



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 009/2026

A **PREFEITA MUNICIPAL DE NONOAI**, Sra. Adriane Perin de Oliveira, tendo em vista a solicitação contida no Ofício da **Secretaria Municipal de Habitação e Defesa Civil** e as justificativas constantes nos autos, resolve instaurar o presente processo para **CONTRATAÇÃO DIRETA**, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**.

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel comercial composto por terreno de 1.200,00 m² e barracão com 720,00 m² de matrícula n.º 17.705 do Ofício de Registro de Imóveis de Nonoai/RS, de propriedade e posse incorporada à empresa HAAS Empreendimentos e Participações Ltda, situado na Avenida João Marcondes Lajus, n.º 678, Perímetro Urbano, Nonoai/RS, CEP 99600-000, com a finalidade exclusiva de abrigar as instalações da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, servindo como ponto regional de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais de assistência humanitária.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação é essencial para descentralizar o estoque de socorro e qualificar o atendimento humanitário aos atingidos por eventos climáticos severos na região, conforme exposto no Estudo Técnico Preliminar e cujas condições estão especificadas no Termo de Referência, ambos parte integrante deste processo.

3. JUSTIFICATIVA JURÍDICA E ENQUADRAMENTO LEGAL

A Constituição Federal, em seu art. 37, XXI, exige, como regra, a licitação para contratações públicas. Contudo, a própria norma prevê exceções, regulamentadas pela Lei nº 14.133/2021. O presente caso enquadra-se na hipótese de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **Art. 74, caput e inciso V**, do referido diploma legal:

Art. 74. É inexigível a licitação **quando inviável a competição**, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (Grifei)

A inviabilidade de competição resta configurada pela inexistência, no mercado imobiliário de Nonoai/RS, de outro imóvel com as características de instalações (pé-direito alto, ampla área coberta para estocagem e pátio para carga/descarga e manobra de caminhões) e localização estratégica de acesso rodoviário que o tornem apto a atender, de forma integrada, à complexa demanda da Administração, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e no Laudo de Avaliação. A escolha, portanto, torna-se necessária.





4. RAZÃO DA ESCOLHA DO LOCADOR

A escolha da **HAAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** decorre de ser a detentora dos direitos de posse e propriedade do imóvel conferidos por força de integralização societária de capital (Cláusula Quinta do Contrato Social), sendo este o único imóvel que atende integralmente às necessidades logísticas e operacionais da Defesa Civil.

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Conforme proposta financeira apresentada pela proprietária **HAAS Empreendimentos e Participações Ltda**, situada na Rua Rui Barbosa, n.º 863, Sala 01, Centro, Nonoai/RS, CNPJ n.º 40.339.850/0001-33, o **valor mensal da locação é de R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos reais)**. Para garantir a conformidade com os preços praticados no mercado, foi elaborado o **Laudo de Avaliação** anexo, emitido em 06 de outubro de 2026 pelo Engenheiro Agrônomo e Corretor Avaliador **Marcos Antonio Kappes**, CRECI n.º 34.732-F. O **referido laudo atestou o valor de mercado para o mesmo imóvel em R\$ 5.967,70** (cinco mil novecentos e sessenta e sete reais com setenta centavos) mensais.

Desta forma, o preço a ser contratado é vantajoso para a Administração Pública, por se encontrar abaixo do valor de mercado aferido, atendendo plenamente ao princípio da economicidade.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa está prevista na dotação orçamentária vinculada à Secretaria Municipal de Habitação e Defesa Civil:

- **1101 - SECRETARIA MUN HABITAÇÃO E DEFESA CIVIL**
- **2196 - MANUT. SECRET. HABITAÇÃO E DEFESA CIVIL**
- **339039000000 - OUTROS SERV TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA**
- **RED: 558**

CONCLUSÃO

Diante do exposto e cumpridos os requisitos do Art. 72 da Lei nº 14.133/2021, restam demonstradas e justificadas as razões para a contratação direta.

Nonoai/RS, 29 de outubro de 2026.

