



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Comarca de Flores da Cunha

REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORES DA CUNHA

Marco Antonio Uberti Gonçalves - Oficial Registral Interino



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido que, revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Ofício de Registro de Imóveis - Flores da Cunha		CNM 100289.2.0005628-77	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	FLORES DA CUNHA, 28 de dezembro de 1989	FLS.	MATRÍCULA
5.628		01	5.628
IMÓVEL. : UM TERRENO RURAL, constituído por partes do lote rural número dois (02), do Travessão Bonito, 2º distrito deste município de Flores da Cunha - RS, 1º retação com 122,25m² (cento e vinte e dois metros e vinte e cinco centímetros) de frente por 74,70 (setenta e quatro metros e setenta centímetros), confrontando : ao NORTE, com terras do mesmo lote ao SUL, com a linha Divisa; ao LESTE, com terras do mesmo lote e, ao OESTE, com terras do mesmo lote. 2º retação com 50,00m (cinquenta metros) de comprimento por 54,00m (cinquenta e quatro metros) de largura, confrontando : ao NORTE, com terras do mesmo lote número dois (02); ao SUL com o retação anterior; ao LESTE, com terras do mesmo lote número dois (02) e, ao OESTE, com terras do mesmo lote número dois (02). Sendo a área superficial entre ambos os retações de 10.720,00m² (dez mil setecentos e vinte metros quadrados).- PROPRIETÁRIA : <u>MJIRA DIOCESANA DE CAXIAS DO SUL</u>, com sede em Caxias do Sul.- REGISTRO ANTERIOR : 1.081, fls. 01 - Lº 3-B, de 04/08/1931.- Emol : Ncz\$13,61 <u>Marco Antonio Uberti Gonçalves</u> Escrevente <u>Marco Antonio Uberti Gonçalves</u> Oficial Av. 1 - M. 5.628, de 28 de dezembro de 1989.- CONDIÇÃO. Consta no registro anterior a condição de que os doadores cedem ditas terras, para que a mesma fique sendo em benefício do público, não tendo ninguém o direito de construir edifícios de qualquer espécie, nem públicos e nem particulares. O referido é verdade e dou fé.- Emol : Ncz\$6,80 <u>James Suvico</u> Escrevente <u>Marco Antonio Uberti Gonçalves</u> Oficial			

Continua no Verso

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADEIRO E DOU FÉ.

Andriana Fatima Gavazzoni Machado

Escrevente Autorizada

Flores da Cunha-RS, terça-feira, 18 de março de 2025, às 13:15:15.

Total: R\$ 43,40

Certidão 1 página: R\$ 12,80 (0223.03.2400009.05637 = R\$ 4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0223.03.2400009.05636 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0223.01.2400007.06222 = R\$ 2,10)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100289 53 2025 00003422 16

Eduarda Breginski Ganzer
ESCREVENTE AUTORIZADA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR
SEÇÃO DE COMBATE A INCÊNDIO DE FLORES DA CUNHA



ALVARÁ DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO – APPCI N.º 11805

Referente ao PPCI N.º 1258/1

O Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul certifica que a edificação ou área de risco de incêndio abaixo discriminada está em conformidade com a legislação, Resoluções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul e normas técnicas vigentes, quanto à prevenção de incêndio:

RAZÃO SOCIAL: MITRA DICOCESANA DE CAXIAS DO SUL
NOME FANTASIA: PARÓQUIA SANTO ANTÔNIO DE NOVA PÁDUA
ENDEREÇO: AV DOS IMIGRANTES Nº: 1233 - .
BAIRRO: CENTRO
LOTAÇÃO MÁXIMA: 1374
CARGA DE INCÊNDIO: II - Acima de 300 até 1.200 - Risco Médio
OCUPAÇÃO: F12 - Clubes sociais comunitários e de diversão
Nº DE PAVIMENTOS ACIMA DO SOLO: 1
Nº DE PAVIMENTOS SUBSOLO: 0
ÁREA CONSTRUIDA: 2355.80
MUNICÍPIO: Nova Padua

O presente Alvará tem validade até 26 de julho de 2025.

Flores da Cunha, RS, 27 de julho de 2023.

Este documento previsto na legislação foi gerado eletronicamente e pode ter a autenticidade validada pela chave de acesso abaixo, através do menu Consulta no endereço <http://sisbom.cbm.rs.gov.br/msci/> ou por meio do QRCode disposto acima. - Código de validação: 01310-00921-41856104

Este alvará não autoriza a ocupação ou uso do imóvel sem o devido licenciamento junto à Prefeitura Municipal.

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária (PTAM)

Atendendo a parte interessada, Prefeitura Municipal de Nova Pádua, com a finalidade de conhecimento de valor de mercado sobre a locação de uma sala superior com 207,48m² e salão térreo com 1510,48m², destinado a promoção de eventos municipais, festivos, escolares ou similares, emitimos o presente Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária a seguir descrito:

