

LAUDO TÉCNICO

Título: Laudo Técnico para Locação de Imóvel para Implementação da "Academia da Saúde"

Elaborado por: Kauanna Damiani Dal Agnol

Cargo: Diretora de Engenharia

Data: 25/03/2025

Contato: 54 9 96018701

1. Introdução

Este laudo técnico tem como objetivo apresentar a análise realizada para atender à solicitação da Secretaria da Saúde do Município de Sarandi, RS, recebida no dia 24/03/2025 através de um requerimento, referente à busca de um imóvel disponível para locação urgente e imediata, visando a implementação da "Complexo da Saúde Municipal", o mais breve possível. O imóvel deve atender a requisitos mínimos específicos para garantir acessibilidade e funcionalidade.

2. Requisitos do Imóvel

Os requisitos solicitados pela Secretaria da Saúde são os seguintes:

- Área mínima de 300 m², devido à necessidade de implantação de no mínimo 4 salas para atendimento de fisioterapia, espaço para academia e espaço para pilates;
- Banheiro Unissex PCD;
- Boa localização, preferencialmente em avenida ou região central;
- Bom estado de conservação e pintura;
- Estacionamento facilitado com acessibilidade;
- Rede de energia trifásica para equipamentos de fisioterapia;
- Climatização compatível com a dimensão do ambiente;

3. Metodologia

Realizada uma pesquisa aos imóveis disponíveis através de plataformas online das imobiliárias locais, localizou-se alguns imóveis que atendem parcialmente aos requisitos solicitados:

3.1 Imóvel 01

Localizado na Avenida Expedicionário, 565 - Próximo à Praça Municipal - Centro, Sarandi, Rio Grande do Sul, 99560000. Área: 562,51 m². Valor do aluguel mensal: R\$16.000,00

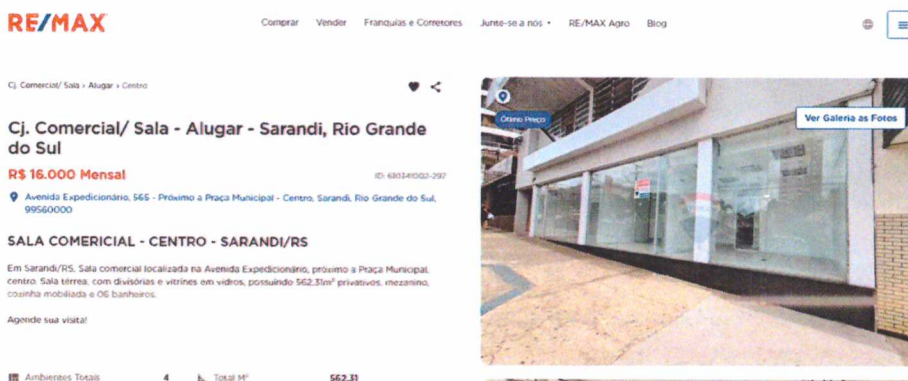


Imagem 01: Disponibilidade do imóvel no site da imobiliária Remax.

Imóvel	Área mínima 300m²	Banheiro Unissex PCD	Boa localização	Bom estado de conservação	Estacionamento facilitado com acessibilidade	Rede de energia trifásica	Climatização	Custo/m²
1	x	x	x	x		x		R\$ 28,45

Tabela 01: Requisitos atendidos do imóvel 01

3.2 Imóvel 02

Localizado na Rua Paulo Dall Óglio, 897 - Centro - Sarandi/RS. Área: 280,00m². Valor do aluguel mensal: R\$7.000,00.



Imagem 02: Disponibilidade do imóvel no site da imobiliária Bortolan.

Imóvel	Área mínima 300m²	Banheiro Unissex PCD	Boa localização	Bom estado de conservação	Estacionamento facilitado com acessibilidade	Rede de energia trifásica	Climatização	Custo/m²
2		x	x	x	x	x		R\$ 25,00

Tabela 02: Requisitos atendidos do imóvel 02

Considerações: O imóvel atende à alguns requisitos solicitados, no entanto, está em construção e necessita de um prazo de 45 dias para ficar pronto.