ADRIANE PERIN DE
OLIVEIRA:026979929
01
ADRIANE PERIN DE OLIVEIRA
Prefeita Municipal

Assinado de forma digital por
ADRIANE PERIN DE
OLIVEIRA:02697992901
Dados: 2026.10.29 14:36:56 -03'00'





ANEXO I

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO Nº ____/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE NONOAI E A EMPRESA HAAS EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Pelo presente instrumento, de um lado, o **MUNICÍPIO DE NONOAI**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 91.567.974/0001-07, com sede na Av. Pe. Manoel Gomez Gonzalez, nº 509, Centro, Nonoai/RS, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, Sra. **ADRIANE PERIN DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF sob o nº 026.979.929-01, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado, a empresa **HAAS EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, situada na Rua Rui Barbosa, nº 863, Sala 01, Centro, Nonoai/RS, inscrita no CNPJ sob nº 40.339.850/0001-33, neste ato representada por sua Administradora, Sra. **ANA LUISA HAAS**, inscrita no CPF sob o nº 018.917.200-23, doravante denominada **LOCADORA**, têm entre si justo e contratado o seguinte, que se regerá pelas disposições da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, pela Lei nº 8.245/1991 no que couber, e pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de imóvel comercial composto por terreno com área de 1.200,00 m² e edificação principal (barracão) com 720,00 m², registrado sob a Matrícula nº 17.705 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Nonoai/RS, situado na Avenida João Marcondes Lajus, nº 678, Perímetro Urbano, Nonoai/RS, CEP 99600-000, com a finalidade exclusiva de abrigar as instalações da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE

2.1. O imóvel locado tem como finalidade exclusiva o funcionamento da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de Nonoai/RS, servindo como ponto regional para recebimento, armazenamento e distribuição de materiais de socorro e assistência humanitária aos municípios vizinhos, sendo vedada qualquer alteração de sua finalidade sem prévia e expressa autorização da LOCADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se na data da assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por sucessivos períodos, até o limite legal de 120 (cento e vinte) meses, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O valor mensal da locação é de R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos reais).

4.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante a apresentação do respectivo recibo ou documento fiscal, após o ateste do fiscal do contrato.





CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1. O valor da locação será reajustado anualmente, na data de aniversário do contrato, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Compete ao LOCATÁRIO:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos de sua responsabilidade;
- b) Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins públicos previstos na Cláusula Segunda;
- c) Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se por danos decorrentes de mau uso;
- d) Arcar com as despesas de consumo (água, energia elétrica, internet, etc.).

6.2. Compete à LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO em plenas condições de uso, segurança e habitabilidade;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) Ser responsável pela manutenção predial estrutural e por vícios ocultos;
- d) Arcar com o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam sobre a propriedade, notadamente o IPTU;
- e) Garantir, durante o tempo da locação, que o imóvel se encontre livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, hipotecas ou impedimentos legais que possam comprometer a sua utilização pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ESTABILIDADE CONTRATUAL E DA RESCISÃO

7.1. Considerando a complexidade da operação e o relevante interesse público, ao término de cada período de vigência, caso a LOCADORA não tenha interesse na prorrogação, deverá notificar formalmente o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento do contrato.

7.1.1. A não observância do prazo de aviso prévio estabelecido no item anterior implicará na renovação automática do contrato por mais 12 (doze) meses, nas mesmas condições.

7.2. A rescisão unilateral, imotivada e antecipada do contrato por iniciativa da LOCADORA, durante qualquer prazo de vigência, a sujeitará ao pagamento de multa rescisória no valor correspondente a 3 (três) meses do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo da apuração de perdas e danos decorrentes da desmobilização da estrutura e estoque humanitário.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES

8.1. O descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais por qualquer das partes sujeitará a parte infratora às sanções previstas nos artigos 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantido o direito à prévia defesa e ao contraditório.





CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

- 1101 - SECRETARIA MUN HABITAÇÃO E DEFESA CIVIL
- 2196 - MANUT. SECRET. HABITAÇÃO E DEFESA CIVIL
- 339039000000 - OUTROS SERV TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
- RED: 558

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E VINCULAÇÃO

10.1. O presente contrato é celebrado com fundamento na **Inexigibilidade de Licitação nº 009/2026**, com esteio no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e vincula-se estritamente aos termos do Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência e da Proposta da **LOCADORA**, que passam a ser parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Nonoai/RS para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Nonoai, ... de de 2026.