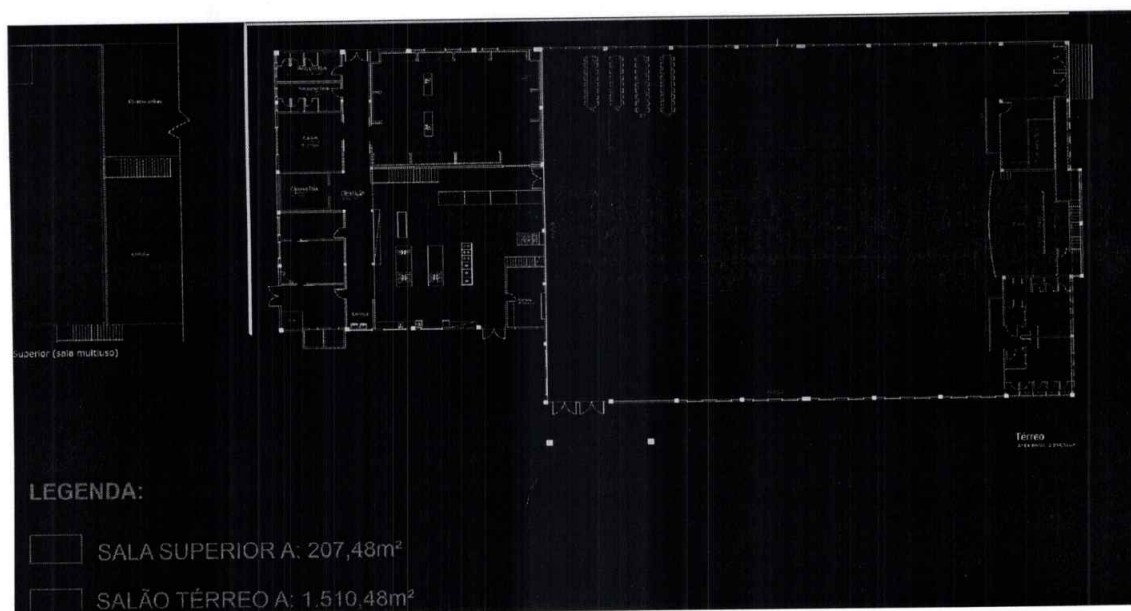
Objeto do Parecer: Uma sala comercial superior com 207,48m² (duzentos e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados) e uma sala térrea com 1510,48m² (um mil quinhentos e dez metros quadrados e quarenta e oito centímetros quadrados), localizada na Rua Dos Imigrantes s/n, centro, localizada no município de Nova Pádua.

Observação: Está sendo avaliado um valor diário para locação de cada sala conforme demandas e necessidades.

Características do imóvel:

- As salas estão localizadas na área central do município, Paroquia de Santo Antônio.
- Acesso
- Rede de água potável,
- Rede de energia elétrica,
- Banheiros masculinos e femininos e cadeirantes;
- Bar / copa;
- O local ainda disponibiliza infraestrutura completa como: mesas, cadeiras, cozinha, câmara fria;

