



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL

Comissão de Avaliação de Imóveis, conforme Portaria nº. 2798/2026

ANEXO IX

AVALIAÇÃO

1. Objetivo da avaliação:

Constitui o objetivo do presente trabalho de avaliação a determinação do valor de aluguel do imóvel abaixo especificado conforme **Lei Nº4049, de 13 de agosto de 2019 e Portaria Nº2798/2026, de 23 de março de 2026.**

1.1. Origem

O imóvel em questão trata-se de uma sala comercial, tipo Sorveteria, matrícula 16.924 no Registro de Imóveis da Comarca de São Gabriel/RS.

1.2. Descrição do imóvel avaliado:

Um prédio em alvenaria, destinado a sorveteria, com área de 52,54 m² (cinquenta e dois metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados) situado na praça dr. Fernando Abbott, esquina Rua Andrades Neves e rua Duque de Caxias.

2. AVALIAÇÃO:

Para a determinação do valor de locação do imóvel em questão, foi realizado uma Avaliação Mercadológica junto a três Imobiliárias, sendo os dados informados correspondentes aos valores de aluguel avaliados para o imóvel.

2.1.3. Valor Unitário para locação:

O valor estimado para locação é assim discriminado:

SALA COMERCIAL

Avaliação 1: R\$ 2.500,00

Avaliação 2: R\$ 2.500,00

Avaliação 3: R\$ 2.900,00

Média de Mercado para o imóvel = R\$ 2.633,37 (dois mil e seiscentos e trinta e três reais e trinta e sete centavos).

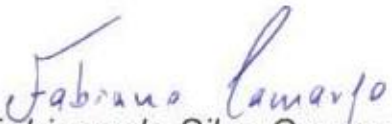
3. CONCLUSÃO:

A Comissão de Avaliação de Imóveis conclui, a partir das Avaliações Mercadológicas obtidas junto as imobiliárias, e arredondando-se a média obtida, que o valor de mercado para locação do imóvel é de **R\$ 2.650,00** (dois mil e seiscentos e cinquenta reais), com data-base de agosto de 2026.

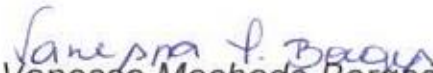
São Gabriel/RS, 17 de agosto de 2026.

Joaquim Gonçalves Teixeira

Portaria 183/2025


Fabiano da Silva Camargo

Matrícula 28.665


Vanessa Machado Borges

Engenheira Civil CREA RS202972



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

A pedido da parte interessada, esta Imobiliária realizou avaliação do seguinte imóvel:

IMÓVEL - COMERCIAL – TIPO QUIOSQUE com 52,54m², para locação com , 01 espaço para atendimento ao público, cozinha, banheiros , localizado na Praça Fernando Abbott, na esquina das Ruas Andrades Neves com Duque de Caxias , nesta cidade de São Gabriel RS.

Estado de conservação : Em bom estado.

Infraestrutura local : Asfalto, rede de luz, água, esgoto, transporte público, Comércio em geral, redes bancária, pontos de táxi, Quartel, escolas etc.

O referido imóvel esta descrito e caracterizado na matrícula sob número **16.924**, no Cartório de imóveis desta Comarca.

Valor Mercadológico apurado : Com bases nas pesquisas de mercado, localização do imóvel, condições físicas analisadas, o valor estimado para locação mensal, para a data atual fica em R\$ 2.900,00 (Dois mil e novecentos reais).

Sendo o que tínhamos a informar.

São Gabriel, 06 de Agosto de 2026


Lia Maria Maciel Figueiró
Corretora de imóveis
CRECI/RS 16.131







À**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL – RS****SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

Em atendimento à vossa solicitação, vimos pela presente informar-vos que visitamos e avaliamos o seguinte imóvel:

Um prédio comercial de alvenaria (QUIOSQUE E SORVETERIA), com área construída de 52,54 m² (cinquenta e dois metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados), edificado em uma área urbana, onde acha-se localizada a Praça Fernando Abbott, devidamente averbado na matrícula 16924 do Livro 2, do Registro de Imóveis da Comarca de São Gabriel.

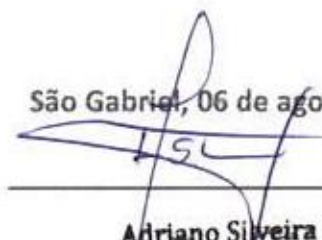
Do prédio (imagens):



Metodologia: a metodologia usada para avaliação foi a comparação com preços de imóveis comerciais similares e/ou com essas características ofertados ou locados em nossa cidade.

Do valor: O valor de aluguel mensal para o imóvel acima descrito em condições mínimas de uso é ao redor de R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais).