3.3 Imóvel 03

Localizado na Av. Duque de Caxias, 2197 - Em frente ao mercado Lazarotto - Centro, Sarandi, Rio Grande do Sul, 99560000. Área: 387,27m². Valor do aluguel mensal: R\$5.000,00.

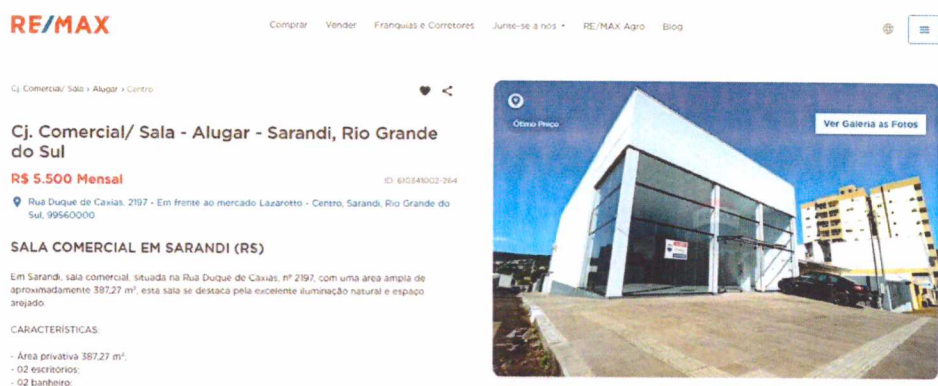


Imagem 03: Disponibilidade do imóvel no site da imobiliária Remax.



Imagem 04: Disponibilidade do imóvel no site da imobiliária Bortolan.

Imóvel	Área mínima 300m²	Banheiro Unissex PCD	Boa localização	Bom estado de conservação	Estacionamento facilitado com acessibilidade	Rede de energia trifásica	Climatização	Custo/m²
3	x		x	x	x	x		R\$ 12,91

Tabela 03: Requisitos atendidos do imóvel 03

3.4 Imóvel 04

Localizado na Rua Arminio da Silva, próximo ao Sicoob. Área: 255,00m². Valor do aluguel mensal: R\$5.000,00.



Imagem 05: Disponibilidade do imóvel no site da imobiliária Bortolan.

Imóvel	Área mínima 300m²	Banheiro Unissex PCD	Boa localização	Bom estado de conservação	Estacionamento facilitado com acessibilidade	Rede de energia trifásica	Climatização	Custo/m²
4			X	X		X		R\$ 19,61

Tabela 04: Requisitos atendidos do imóvel 04

4. Comparativo

Considerando os requisitos exigidos, existem alguns que podem ser acrescentados ao imóvel através de benfeitorias simples, são eles: banheiro PCD, rede de energia trifásica e climatização. Adicionalmente, existem alguns requisitos que são características do imóvel em si, e que não podem ser modificados facilmente ou em um curto prazo, são eles: área do imóvel e estacionamento facilitado com acessibilidade.

Dito isto, dentre os imóveis encontrados, o imóvel 03 é o único imóvel capaz de atender à todos os requisitos solicitados. Visto que neste imóvel seria necessário apenas a construção de um banheiro PCD e a climatização. Vale ressaltar que o imóvel possui o menor custo por m² dentre os imóveis listados.

