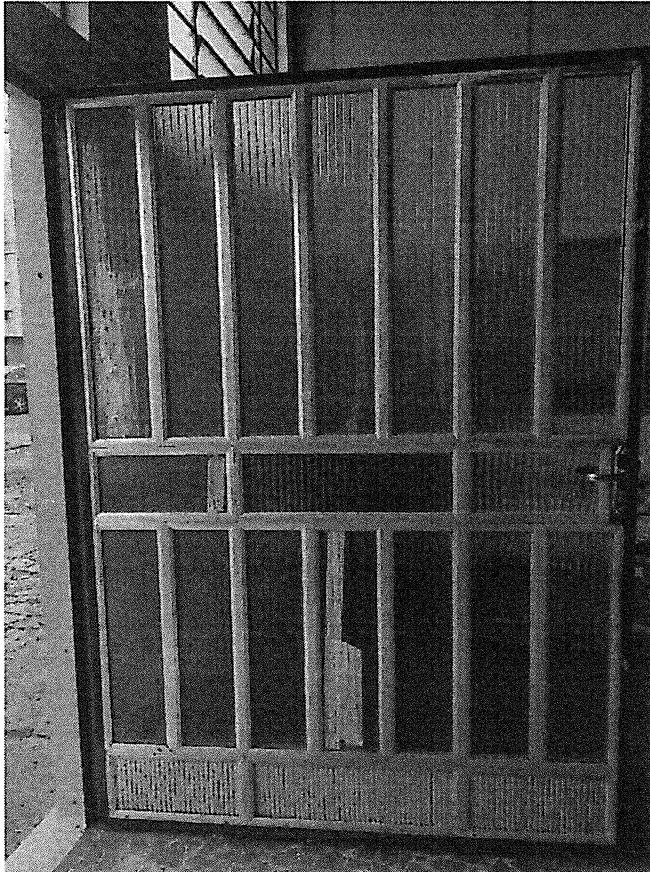
369

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL

Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 - Erechim - RS

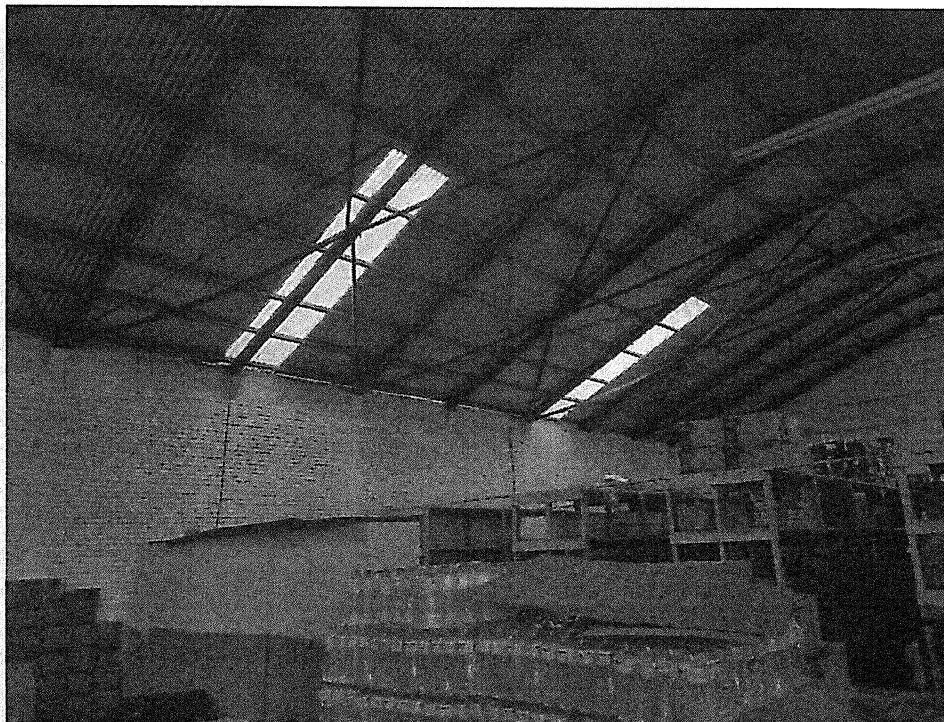


Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 - Erechim – RS



376

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 - Erechim – RS



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 - Erechim - RS



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL

Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 - Erechim – RS

No que se refere ao PPCI, o responsável pela locação deverá se ater ao exigido na Ordem de Serviço 002/13, a qual segue em anexo, bem como efetuar toda e qualquer adequação em um prazo razoável de, no máximo, 60 (sessenta) dias, caso necessário.

Ainda, quanto ao montante a ser pago sobre os valores locatícios, foi realizada a avaliação pela Credenciada JANE MARIA DAL BOSCO TONATTO ME, no valor de R\$ 9.000,00; pela Credenciada MICHIELIN & MICHIELIN IMÓVEIS LTDA, no valor de R\$ 8.250,00 e pela Credenciada SHI Erechim Imobiliária no valor de R\$ 17.840,00. Considerando a grande diferença na avaliação da SHI foram considerados para a média apenas as avaliações de Jane Tonatto e Michielin, resultando na média de R\$ 8.625,00. Todavia, consoante fl. 07 do presente processo, a proposta do proprietário para a locação mensal do imóvel ficou no valor de R\$ 8.100,00 (oito mil e cem reais), sendo este valor menor que a média de mercado obtida através das avaliações.

Diante das considerações, a Comissão é favorável a locação pelo valor proposto pelo proprietário, considerando que este é menor que a média das avaliações das credenciadas, desde que fique comprovada a execução integral das melhorias propostas por esta Comissão, e com a ponderação do gestor.

Salvo melhor juízo, este é o parecer.

Erechim, 23 de Outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br GREICE FERNANDES SULKOVSKI
Data: 23/10/2025 14:43:33-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Documento assinado digitalmente
gov.br CAMILA KOSTANESKI
Data: 23/10/2025 14:25:18-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Documento assinado digitalmente
gov.br LUCIANO NAZZARI
Data: 23/10/2025 14:21:09-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Greice F. Sulkovski / Camila Kostaneski / Luciano Nazzari
Comissão Permanente de Avaliação de Aluguéis (Portaria 172/2025)