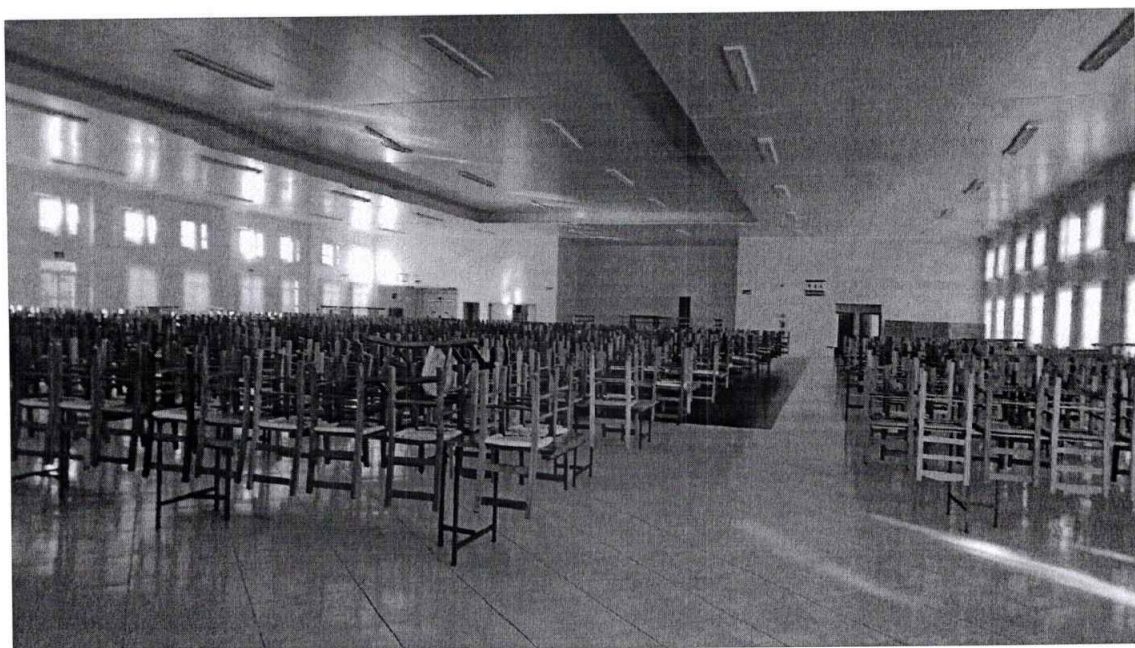
Imóvel avaliando



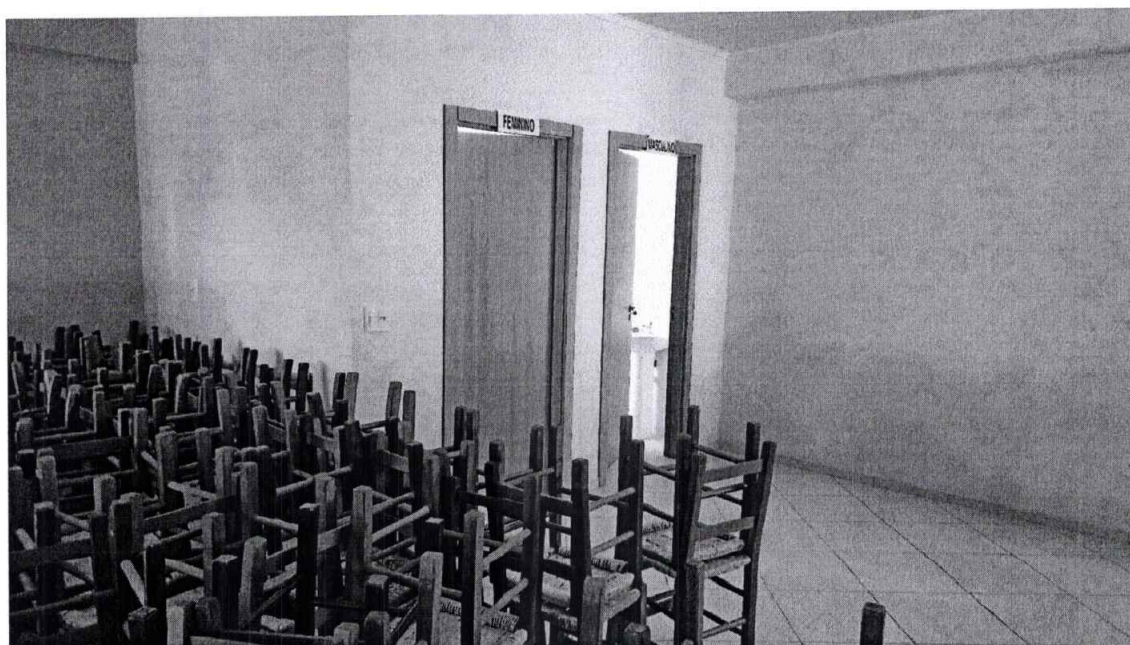
Sala superior



Sala Superior



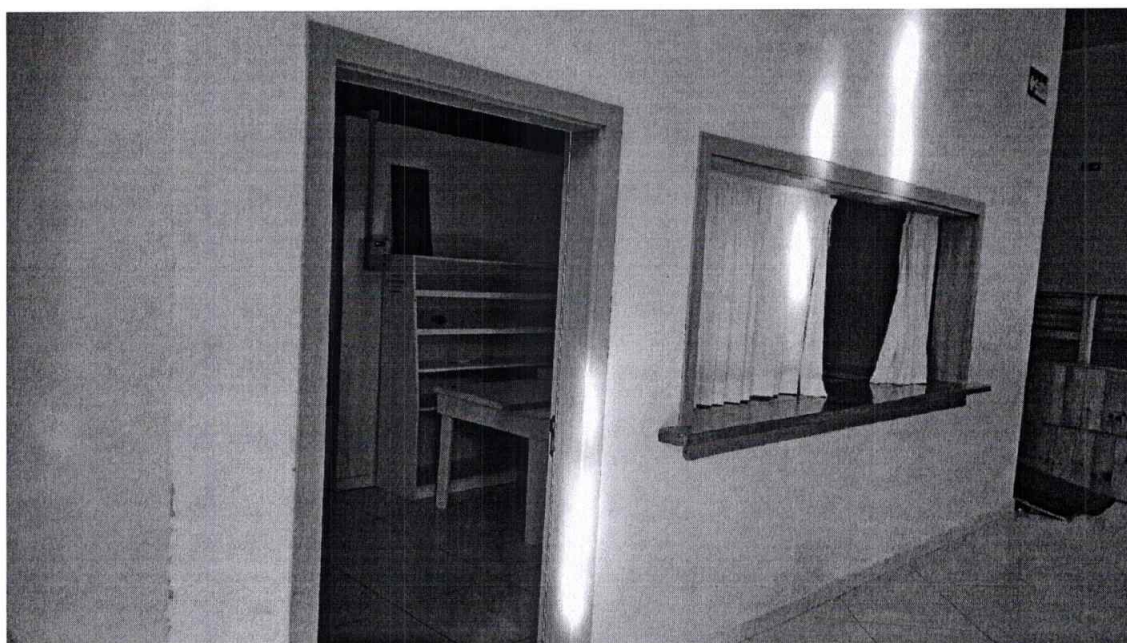
Sala superior



Câmara fria



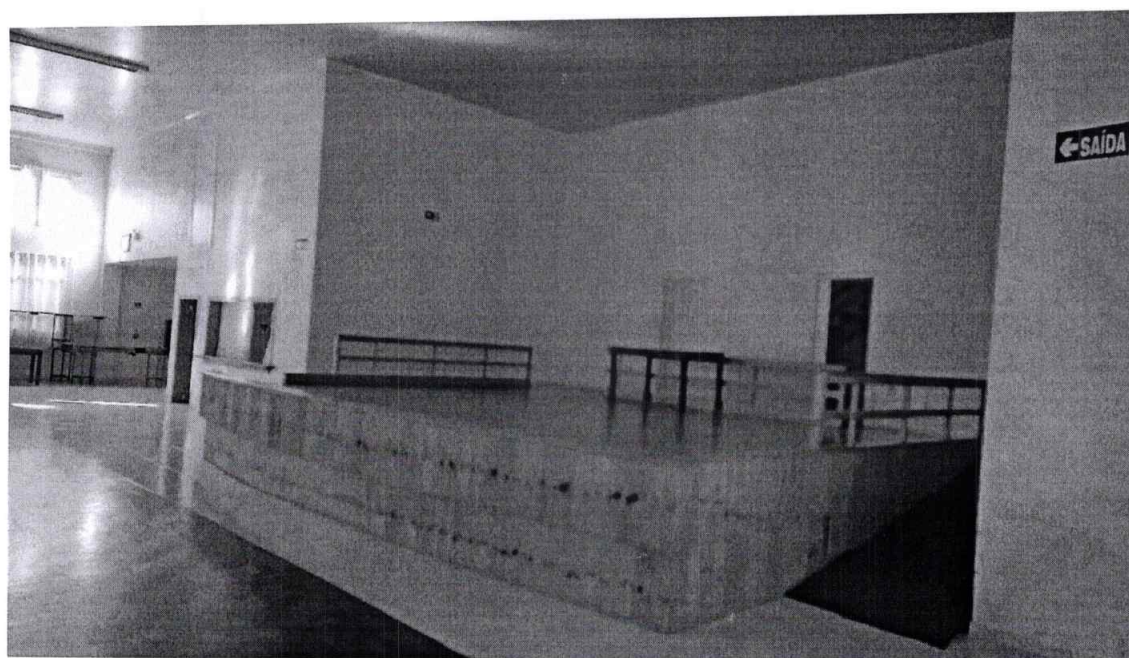
Copa



Sanitários



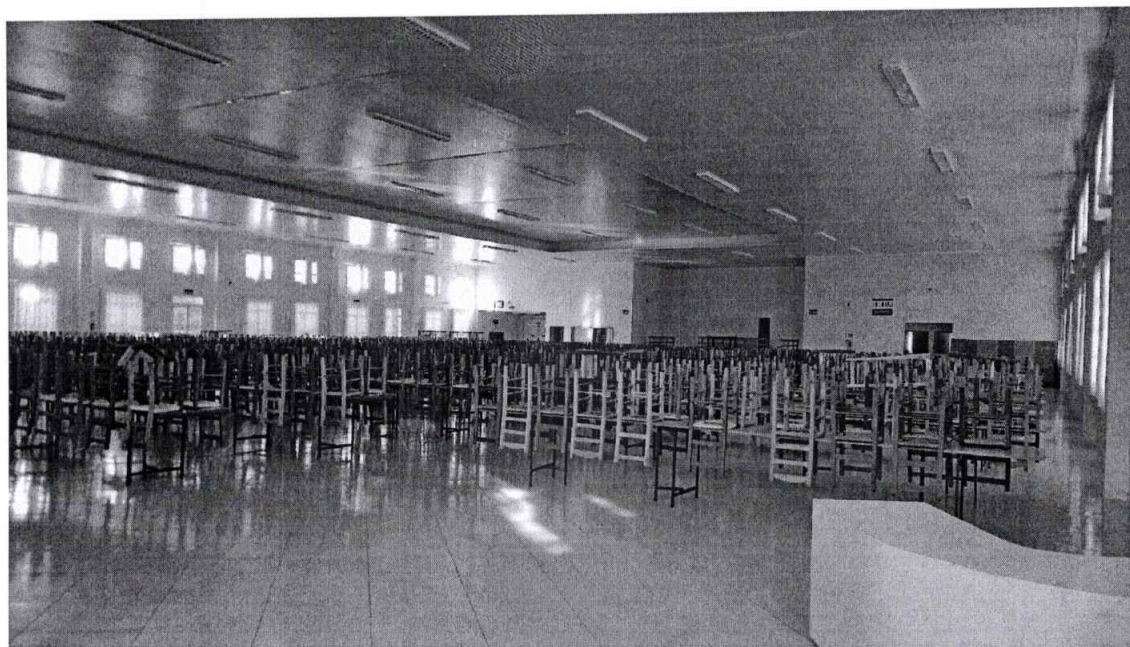
Palco



Salão térreo



Salão térreo



Salão Térreo



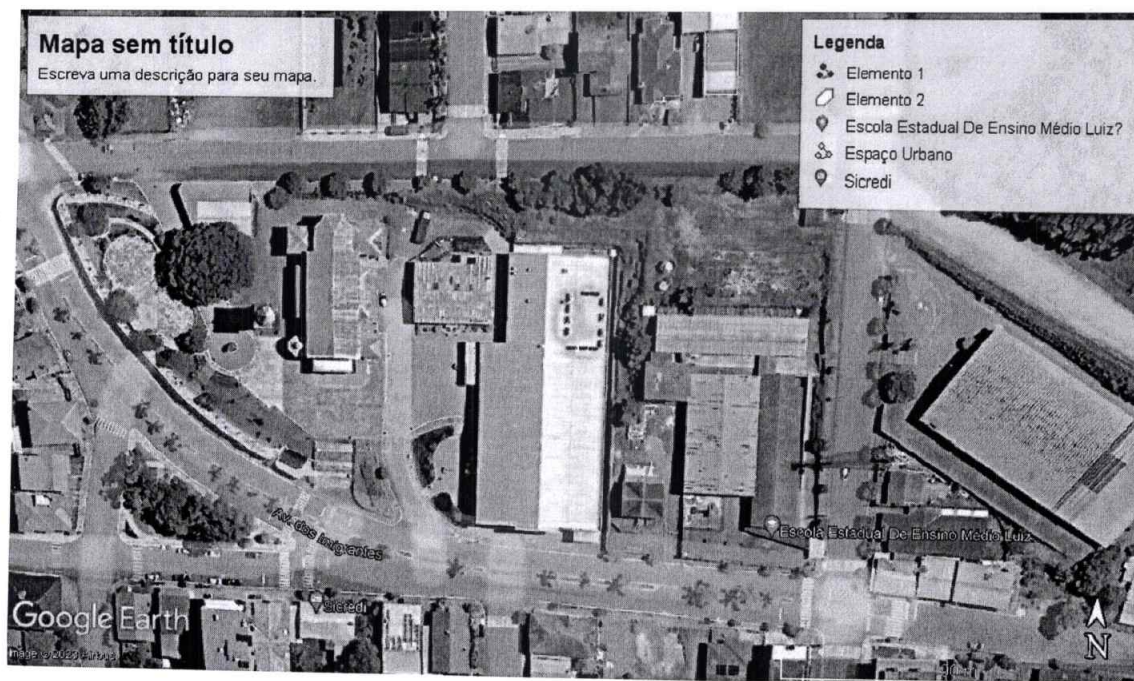
Salão térreo



Mapa da Localização



Mapa de satélite



Imóveis Referenciais

- Imóvel referencia 1, R\$ 1.000,00 por evento
- Imóvel referencia 2 R\$ 3.000,00 por evento
- Imóvel referencia 3 R\$ 2.500,00 por evento
- Imóvel referencia 4 R\$ 2;300,00 por evento
- Imóvel referencial 5 R\$ 4000,00 por evento

Método de avaliação:

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado para locação dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Sala superior com 207,48m² (duzentos e sete metros quadrados e quarenta e oito centímetros) – para esta sala apontamos um valor de aluguel em R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por dia utilizado.

Salão térreo com 1.510,48m² (um mil quinhentos e dez metros quadrados e quarenta e oito centímetros) – para esta sala apontamos um valor de aluguel em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por dia utilizado.

Flores da Cunha, 14 de Março de 2025



Andre Galioto

Corretor de Imóveis

CRECI 52000

André Galioto Imóveis
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 52.000

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
LOCAÇÃO DIÁRIA DE PARTE DE IMÓVEL URBANO

LOCADORA: MITRA DIOCESANA DE CAXIAS DO SUL, CNPJ 88.667.217/0025-78

LOCATÁRIA: MUNICÍPIO DE NOVA PÁDUA, CNP 92.871.532/0001-12

Eu, SAMOEL SMIDERLE, Engenheiro Agrônomo, com registro no CREA-RS sob o nº 227205, apresento o **Laudo de Avaliação Técnica realizado na data de 14 de março de 2025** conforme segue:

1. DO SOLICITANTE

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PÁDUA.