Imóvel	Área mínima 300m²	Banheiro Unissex PCD	Boa localização	Bom estado de conservação	Estacionamento facilitado com acessibilidade	Rede de energia trifásica	Climatização	Custo/m²
1	X	X	X	X		X		R\$ 28,45
2		X	X	em construção	X	X		R\$ 25,00
3	X		X	X	X	X		R\$ 12,91
4			X	X		X		R\$ 19,61

Tabela 05: comparativos entre os imóveis

5. Descrição do Imóvel 03

5.1 Imóvel: Avenida Duque de Caxias, 2197 - Em frente ao mercado Lazarotto - Centro, Sarandi, Rio Grande do Sul, 99560000

CARACTERÍSTICAS:

- Área privativa 387,27 m²;
- Mezanino com: 02 escritórios, 02 lavabos, 01 copa/cozinha.
- 03 Vagas de garagem;
- Fachada em vidro;
- Piso em porcelanato;
- Boa localização, em avenida;
- Estacionamento na frontal com acessibilidade;
- 01 ar-condicionado 12.000 btus;
- Pé direito de 6m;
- Rede de energia trifásica;
- Bom estado de conservação e pintura.

6. Vistoria Física e Análise

Sendo o imóvel 03 apontado como a melhor opção, realizou-se uma vistoria, na qual foram observadas as seguintes condições:

- O imóvel apresenta bom estado geral e atende aos requisitos solicitados pela secretaria da saúde, porém necessita de algumas benfeitorias para adequação às necessidades da "Complexo da Saúde Municipal".

6.1 Benfeitorias necessárias:

1. Construção de um banheiro PCD (Pessoa com Deficiência) no térreo:

- Para garantir acessibilidade total aos usuários.

2. Climatização:

- Instalação de dois aparelhos de ar condicionado com capacidade total de 60.000 BTUs, garantindo conforto térmico adequado.

6.2 Imagens



Imagem 06: Mezanino com divisórias



Imagem 07: Espaço térreo.



Imagem 08: Banheiro.



Imagem 09: Entrada banheiros mezanino



Imagem 10: Copa/cozinha.

7. Conclusões

A sala comercial selecionada atende à maioria dos requisitos estabelecidos pela Secretaria da Saúde: área útil, estacionamento facilitado com acessibilidade, entrada de energia trifásica, bom estado de conservação e pintura e, com as benfeitorias sugeridas, poderá ser adequado para a implementação da "Complexo da Saúde Municipal".

Ressalta-se o excelente estado de conservação do imóvel, o que garantirá um curto prazo para a realização das benfeitorias necessárias, além da sua localização de fácil acesso e identificação.

7. Estimativa de custos aproximada para as benfeitorias necessárias

Os valores listados a seguir, são uma estimativa levantada através de pesquisa breve dos custos para realizar as benfeitorias sugeridas. Ressalta-se que a compra dos materiais e produtos, contratação dos serviços, assim como a execução das benfeitorias, ficam a cargo do locatário.

7.1 Instalação ares condicionados

- 2 unidades ar condicionado 60000 btus: R\$30.816,10 (ver página web completa em anexo ao presente laudo)
- Rede elétrica + instalação: R\$5.000,00

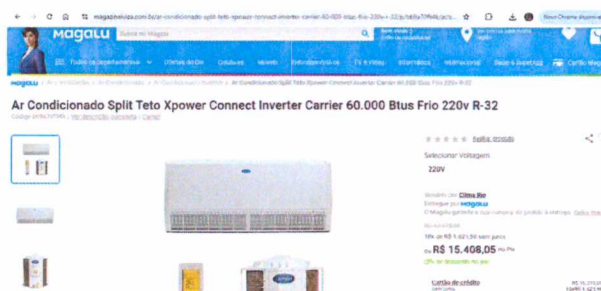


Imagem 08: Pesquisa de preço ar condicionado 60.000 btu.

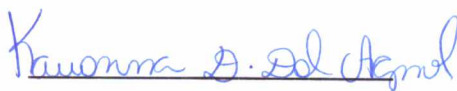
7.2 Banheiro PCD

- Custo aproximado para construção de um banheiro com acessibilidade: R\$12.000,00

8. Recomendações

Considerando o valor médio para locação de R\$5.250,00, com o imóvel nas condições atuais, recomenda-se entrar em contato com o locatário, apresentando-lhe as benfeitorias necessárias, para que o mesmo avalie a possibilidade de realizá-las e retorne com uma proposta de valor mensal para locação, após realizar as benfeitorias sugeridas.

