



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO CULTURA, DESPORTO E TURISMO

1. IDENTIFICAÇÃO

Objeto: Avaliação prévia de imóvel destinado à locação para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Deporto e Turismo

Endereço do Imóvel: R. Iguapei, 03, Quevedos - RS, 98140-000

2. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico tem por finalidade proceder à avaliação prévia do imóvel objeto da futura contratação por locação, verificando sua adequação às necessidades da Administração Pública, suas características físicas, localização, estado de conservação e compatibilidade do valor locativo praticado no mercado, subsidiando a instrução do processo administrativo, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.



Foto do imóvel – fonte: Acervo próprio

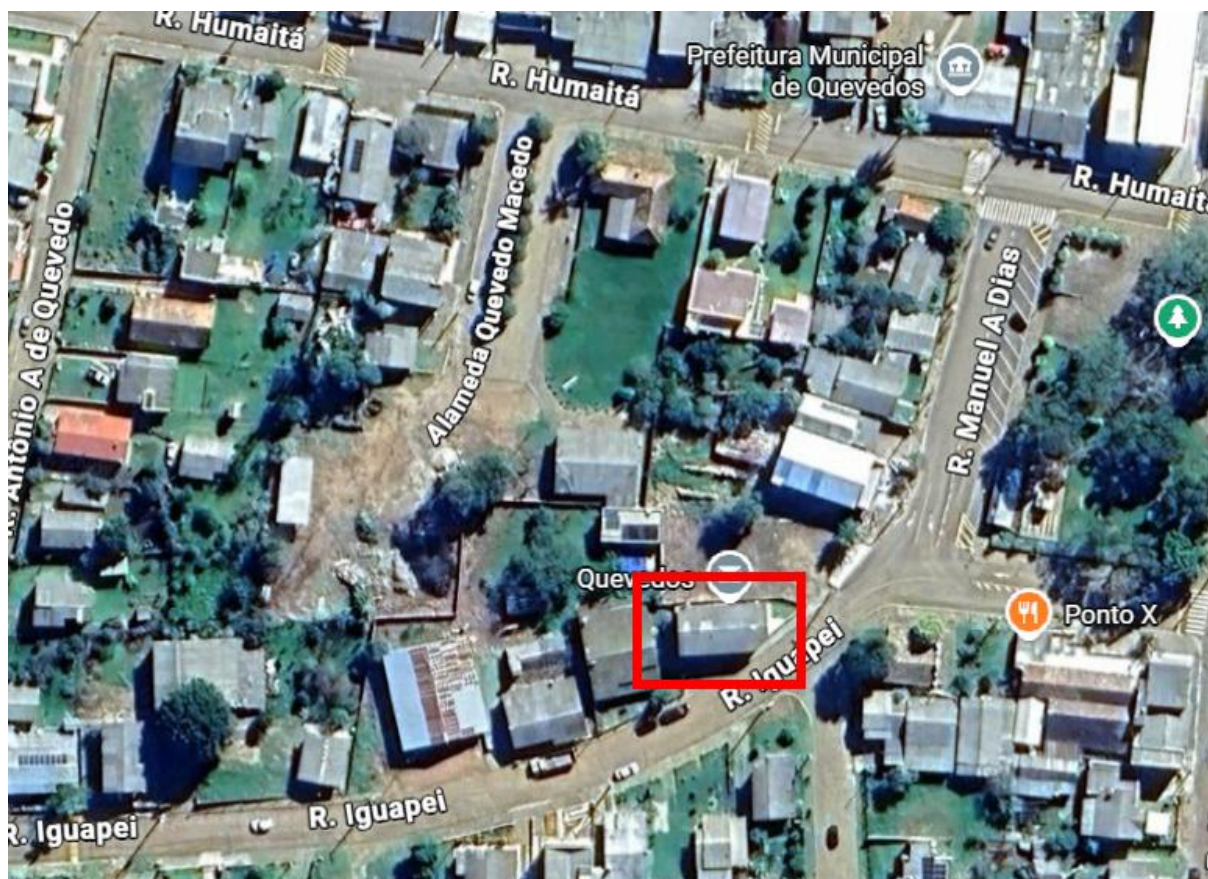


PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



Localização do imóvel – fonte: Google Maps.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado em área urbana, em região dotada de infraestrutura básica e de fácil acesso à população, apresentando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas pretendidas.