2. DA LOCATÁRIA

MUNICÍPIO DE NOVA PÁDUA, CNPJ 92.871.532/0001-12, a Av. dos Imigrantes, nº 1000, Centro, Nova Pádua, RS, CEP 95275- 000.

3. DA LOCADORA

MITRA DIOCESANA DE CAXIAS DO SUL, CNPJ 88.667.217/0025-78, Avenida dos Imigrantes, S/N, Centro, Nova Pádua, RS, CEP 95275-000.

4. DO OBJETIVO

Determinar o justo valor de locação diária de parte do imóvel denominado Salão Paroquial, valor diário do ambiente “**salão**”, que compreende plateia, palco, bar e sanitários (sem espaço de cozinha e demais apoios) e, “**sala superior**”, que inclui área livre com sanitários. A área do salão em seu pavimento térreo abrange 1.510,48m² e a sala no pavimento superior possui uma área total de 207,48m².



5. DAS OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se em AVALIAÇÃO EXPEDITA, que se louva em informações ou escolha criteriosa do profissional engenheiro ou arquiteto, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor.

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

O Laudo de Avaliação apresentado presume que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas, subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Todas opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram fundamentadas nas informações colhidas através de pesquisas, admitindo-se como verdadeiras as informações por terceiros.

6. DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Nova Pádua emancipado no dia 20 de março de 2022, possui 102,641 km² vizinhando com os municípios de Nova Roma do Sul, Flores da Cunha e Antônio Prado, está situado a 569 m de altitude, possui população de 2.563 habitantes (2021) e renda per capita de R\$ 27.910,37 (2019), com 729 domicílios permanentes, das quais 575 são em alvenaria com revestimento, 44 sem revestimento e 110 em madeira. Da totalidade apenas 248 se encontram na área urbana que possui 77,7% do esgotamento sanitário adequado (2010), 34,3% de vias públicas urbanizadas (2010) (IBGE).



7. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

Abaixo algumas características que influem neste trabalho avaliativo.

- a) A edificação propriedade da MITRA DIOCESANA DE CAXIAS DO SUL, com idade aproximada de 9 anos, não se encontra regularizada e está localizada na Avenida dos Imigrantes, ao lado da Igreja Matriz, possui área total de 2.421,81 m² disponível para uso comunitário, social e religioso.
- b) Encontra-se com PPCI válido.
- c) Atende com as normas de acessibilidade.
- d) Como estrutura objeto deste laudo mantém o ambiente denominado “Salão” com plateia, área de palco, bar e sanitários pra público; e, o ambiente denominado “sala multiuso” com área de plateia e sanitários.
- e) A construção é em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria de tijolos revestidos em ambos lados pintados, piso cerâmico e parquet, forro em PVC, cobertura e platibanda metálica. Esquadrias em alumínio.
- f) Trata-se de uma edificação de bom padrão construtivo e bom estado de conservação.

8. DAS IMAGENS DA EDIFICAÇÃO

8.1 DO EXTERIOR

As imagens seguintes mostram o imóvel em seu exterior:



VISTA FACHADA SUL – ACESSO I





VISTA FACHADA OESTE – ACESSO II



VISTA ACESSO EXTERNO SALA SUPERIOR

Luc

8.2 DO INTERIOR

As imagens seguintes mostram o interior do imóvel:



VISTA INTERNA SALÃO - ACESSO II



VISTA INTERNA SALÃO – ACESSO I, BAR, PALCO E SANITÁRIOS

[Handwritten signature]



VISTA INTERNA SALÃO – BAR



VISTA INTERNA SALÃO - SANITÁRIO FEMININO, MASCULINO, ACESSÍVEL E FRALDÁRIO

Lucas



VISTA INTERNA SALA SUPERIOR I



VISTA INTERNA SALA SUPERIOR II

Handwritten signature

9. DO MERCADO

O segmento em análise, espaço para realização de eventos e sala multiuso, apresenta baixo nível de utilização como pode ser observado no cronograma de utilização fornecido pela Prefeitura, através das Secretarias de Educação e Saúde. Na municipalidade não existe espaço similar ao espaço denominado “salão” mas existe espaço similar à sala multiuso para análise comparativa.

10. AVALIAÇÃO

Foram aplicados dois métodos de avaliação, um considerando o valor da edificação pelo CUB e outro considerando modelos similares de espaços. Considerando a inexistência de edificação similar à “salão” na cidade, foram considerados valores de espaços equivalentes nas cidades de Nova Roma do Sul, Antônio Prado, Flores da Cunha e Muitos Capões. Para o espaço “sala multiuso” foram considerados espaços equivalentes em Nova Pádua e em Flores da Cunha, porém com valores mensais de locação.

10.1 ANÁLISE A PARTIR DO CUB

O valor da reposição do imóvel desprezando o valor do terreno; considerando valor estimado para equipamentos, móveis e utensílios o valor total de R\$ 100.000,00 para o espaço “salão” e o valor total de R\$ 30.000,00 para a “sala multiuso”; considerando o quadro de Preços e Custos da Construção do SINDUSCON-RS para o mês de fevereiro de 2025 onde o CUB para a construção fica para CAL- 8 (Comercial Andar Livres)= R\$ 3.385,59/m² e para CSL8-N (Comercial, loja e salas) = R\$ 2.611,26/m².

a) VALOR AVALIADO PARA O ESPAÇO “SALÃO” – MEMÓRIA DE CÁLCULO

CAL- 8 | $3.385,59 \times 1510,48\text{m}^2 = 5.113.865,98$ como valor estimado do espaço denominado “salão” para reposição da edificação.

Considerando que o mercado de locações de imóveis define a remuneração de 0,3% a.m. a 0,5% a.m. o que interpolando corresponde à média de 0,45% a.m.:

$$5.113.865,98 + 100.000,00 = 5.213.865,98 \times 0,45\% = 23.462,40/30 \text{ dias} = \text{R\$ } 782,08 \text{ ao dia}$$

b) VALOR AVALIADO PARA O ESPAÇO “SALA MULTIUSO” – MEMÓRIA DE CÁLCULO



CSL8-N | $2.611,26 \times 207,48\text{m}^2 = 541.784,22$ como valor estimado do espaço denominado "sala multiuso" para reposição da edificação.