Sarandi, 25 de março de 2025.



Kauanna Damiani Dal Agnol
Diretora de Engenharia
Secretaria de Planejamento

**CERTIDÃO**

Folha 1/3

CNM:
099176.2.0009101-60

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SARANDI

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Sarandi, 25 de

janeiro

de 1983

FLS.

MATRÍCULA

01

9.101

MATRÍCULA 9.101-IMÓVEL: TERRENO urbano com a área de 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), formado de 187,50m² (12,50x15) do lote n.º 14 e 187,50m² (12,50x15,00) do lote n.º 12, ambos da quadra n.º 02 QUARTEIRÃO n.º 77, desta cidade, do LOTEAMEN TO VILA MARIA, com as seguintes confrontações e dimensões gerais: ao NORDESTE: onde mede 12,50 metros, com parte do lote n.º 10; ao SUDOESTE: onde mede 12,50 metros, com a rua Duque de Caxias; a SULESTE: onde mede 30,00 metros com parte dos mesmos lotes n.ºs. 12 e 14 e ao NOROESTE: onde mede 30,00 metros, com a rua Santos Dumont. o imóvel está situado na esquina formada pelas ruas Santos Dumont lado PAR e a rua Duque de Caxias; lado ÍMPAR. O QUARTEIRÃO é formado pelas seguintes ruas: Duque de Caxias; João Tesser; Arminio da Silva; Marcílio Dias; prolongamento da rua Senador Alberto Pasqualini e a rua Tuiuti.-

PROPRIETÁRIO: MASSIMINO SARETTO, brasileiro, casado, pedreiro, residente e domiciliado à rua João Tesser, nesta cidade.-

PROCEDÊNCIA: R.8/480 L.º 2-RG feito em 14/10/1.982.-

O OFICIAL DESIGNADO:

Av.1-9.101 - PROT: 97.999 - 05/08/2020 CASAMENTO - De conformidade com certidão de casamento matrícula n.º 100164 01 55 1977 2 00002 085 0000320 80 do Registro Civil das Pessoas Naturais de Sarandi-RS, o Sr. **MASSIMINO SARETTO**, filho de Guilherme Saretto e de Angelina Saretto, é casado com a Sra. **LEDA TONELLO SARETTO**, filha de Maximino Tonello e de Maria Bonamigo Tonello, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77. Casamento realizado em 23/07/1977. Sarandi, 24/08/2020 - Emolumentos: R\$ 82,00. Selo Digital: 0317.04.1900001.05519 (R\$ 3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo Digital: 0317.01.2000001.03954 (R\$ 1,40). A Substituta do Registrador: Continuada.

Av.2-9.101 - PROT: 97.999 - 05/08/2020 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS PESSOAIS - De conformidade com Escritura pública de sobrepartilha de adjudicação n.º 118, lavrada em 06/11/2013, do Tabelionato de Notas de Ronda Alta-RS, o Sr. **Massimino Saretto**, inscrito no CPF n.º 055.888.390-72, portador da Carteira de Identidade n.º 1020033948-SSP/RS e a Sra. **Leda Tonello Saretto**, inscrita no CPF n.º 213.772.350-68, portadora da Carteira de Identidade n.º 1019684404-SJS/RS. Sarandi, 24 de agosto de 2020 - Emolumentos: R\$ 82,00. Selo Digital: 0317.04.1900001.05522 (R\$ 3,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo Digital: 0317.01.2000001.03962 (R\$ 1,40). A Substituta do Registrador: Continuada.