São Gabriel, 06 de agosto de 2026



Adriano Silveira Vieira
Corretor de Imóveis
CRECI 72605 F

Assunto:	Avaliação mercadológica								
Solicitado por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL								
Objetivo:	AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO								
Vistoria realizada em:	13/08/2026			Matrícula nº	16.924				
Proprietário (a)	MUNICÍPIO DE SÃO GABRIEL								
Endereço:	PRAÇA DR. FERNANDO ABBOTT, ESQUINA DUQUE DE CAXI			Município:	SÃO GABRIEL				
Espécie:	Urbano		Utilização:	COMERCIAL		Situação de registro:	REGULAR		
Área de terreno avaliada:	NÃO SE APLICA			Área de terreno registrada:	NÃO SE APLICA				
Área construída avaliada:	52,54			Área construída registrada:	52,54				
Testada:		L. direito:		L. esquerdo:		Fundos:		Frente:	

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



fachada do imóvel



foto interna vista fundos



interna vista entrada

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um quiosque comercial, em alvenaria, composto de um salão de atendimento, cozinha e 2 banheiros; em que anexo a ele possui ainda um avanço não averbado, e que não interfere na avaliação.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Seu destaque é o fato de ser um quiosque na praça principal da cidade, em uma esquina em frente ao principal ponto de ônibus. Desta maneira sua utilização para sorveteria/lancheria, lanches rápidos ao varejo denota alta demanda, portanto seu maior valor está atrelado a "ponto"/localização. Entretanto o prédio em si carece de reforma, em especial estética. Não apresenta importantes defeitos estruturais, podendo ser considerado pronto para uso imediato.

METODOLOGIA

Para este parecer técnico de avaliação mercadológica foram utilizados o Método Comparativo de Dados de Mercado e a Homogenização, considerando imóveis já negociados na região e de carecterísticas semelhantes.

VALOR ATRIBUÍDO:

Em virtude dos dados já apontados acima, a avaliação total do imóvel é de até R\$ 2.500,00 (cem mil reais), para locação mensal, sendo custos de revitalização por conta dos locatários a seu critério.

São Gabriel, 14 de agosto de 2026

ELDER NUNES CORRÊA JUNIOR
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-RS 55337
FONE: (55) 999909703


Assinatura do Profissional

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GABRIEL - RS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

São Gabriel, 12 de junho de 1991

Fls

Matrícula

01

16924

IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, na Praça Dr. Fernando Abbott, localizado no Centro, com a área superficial - de 15.366,02m² (quinze mil, trezentos e sessenta e seis metros e dois centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: NORTE, com a rua Duque de Caxias, medindo 124,00m; SUL, com a rua Coronel Sezefredo, medindo 121,80m, LESTE, com a rua Andradas Neves, medindo 124,00m e ao OESTE, com a rua General Mallet, medindo 126,31m.

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE SÃO GABRIEL.

ORIGEM: não possui. (Por cessão de Antonio Trilha, efetivada por sentença do então Juiz de Sesmarias Paulo Nunes da Silva, julgada em 02/02/1815.

ARQUIVAMENTO: nº 884, pasta 06-Localização.

PROTOCOLO: nº 60.172, fl. 98, Lº.1-I.

E: 867,00 São Gabriel, 12 de junho de 1991/M.

A Of. Ajud.:

C. Maria S. Dornelles

Av.1-16.924, de 12/06/91 - **CONSTRUÇÃO:** Cfe. requerimento instruído com certidão da Prefeitura Municipal nº 898/91, - de 05/06/91, faço constar que no imóvel retro descrito foram construídos 05 (cinco) prédios em alvenaria; 01 prédio (CÂMARA DE VEREADORES), com a área de 452,16m²; 01 prédio (QUIOSQUE) com a área de 162,12m²; 01 prédio (SORVETERIA) com a área de 52,54m²; - 01 prédio (PONTO DE TAXI), com a área de 16,62m² e 01 prédio com a área de 15,58m² (PONTO DE TAXI). Site à Praça Dr. Fernando Abbott.

ARQUIVAMENTO: nº 2.223, pasta 15-Construção e Demolição.

PROTOCOLO: nº 60.122, fl. 98, Lº.1-I.

E: 1.734,00 São Gabriel, 12 de junho de 1991/M.

A Of. Ajud.:

C. Maria S. Dornelles

RS 13.10 Seto 0597 01 1100001 16945 - RS 0.20, 0597 01 1100001 16946 - RS 0.20, 0597 01 1100001 16947 - RS 0.20
continua no verso

NADA MAIS CONSTA, O REFERIDO
É VERDADE E DOU FÉ.

EM 31 DE maio DE 2011

REGISTRADOR (A) SUBSTITUTO (A)

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO GABRIEL - RS
REGISTRADORA
NADIR DA SILVA BORGES PEREIRA
SUBSTITUTOS
LUIS ALBERTO MAGRI PEREIRA
IVANI MARTINS EGUILHOR SANTOS