A edificação possui área construída aproximada de 157,80 m², distribuída em ambientes compatíveis com o funcionamento de repartição pública, compreendendo salas para atendimento e atividades administrativas, contendo: 07 salas de multiuso, 01 cozinha e um banheiro.

Quanto às características construtivas, o imóvel apresenta estrutura em alvenaria, cobertura em fibrocimento, com forro em lambri, piso cerâmico e esquadrias metálicas. Além disso possui instalações elétricas e hidrossanitárias, aparentemente, em adequado estado de funcionamento, não sendo constatadas patologias construtivas relevantes que impeçam sua utilização.



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



O imóvel carece de algumas manutenções pontuais, principalmente na estanqueidade da cobertura, porém ainda se encontra em condições de uso.

4. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se situado em local de fácil identificação e acesso, permitindo adequado deslocamento tanto dos servidores quanto da população usuária dos serviços públicos.

Sua implantação favorece o atendimento ao público, estando inserido em área consolidada do Município, com acesso por vias em boas condições de trafegabilidade, disponibilidade de infraestrutura urbana e proximidade de outros equipamentos públicos e serviços essenciais.

Sob o aspecto operacional, a localização mostra-se plenamente compatível com as necessidades da Administração Pública.

5. AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

A avaliação foi realizada considerando as características físicas do imóvel, sua localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, destinação de uso e os valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis de padrão semelhante.

Com base na análise efetuada, conclui-se que o valor mensal de R\$ 1.641,41 (mil seiscentos e quarenta e um reais com quarenta e um centavos) mostra-se compatível com a realidade do mercado imobiliário do Município, representando preço justo, razoável e economicamente vantajoso para a Administração Pública.

Considerando a área construída de 157,80 m², o valor corresponde a aproximadamente R\$ 10,40/m², índice compatível com imóveis de características equivalentes na região.

6. CONCLUSÃO

Certifica-se, para os devidos fins, que foi realizada verificação junto ao patrimônio imobiliário do Município, com o objetivo de identificar a existência de imóveis públicos disponíveis que apresentassem características compatíveis com as necessidades da Administração Pública. Após análise, constatou-se a inexistência de imóvel público vago e disponível que atendesse, de forma satisfatória, aos requisitos técnicos, de localização, área útil, configuração dos ambientes e



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



condições de conservação e funcionamento necessários ao atendimento do objeto da presente contratação.

O imóvel objeto da presente análise apresenta área construída de aproximadamente 157,80 m², dimensão considerada adequada para o desenvolvimento das atividades previstas, possibilitando o acomodamento dos setores necessários ao funcionamento da unidade administrativa. Ressalta-se, ainda, que o imóvel dispõe de distribuição interna dos ambientes compatível com a finalidade pretendida, permitindo a instalação e o funcionamento de salas administrativas, recepção, espaços destinados ao atendimento ao público, áreas de circulação e instalações sanitárias, proporcionando condições adequadas de funcionalidade, acessibilidade e organização das atividades.

A localização do imóvel constitui, igualmente, fator relevante para a contratação, considerando sua compatibilidade com a finalidade de uso, facilidade de acesso e atendimento às demandas dos usuários e servidores, contribuindo para a adequada prestação dos serviços públicos.

Diante das características físicas, funcionais e locacionais verificadas, bem como da inexistência de imóvel público disponível com condições equivalentes, este Laudo Técnico manifesta-se favoravelmente à locação do imóvel, entendendo que a contratação se mostra adequada e necessária ao atendimento do interesse público, apresentando condições de funcionalidade e vantajosidade para a Administração Pública.

A contratação deverá observar os princípios e requisitos aplicáveis às contratações públicas, em especial aqueles estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, bem como a devida formalização e instrução do respectivo processo administrativo.

Quevedos/RS, 11 de agosto de 2026.

CAROLINA DIAS Assinado de forma digital
por CAROLINA DIAS
PREGARDIER:01 PREGARDIER:01717746047
717746047 Dados: 2026.08.21
11:09:25 -03'00'

Carolina Dias Pregardier

Chefe do Departamento de Engenharia e Arquitetura

Engenheira Civil

CREA RS 247961