R.3-9.101 - PROT: 97.999 - 05/08/2020 - SOBREPARTILHA/ADJUDICAÇÃO do imóvel retro descrito, sem benfeitorias. - TRANSMITENTE: Espólio de MASSIMINO SARETTO, inscrito no CPF sob n.º 055.888.390-72. Falecido em 23/06/2010. **ADQUIRENTES:** **ARISTIDES TONELLO JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, inscrito no CPF n.º 818.603.660-15, portador da Carteira de Identidade n.º 1065974221-SJS/RS e **TATIELE**

CONTINUA NO VEB. 10

Registro de Imóveis Sarandi



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

Registro de Imóveis de Sarandi



CERTIDÃO

Folha 3/3

9.101

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SARANDI - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM:

099176.2.0009101-60

FICHA

MATRÍCULA

Sarandi, 05 de maio de 2021

02

9.101

portadora do CPF nº 006.951.750-92, RG nº 9065741242-SSP/RS, estudante, filha de Aureo Samuel e Cleonice Terezinha Cocco, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Paulo Dall Oglio, nº 871, apto. 102, nesta cidade de Sarandi-RS. **VALOR:** Atribuído pelas partes o valor de R\$ 80.000,00 pago em moeda corrente do país, integralmente recebidos antes deste ato, dando plena quitação. **VALOR FISCAL:** Aceito mesmo valor pelo Fisco Municipal de Sarandi-RS em R\$ 80.000,00, conforme guia nº 699/2021, pago o valor de R\$ 1.600,00. **CADASTRO MUNICIPAL:** 1013. **CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS-** Em cumprimento ao provimento 39/2014, foram realizadas consultas na Central Nacional de Disponibilidade de Bens, apresentando resultado negativo conforme Código Hash: 8399a169da8798c4d228e81738d33423 2e10d028; c2d6fc8bd388292c7aac08b46e1d59b5 40ad13bc;7d65d1a03c8211a872d9fb72fe4c77 af28387f9c; 13be766cff02b8393cde9cb34cabdd6d988355d0. **FORMA:** Escritura pública de compra e venda sob nº 23.495, fls. 44/45 do livro 197 de transmissões, datada de 20/04/2021, do Tabelionato de Notas desta cidade. Sarandi, 05 de maio de 2021 - Emolumentos: R\$ 474,40. Selo Digital: 0317.07.1500004.03144 (R\$ 36,60) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30. Selo Digital: 0317.01.2000001.18030 (R\$ 1,40). A substituta do Registrador: *Natalia Potrich Carlot*.

Av.7-9.101 - PROT: 103.714 - 11/07/2023 - CONSTRUÇÃO - De conformidade com documentos apresentados, juntamente com a CND nº 90.011.80469/73-001, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em data de 17/03/2023, aqui arquivados, sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe uma edificação comercial de alvenaria, concluída em 2023, com a área de **387,27m²**, situada na Avenida Duque de Caxias, nº.2.197, nesta cidade de Sarandi/RS. Avaliada para fins de tributação em R\$146.116,97, inscrição municipal nº.1.013. Sarandi, 25 de julho de 2023 - Emolumentos: R\$ 374,70. Selo Digital: 0317.07.1500004.04640 (R\$ 48,30) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo Digital: 0317.01.2300001.01383 (R\$ 1,80). O Registrador: *Natalia Potrich Carlot*.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão, expedida nos termos do Artigo 16,1.º da Lei 6.015/73, é uma cópia fiel da original. O referido é verdade e dou fé.

Sarandi(RS), 14 de março de 2025.

Natalia Potrich Carlot

- () JOSÉ ANTONIO ZAMPROGNA - Registrador
() CRISTINA CAVALLI - 1ª Substituta do Registrador
() ALEXSSANDRA THAIS GNOATTO DE MELO- 2ª Substituta do Registrador

() EMANUELE LUNARDI - Escrevente autorizada

(X) NATALIA POTRICH CARLOT - Escrevente Autorizada

continua no verso

Pedido nº 64340

Certidão: R\$ 25,60.

Selo: 0317.03.2500001.02693.

Busca: R\$ 13,20.

Selo: 0317.03.2500001.02694.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90.

Selo: 0317.01.2400006.08545.