ADRIANE PERIN DE OLIVEIRA

Prefeita Municipal

CONTRATANTE

CONTRATADA

Vistos:

Assessor Jurídico

Sec. Fazenda

Fiscal do Contrato

Gestor do Contrato

IGUALDADE

PROGRESSO





ANEXO II
TERMO DE REFERÊNCIA
GOVERNO MUNICIPAL DE NONOAI

PREÂMBULO

O presente Termo de Referência (TR) é o documento que estabelece as especificações e condições para a contratação direta, por Inexigibilidade de Licitação, para a locação de um imóvel destinado a abrigar serviços públicos essenciais do Município de Nonoai/RS. Este TR foi elaborado em estrita conformidade com o Art. 6º, XXIII, e o Art. 74, inciso V e § 5º da Lei nº 14.133/2021, e com base nas conclusões do Estudo Técnico Preliminar (ETP), que o precede e integra.

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Descrição Detalhada: Contratação de locação de um imóvel comercial composto por terreno com área de 1.200,00 m² e edificação principal (barracão) com 720,00 m², correspondente à Matrícula n.º 17.705 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Nonoai/RS. O imóvel está situado na Avenida João Marcondes Lajus, n.º 678, perímetro urbano, Nonoai/RS, CEP 99600-000.

1.2. Finalidade: A locação tem como finalidade exclusiva abrigar as instalações da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de Nonoai. O objetivo é estabelecer um ponto regional para receber, armazenar e distribuir materiais e itens de assistência humanitária aos municípios vizinhos, otimizando a logística de Defesa Civil na região norte do Estado do Rio Grande do Sul.

2. FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DETALHADA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Origem da Demanda: A presente contratação é indispensável para atender à necessidade administrativa formalmente expressa em Ofício emitido pelo Sr. Luis Fernando Backschat, Secretário Municipal de Habitação e Defesa Civil, que solicitou a disponibilização de infraestrutura adequada para o referido órgão.

2.2. Justificativa Técnica e de Necessidade: A região norte do Rio Grande do Sul sofre frequentemente com eventos climáticos adversos (vendavais, granizo, inundações). A atual distância dos centros de distribuição do Estado atrasa significativamente a chegada de itens de assistência humanitária (telhas, lonas, cestas básicas, kits de higiene e limpeza). A instalação de um ponto regional em Nonoai, cuja localização é estratégica e de fácil acesso rodoviário aos municípios do entorno, reduzirá drasticamente o tempo de resposta e os custos de logística, atendendo à Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (Lei Federal nº 12.608/2012). Tal medida materializa o Princípio da Eficiência (Art. 37, CF e Art. 5º, Lei nº 14.133/2021), garantindo alento rápido às famílias afetadas.

2.3. Justificativa da Escolha do Imóvel e sua Singularidade (Art. 74, V e § 5º, III): A escolha do referido imóvel recai sobre suas características únicas que atendem plenamente à finalidade pública pretendida. Constatou-se que o imóvel possui, de forma cumulativa, os requisitos indispensáveis para a operação logística de Defesa Civil:





- a) Ampla área construída (720,00 m² de barracão) com pé-direito de 6,00 metros, compatível com armazenamento de grande volume de materiais;
- b) Área livre pavimentada para estacionamento e manobra de caminhões (cerca de 400,00 m²);
- c) Localização estratégica na Avenida João Marcondes Lajus, nas proximidades de acessos rodoviários principais (trevo de ligação a Rio dos Índios), facilitando o rápido escoamento dos materiais para os municípios atingidos. Essa combinação de características o torna perfeitamente adequado às necessidades singulares da Administração, justificando a inviabilidade de competição.

2.4. Inexistência de Imóvel Público (Art. 74, § 5º, II): O Município não dispõe de imóvel próprio vago, com galpão destas dimensões e características estruturais e logísticas disponíveis para atendimento da demanda, cumprindo o requisito legal para a locação de bem particular.

3. CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIFICAÇÕES DA CONTRATAÇÃO

3.1. Valor e Vantajosidade Econômica (Art. 74, § 5º, I): O valor mensal da locação será de **R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos reais)**, conforme proposta formal da empresa **HAAS Investimentos Patrimoniais Ltda.**

A vantajosidade para a Administração está robustamente comprovada e atende ao Princípio da Economicidade, uma vez que o valor a ser contratado (R\$ 5.900,00) encontra-se inferior ao valor de mercado de **R\$ 5.967,70** (cinco mil novecentos e sessenta e sete reais e setenta centavos) mensais, rigorosamente apurado no **Lauda de Avaliação** emitido pelo Engenheiro Agrônomo e Corretor Avaliador **Marcos Antonio Kappes** (CRECI RS 34.732-F), datado de 06/10/2026 e anexo ao processo.