Considerando que o mercado de locações de imóveis define a remuneração de 0,3% a.m. a 0,5% a.m. o que interpolando corresponde à média de 0,45% a.m.:

$$541.784,22 + 30.000,00 = 571.784,22 \times 0,45\% = 2.573,03/30 \text{ dias} = \text{R\$ } 85,76$$

10.2 ANÁLISE A PARTIR DE IMÓVEIS SIMILARES

a) valor avaliado para o espaço "salão"

Exemplo 01 (3.000,00) + Exemplo 02 (1.500) + Exemplo 03 (2.800) + Exemplo 04 (3.000) / 4 = 2.575,00 ao dia

b) valor avaliado para o espaço "sala multiuso"

Exemplo 01 (2.200) + Exemplo 02 (1500) + Exemplo 03 (2000) + Exemplo 04 (1300)/4 = 1.750,00 ao mês. R\$ 58,33 ao dia.

OBS: Essa análise encontra-se prejudicada visto que os exemplos similares possuem locação mensal com a exclusão das despesas de luz/água/condomínio.

11. CONCLUSÃO

Através das análises das avaliações apresentadas acima conclui-se da necessidade de ser aplicada uma média entre os resultados das avaliações do espaço salão. Quanto a sala multiuso observa-se que esta é usada em apenas 1/3 de mês, o que permitiu uma estimativa quanto as despesas fixas como água, luz e taxa de limpeza. Assim, obtêm-se os seguintes valores avaliados:

- a) **Salão - o valor avaliado fica em R\$ 1.678,54 (Um mil, seiscentos e setenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos) ao dia de utilização.**
- b) **Sala multiuso – o valor avaliado fica em R\$ 472,04 (Quatrocentos e setenta e dois reais e quatro centavos) ao dia de utilização.**



11. ENCERRAMENTO

Este documento foi concluso em 11 (onze) folhas impressas apenas em um lado, todas assinadas.

Nova Pádua, 14 de março de 2025.



SAMOEL SMIDERLE
CREA-RS 227205



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



CREA-RS
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

ART Numero
13688627

Tipo: Obra ou Serviço	Participação Técnica: Individual/Principal	ART Vinculo: 13688263
Convênio: Não é convênio	Motivo: Substituição de ART	

Contratado

Carteira: RS227205	Profissional: SAMOEL SMIDERLE	E-mail: smiderle21@gmail.com
RNP: 2216807591	Título: Engenheiro Agrônomo	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PÁDUA	E-mail: secretario.fazenda@npadua.com.br
Endereço: Rua ANTÔNIO BEDIN 695	Telefone: 5432961600
Cidade: Nova Pádua	Bairro: CENTRO
	CPF/CNPJ: 928715320001/12
	CEP: 95275000
	UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PÁDUA	CPF/CNPJ: 928715320001/12
Endereço da Obra/Serviço: Rua Avenida dos imigrantes 1000	CEP: 95275000
Cidade: NOVA PÁDUA	Bairro: CENTRO
Finalidade: PÚBLICO	UF: RS
Data Início: 17/03/2025	Vlr Contrato(R\$): 1,23
Prev.Fim: 17/03/2026	Honorários(R\$): 0,00
	Ent.Classe: AEANE

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO DE IMOVEIS	1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 17/03/2025



Consulta autenticidade

Declaro serem verdadeiras as informações acima

De acordo

Documento assinado digitalmente
SAMOEL SMIDERLE
17/03/2025 11:03:06 -03
verifique em <https://validar.iti.gov.br/>



SAMOEL SMIDERLE

Profissional

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PADUA

Contratante

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Rodrigo Lodi, registrado no Creci-Rs sob o nº 58302F, conforme prestação de serviços firmado entre o Município de Nova Pádua/RS, apresento laudo de avaliação técnica de locação de imóvel urbano, conforme segue com o fim de apurar seu valor locatício justo de mercado de acordo com as regras legais de avaliação:

SOLICITANTE: Município de Nova Pádua / RS – CNPJ: 92.871.532/0001-12

ENDEREÇO: Avenida dos Imigrantes nº 1010 – CEP: 95275-000

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO VISTORIADO: Aluguel diário dos espaços do Salão Paroquial do Município de Nova Pádua, onde compreendem salão térreo (sem espaço da cozinha) e sala superior (imagens em anexo), imóvel situado na Avenida dos Imigrantes, Bairro Centro do Município de Nova Pádua/RS.

OBJETIVO: Determinação do valor de locação diária dos espaços definidos do Salão Paroquial de Nova Pádua.

DATA DA VISTORIA: 14 de março de 2025.

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação diária dos espaços do imóvel (Salão Paroquial) situado na Avenida dos Imigrantes, Bairro Centro do Município de Nova Pádua/RS.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria “in loco” na data acima citada, para avaliar a situação dos imóveis e determinar o valor justo para a sua locação diária para eventos de interesse da Prefeitura Municipal. Para o qual usou-se a metodologia aplicada para o cálculo do objeto em estudo e considerou-se que o modelo que se aplica a realidade dos fatos é, sem dúvida, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e semelhantes, quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente estudo.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