Valor Total dos Emolumentos: R\$ 58,49



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
099176 53 2025 00003680 74

Registro de Imóveis Sarandi



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Sarandi

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS

Nº 656/2025

Inscrição.....: 1013
Quarteirão.....: 00221 Quadra: 319 Lote: 12-14 QUADRA 02 Setor:
Reg. de Imóveis: REGISTRO DE IMOVEIS SARANDI Nro: 9101 Livro: 2 Folha:1
Endereço.....: DUQUE DE CAXIAS, Nº 2197 - BAIRRO MARIA
Cidade.....: Sarandi - RS
Proprietário.....: RICARDO BACCHI
Finalidade.....: Fins de direito

Certificamos, para os devidos fins, que o imóvel acima identificado NÃO POSSUI débitos junto ao Erário Público Municipal nesta data. Fica ressalvado, porém, o direito a Fazenda Municipal de cobrar quaisquer débitos que venham a ser posteriormente apurados.

A presente certidão é válida por noventa (90) dias a contar desta data.

Sarandi (RS), 14 de Março de 2025.



A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pelo endereço

www.sarandi.rs.gov.br.

Código de verificação bff9d31c-420f-466f-879d-96cbfaa44496



Praça Presidente Vargas, S/N - Centro, S/N, Sarandi-RS, CEP 99560-000



Município de Sarandi

Relatorio de Negativa de Debitos do Contribuinte

Página: 1
Data: 14/03/2025
Hora: 10:26:20

Inscrição do imóvel: 1013

Espécie de imóvel: Predial (Comercial)

Localização

Quadra 319 Quarteirão 00221 Setor: Lote: 12-14 QUADRA 02 Sublote: 51
Logradouro: AV. DUQUE DE CAXIAS Nr.: 2197
Compl.: LOT. VILA MARIA Pavimento: 0 Apto/Sala: Edifício/Cond:
Bairro: BAIRRO MARIA

Características do terreno

Zona fiscal: PRIMEIRA ZONA
Tipo de patrimônio: PARTICULAR
Situação do terreno: REGULAR
IRO: NORMAL
Utilização: COMERCIAL
Pedologia:
Topografia:
Tipo de esgoto: S/ESGOTO
Tipo de pavimentação: ASFALTO
Passeio: N Esquina: S Interno: N Encravado: N Plano: S Acidentado: N
Alagado: N Murado: N Duas frentes: N Em construção: N Em ruína: N Ocupação: O
Número no Registro de Imóveis: 9101 Livro: 2 Folha: 1
Testada: 12,50 Profundidade (Direita): 30,00 Profundidade (Esquerda): 30,00 Fundos: 12,50
Área real: 375,00 Área tributada: 445,00 Valor do m²: 84,61

Características prediais

Prédio	Tipo de construção	Área	Valor m²	Ano	Valor venal	Habite-se	Dt. habite-se
1	ALVENARIA NORMAL	387,27	410,78	2022	159.082,77	1997	05/06/2023
							Pontos: 0

Valores venais

Valor venal do terreno: 37.651,45 Valor Venal dos prédios: 159.082,77 Total: 196.734,22

Redução de taxas

Taxa:	% cobrado
Coleta Lixo	100,00

Proprietários / Promitentes / Responsável tributário

Código	Seq.	Nome	Qualificação	Titular
28078	0001	TALITA SAMUEL BACCHI Cpf/Cnpj: 006.951.750-92 Endereço: AV EXPEDICIONARIO, 1034 Bairro: CENTRO Cidade: Sarandi CEP: 99.560-000 Telefones: Residencial: 33611701 Celular: 996724702	Proprietário	N
108082	0001	RICARDO BACCHI Cpf/Cnpj: 561.066.960-04 Endereço: AV. EXPEDICIONARIO, 1034 Bairro: CENTRO Cidade: Sarandi CEP: 99.560-000 Telefones: Residencial: 984434393	Proprietário	S

Observação

ARISITDES E DUA ESPOSA TRANSFERIRAM A NUA PROPRIEDADE PARA AUGUSTO SAMUEL BACCHI
ITBI 6991/2021
ITBI 6990/2021

Data do cadastro: 17/10/1991

Data da baixa: / /