3.2. Vigência e Prorrogação: O contrato terá **vigência de 12 (doze) meses**, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por sucessivos períodos, até o limite de 120 (cento e vinte) meses, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

3.3. Reajuste: O valor do aluguel será reajustado anualmente, conforme a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), nos termos da legislação vigente.

3.4. Obrigações das Partes:

3.4.1. DO LOCATÁRIO (MUNICÍPIO):

- a) Efetuar o pagamento do aluguel pontualmente;
- b) Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins públicos previstos (Defesa Civil);
- c) Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se por danos advindos de mau uso;
- d) Arcar com as despesas de consumo (água, energia elétrica, internet, etc.).

3.4.2. DA LOCADORA (HAAS INVESTIMENTOS PATRIMONIAIS LTDA):

- a) Entregar o imóvel em plenas condições de uso, segurança e habitabilidade;
- b) Ser responsável pela manutenção predial estrutural e por vícios ocultos;





c) Arcar com o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam sobre a propriedade do imóvel, notadamente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

3.5. Da Estabilidade Contratual, Rescisão e Penalidades

3.5.1. O presente contrato será regido pelas hipóteses de extinção previstas nos artigos 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021, aplicando-se, subsidiariamente, o disposto na Lei nº 8.245/1991.

3.5.2. (Aviso Prévio para Não Renovação): Considerando a complexidade da operação e o relevante interesse público envolvido, ao término de cada período de vigência de **12 (doze) meses**, caso o **LOCADOR** não tenha interesse na prorrogação do contrato, deverá notificar formalmente o **MUNICÍPIO** com **antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias** do vencimento do contrato.

3.5.2.1. A não observância do prazo de aviso prévio estabelecido no item anterior implicará na renovação automática do contrato por mais 12 (doze) meses, nas mesmas condições.

3.5.3. (Multa por Rescisão Antecipada): A rescisão unilateral, imotivada e antecipada do contrato por iniciativa da **LOCADORA**, durante o prazo de vigência, a sujeitará ao pagamento de **multa rescisória no valor correspondente a 3 (três) meses do aluguel** vigente à época da infração, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos causados ao Município em decorrência da desmobilização forçada das instalações e do estoque humanitário.

4. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

- 1101 - SECRETARIA MUNICIPAL HABITAÇÃO E DEFESA CIVIL
- 2196 - MANUT. SECRET. HABITAÇÃO E DEFESA CIVIL
- 339039000000 - OUTROS SERV TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
- **RED: 558**

5. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO DA LOCADORA

5.1. Para a celebração do contrato, a locadora deverá apresentar a documentação que comprove sua habilitação jurídica e a regularidade fiscal, social e trabalhista, nos termos dos artigos 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021, incluindo, no mínimo:

- Prova de propriedade do imóvel (Matrícula atualizada constando a titularidade ou a regularidade da cessão/holding familiar pertinente);
- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Certidões de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- Certidão de regularidade relativa ao FGTS e CNDT;
- Documentos de identificação do seu representante legal.





6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão e a fiscalização da execução do contrato serão realizadas por servidor (ou comissão) a ser formalmente designado por portaria pela autoridade competente, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, a quem caberá atestar a regularidade do uso do imóvel para fins de liquidação e pagamento da despesa.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas no contrato sujeitará o contratado às sanções previstas nos artigos 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantido o direito à prévia defesa e ao contraditório.

8. APROVAÇÃO E ASSINATURAS

8.1. Este Termo de Referência, elaborado com base nas melhores práticas, no ETP anexo aos autos e na legislação vigente, é submetido à aprovação das autoridades competentes, que atestam a correção das informações técnicas e a necessidade da contratação.

Nonoai/RS, 27 de outubro de 2026.

LUIS FERNANDO BACKSCHAT
Secretário Municipal de Habitação e Defesa Civil

31-05-1959

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IGUALDADE

PROGRESSO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE ALUGUEL

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE NONOAI

PROPRIETÁRIA: ANA LUISA HAAS

1. IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: Galpão

Matrícula: nº 17.705

Localização: Avenida João Marcondes Lajus nº 678, perímetro urbano Município:
Nonoai – RS

Finalidade: Avaliação para fins de locação

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo estimar o valor locativo mensal de um galpão, localizado no perímetro urbano do Município de Nonoai/RS, considerando suas características físicas, construtivas e localização.