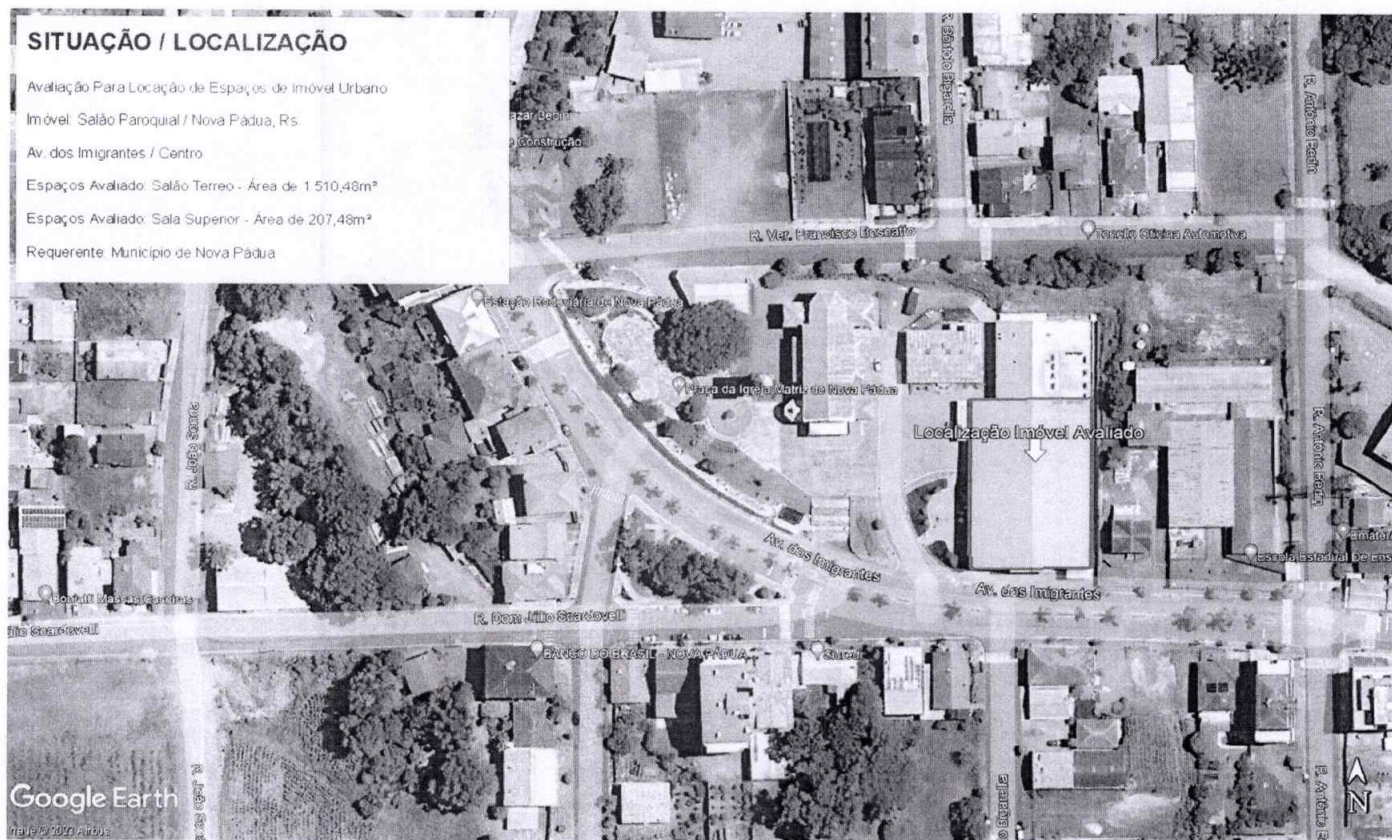
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Trata-se do Salão Paroquial de Nova Pádua, para a locação diária para eventos dos determinados espaços:

- **Salão Térreo** do Imóvel (sem espaço da cozinha), com a área de utilização de 1.510,48m² (imagem em anexo).
- **Sala Superior**, com a área de utilização de 207,48m² (imagem em anexo).

O imóvel avaliado possui localização privilegiada no centro da cidade, de frente para a Avenida, com pavimentação asfáltica, com áreas comerciais e residências familiares em seu entorno, possui energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia, dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica como comércio, escola e saúde.

5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO:



6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ATUAL

Levando em consideração para a determinação do valor de aluguel diário dos espaços do imóvel, foi feita uma pesquisa de mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para esse fim. Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseados nas informações colhidas na região e cidades vizinhas, e informações dos valores praticados no mercado, pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de mercado aproximado de aluguel diário, para os espaços do imóvel objeto do estudo.

Amostras de valores locatícios salões / dia, colhidos na região:

Local 01: R\$3.000,00 / Local 02: R\$1.500,00 / Local 03: R\$2.800,00

7. RESULTADO E AVALIAÇÃO FINAL

Todavia, considerando que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra em boas condições de uso, com todo o mobiliário e estrutura disponível e seguido todas as legislações de segurança pertinentes, optamos pela adoção do limite inferior.

Chegando ao valor para fins locatícios diários no valor final médio para cada espaço avaliado:

- **Salão Térreo:** (sem espaço da cozinha), com a área de ocupação de 1.510,48m²= **R\$2.400,00** (dois mil quatrocentos reais) / dia.
- **Sala Superior:** com a área de ocupação de 207,48m²= **R\$350,00** (trezentos e cinquenta reais) / dia.

8. ENCERRAMENTO

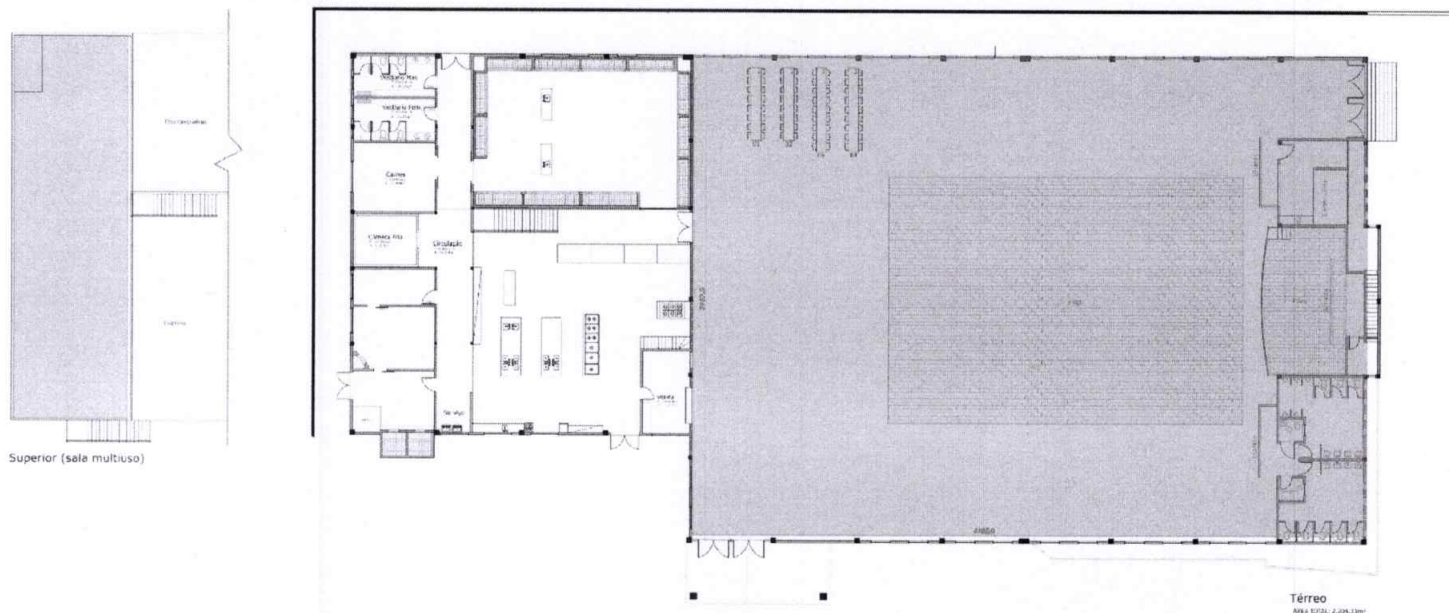
Este documento apresenta o presente trabalho concluído, constando de 09 (nove) folhas depapel em formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, que segue devidamente assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Nova Pádua 14 de março de 2025.