A avaliação é realizada para fins de aluguel, diante da inexistência, no momento da elaboração deste laudo, de imóveis de características suficientemente semelhantes disponíveis no mercado local que permitam uma comparação direta de valores de locação.

3. VISTORIA E LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

No dia 29.09.2026 realizamos a vistoria no imóvel em tela, com a presença do Sr. Chales, localizado na Avenida João Marcosdes Lajus nº. 678, de coordenadas 27° 21' 33"S e 52° 45' 55"O

FOTOS 01 e 02

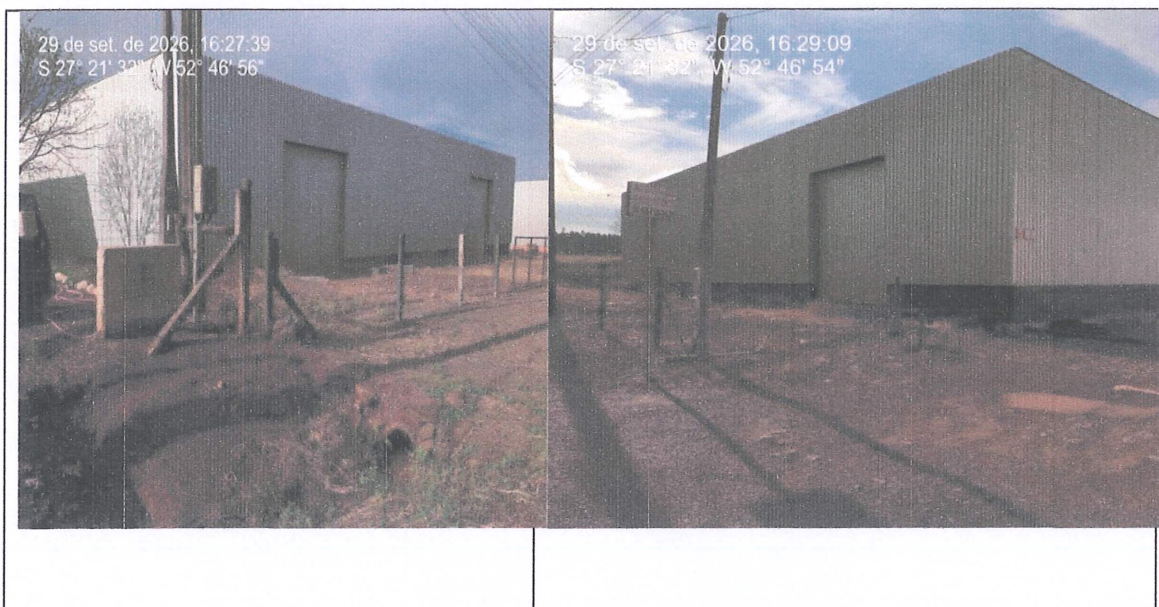


FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 17.705

- MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NONOAI - RS	
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Nonoai, 02 de julho de 2019.		FLS.: 01	MATRÍCULA 17.705
<p><u>Matrícula nº 17.705</u>, datada de 02/07/2019.</p> <p><u>IMÓVEL: Uma fração de terras urbanas da PARTE 02, com área de 2.460,00m², situado no bairro Sartoretto, nesta cidade de Nonoai/RS, sem benfeitorias, com as seguintes linhas e confrontações: ao Norte: por linha de 40,00 metros com parte já desmembrada da mesma fração de terras outra linha de 1,00 metro com parte remanescente da mesma fração de terras urbanas; ao Sul: por uma linha de 41,00 metros com a avenida João Marcondes Lajus; a Leste: por uma linha de 60,00 metros com parte da mesma parte da fração de terras urbanas; e a Oeste: por uma linha de 60,00 metros com terras de Sabino Sérgio Coradi. SITUA-SE a referida fração de terras urbanas, nas proximidades do trevo que liga o município de Rio dos Índios/RS a Nonoai/RS.</u></p> <p><u>PROPRIETÁRIA: ANA LUISA HAAS</u>, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da CI RG nº 3099665634, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 018.917.200-23, residente e domiciliada na rua Rui Barbosa, nº 863, nesta cidade de Nonoai/RS.</p> <p>Assinado em 02 de julho de 2019, do Livro 2 deste Ofício. Dou fé.</p>			

O imóvel objeto da avaliação encontra-se implantado em terreno com dimensões de aproximadamente 30,00 m x 40,00 m, totalizando 1.200,00 m².