Rodrigo Lodi

Rodrigo Lodi
Corretor de Imóveis
CRECI RS Nº 58302F

9. ANEXOS:



LEGENDA:

- SALA SUPERIOR A: 207,48m²
- SALÃO TÉRREO A: 1.510,48m²

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO









-29°1'44", -51°18'21", 630,1m
03/14/2025 14:56:27



-29°1'44", -51°18'22", 628,3m
03/14/2025 14:56:41





-29°1'47", -51°18'22", 647,7m
03/14/2025 15:00:12



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PÁDUA



PORTARIA Nº 8.043, DE 14 DE MARÇO DE 2025.

**“NOMEIA COMISSÃO ESPECIAL PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
PARA FINS DE INDENIZAÇÃO, LOCAÇÃO E RECEBIMENTO EM DOAÇÃO.”**

ITAMAR BERNARDI, Prefeito Municipal de Nova Pádua/RS, usando das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, **NOMEIA** os seguintes membros:

Presidente:

GRAZIELA VERDI

Arquiteta e Urbanista

Membros:

CARLOS EDUARDO SESTI

Fiscal do Meio Ambiente

GILNEI BIANCHIN GONÇALVES

Agente Administrativo

Suplentes:

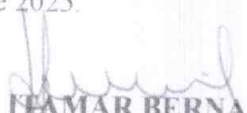
LEO SONDA

Agente Administrativo

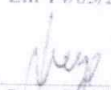
VIVIAN ERPEN

Agente Administrativo

Para instituição de comissão especial composta dos servidores acima descrito para procederem as avaliações de imóveis para fins de indenização, locação e recebimento em doação, sendo que os trabalhos realizados pela comissão especial serão considerados serviço público relevante ao interesse público. **GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA PÁDUA**, aos quatorze dias do mês de março de 2025.


ITAMAR BERNARDI
Prefeito Municipal

Registrado e Publicado
Em 14/03/2025


Jorge Dal Bó
Secr. Mun. Adm. e Fazenda



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PÁDUA



ATA Nº 001/2025

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO (Portaria nº 8.043, de 14 de março de 2025)

Aos treze dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, as 16 horas, na Sala do Departamento de Projetos e Planejamento, reúne-se a Comissão Especial para Avaliação de Imóveis para Fins de Indenização, Locação e Recebimento em Doação, objeto da Portaria nº 8.043, de 14 de março de 2025, a fim de tratar do **aluguel** a ser pago pelo município para utilização de **parte do salão paroquial** de Nova Pádua. O objeto da avaliação é o valor de locação diária de partes segmentadas da edificação de propriedade da Mitra Diocesana de Caxias do Sul, denominada "Salão Paroquial". Esta está implantada no imóvel de matrícula 5628, de propriedade da Mitra Diocesana de Caxias do Sul, porém não está averbada. O referido imóvel possui como endereço a Avenida dos Imigrantes, s/nº, Bairro Centro, nesta cidade. A comissão analisa a matrícula do imóvel, a planta dos ambientes a serem locados, o PPCI válido até 26 de julho de 2025, os registros fotográficos e conclui pela necessidade de requerer três avaliações imobiliárias, oriundas de profissionais habilitados, para obter o valor do aluguel de mercado. Optou-se por entrar em contato com os mesmos profissionais que haviam feito a referida avaliação nos anos anteriores. Nada mais havendo a constar encerra-se a reunião e lavra-se a presente ata que segue assinada pelos membros da comissão presentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PÁDUA



ATA Nº 002/2025

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO (Portaria nº 8.043, de 14 de março de 2025)

Aos catorze dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, as 9 horas, na Sala do Departamento de Projetos e Planejamento, reúne-se a Comissão Especial para Avaliação de Imóveis para Fins de Indenização, Locação e Recebimento em Doação, objeto da Portaria nº 8.043, de 14 de março de 2025, a fim de tratar do **aluguel** a ser pago pelo município para utilização de parte do salão paroquial de Nova Pádua. Foram analisados os três laudos dos avaliadores contratados aonde constam as avaliações dos aluguéis dos ambientes denominados “salão” e “sala multiuso”. Assim, o valor diário do aluguel do “salão”, com área de 1.510,48m², abrangendo platéia, palco, sanitários e bar não deve ser maior do que o valor atribuído pelo Corretor de Imóveis André Galioto, que é de **R\$2.500,00**. Já, com referência a “sala”, com área de R\$ 207,48m², abrangendo área de platéia e sanitários, o valor diário do aluguel não deve ser maior do que o valor atribuído pelo Eng. Agrônomo Samoel Smiderle, que é de **R\$ 472,04**. Nada mais havendo a constar encerra-se a reunião e lavra-se a presente ata que segue assinada pelos membros da comissão presentes.