A edificação principal possui as seguintes características:

Área construída do barracão: 720,00 m²;

Dimensões aproximadas do barracão: 20,00 m x 36,00 m;

Área destinada a estacionamento: aproximadamente 10,00 m x 40,00 m, ou 400,00 m²;

Área lateral livre: aproximadamente: 4,00 m x 20,00 m, ou 80,00 m²;

Estrutura cercada;

Fechamento inferior com aproximadamente 1,20 m de blocos de concreto;

Fechamento lateral em telhas de Aluzinco espessura 0,50 mm;

Cobertura em Aluzinco espessura 0,50 mm;

Pé-direito aproximado de 6,00 metros;

Piso de concreto.

Idade aproximada da construção: 4 anos.

O imóvel apresenta características compatíveis com utilização para atividades industriais, comerciais, armazenamento e operações logísticas, observadas as permissões de uso e demais exigências legais aplicáveis.

5. METODOLOGIA

Considerando a inexistência de elementos comparativos suficientes no mercado imobiliário local, optou-se por utilizar, como procedimento auxiliar para determinação do valor locativo, o método da remuneração do capital investido, tomando-se como referência o valor estimado da edificação (galpão) e aplicando-se sobre este uma taxa mensal de retorno.

0,70% ao mês sobre o valor de avaliação da edificação.

Assim:

Valor mensal de aluguel = Valor de avaliação da benfeitoria × 0,70%

A taxa adotada deverá ser entendida como critério de cálculo utilizado nesta avaliação, em razão da ausência de amostra de mercado local suficiente para aplicação direta do método comparativo de dados de mercado.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Foi informado para esta avaliação o CUB/RS de setembro de 2026 no valor de R\$ 1.409,47/m².

Considerando inicialmente a área construída informada de 720,00 m², temos:

$720,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.409,47/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.014.818,40$

Portanto, o custo de referência da área construída, utilizando o CUB informado,

corresponde a:

R\$ 1.014.818,40

Entretanto, este valor não deve ser automaticamente considerado como o valor final da edificação, pois a avaliação deverá considerar também idade da construção, características específicas da edificação, padrão construtivo, depreciação e demais fatores pertinentes, ver planilha a seguir:

CONSTRUÇÃO		
Data avaliação:	06/10/2026	
CUB Referencia (R8N):	R\$ 1409,47/m ²	
Padrão construtivo do imóvel:	2.1 - Casa Padrão Rústico	
Nível do padrão:	Médio	
Área total:	720,00 m ²	
Índice padrão construtivo (pc):	1	
Valor da construção nova:	R\$ 1.014.818,40	
DEPRECIAÇÃO		
Idade da edificação le (anos):	4 anos	
Vida referencial lr (anos):	15 anos	28%
Valor Residual – R (%):	20%	
Estado de conservação:	Regular	B
Depreciação (%):	2,52	
Foc:	0,8401	K =

Valor com depreciação:	R\$ 852.528,64
------------------------	----------------

Valor lote:	R\$ 0,00
-------------	----------

Valor edificação com depreciação: R\$ 852.528,64

7. VALOR DO ALUGUEL

Valor da edificação com depreciação: R\$ 852.528,64

VA = Valor da edificação x taxa mensal de retorno = 852.528,64 x 0,70% = R\$ 5.967,70
(cinco mil novecentos e sessenta e sete reais com setenta centavos).

8. CONCLUSÃO

Concluimos que o valor da presente avaliação, tem valor mensal de :

R\$ 5.967,70 (cinco mil novecentos e sessenta e sete reais com setenta centavos).

Nonoai RS, 06 de outubro de 2026.

MARCOS ANTONIO
KAPPES:24259233068

Assinado de forma digital por
MARCOS ANTONIO
KAPPES:24259233068
Dados: 2026.10.06 14:32:22 -03'00'

Eng. Agr. Marcos Antonio Kappes

CRECI RS 34.732-F