



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEIS: Salas Comerciais – Terminal Rodoviário de Hulha Negra/RS

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de propriedade do Município de Hulha Negra/RS, localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 1701, Centro, Hulha Negra/RS, constituído pelo prédio denominado Terminal Rodoviário Municipal, contendo salas comerciais destinadas à locação.

As unidades avaliadas são:

- Sala Comercial nº 01 – área privativa de 13,74 m²
- Sala Comercial nº 02 – área privativa de 17,52 m²
- Espaço destinado a lancheria/ restaurante – área privativa de 25,14 m² (composta por atendimento, cozinha e depósito).

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Definir o valor locativo mensal de mercado das salas comerciais, para fins de locação pelo Poder Público Municipal, em conformidade com a Lei Municipal nº 1.890/2022.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

- ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens (Partes 1 e 2 – Imóveis Urbanos).
- Lei Municipal nº 1.890/2022 – Art. 5º Fica autorizada a Administração Municipal a realizar a concessão de uso de parte do imóvel da Estação Rodoviária a terceiros, mediante pagamento de preço público, através de processo licitatório.
- Normas e práticas correntes do mercado imobiliário regional.

4. METODOLOGIA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa de valores praticados para imóveis semelhantes em localização, padrão construtivo, destinação e metragem.



A base comparativa considerou:

- Valores médios de locação dentro do município;
- Ajustes qualitativos referentes à localização interna (visibilidade, fluxo de pessoas, frente de vitrine, proximidade da entrada).

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Terminal Rodoviário é um prédio de construção recente, padrão construtivo simples, funcional e de fácil manutenção, contendo:

- Estrutura administrativa (salas de gestão e bagagens);
- Áreas comuns (circulação, banheiros com acessibilidade, sala de espera);
- Área externa para embarque e desembarque de ônibus.

Contexto Urbano: Localizado em avenida principal, com entorno comercial consolidado (restaurante, mercado, padaria, loja de materiais de construção, banco e demais estabelecimentos).

6. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AVALIADAS

Sala 01 – 13,74 m²

- Localizada próxima à entrada principal, rampa de acessibilidade
- Boa exposição para clientes do restaurante/lancheria
- Frente de vitrine: 4,45 m
- Valor unitário adotado: R\$ 20,38/m²
- Valor de locação estimado: R\$ 280,00/mês

Sala 02 – 17,52 m²

- Frente principal voltada para os guichês de passagens
- Maior visibilidade e circulação de usuários
- Frente de vitrine: 6,49 m
- Valor unitário adotado: R\$ 20,55/m²
- Valor de locação estimado: R\$ 360,00/mês

Espaço Lancheria/Restaurante – 25,14 m²

- Setor destinado a atividades alimentícias
- Composto por: atendimento (7,12 m²), cozinha (11,40 m²), depósito (4,62 m²) e circulação (2,00 m²)



- Diferencial: ponto exclusivo de alimentação no terminal, com balcão de atendimento e passa-prato
- Valor unitário adotado: R\$ 20,68/m²
- Valor de locação estimado: R\$ 520,00/mês

7. QUADRO-RESUMO DOS VALORES

Unidade	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Mensal (R\$)
Sala Comercial nº 01	13,74	R\$20,38	R\$280,00
Sala Comercial nº 02	17,52	R\$20,55	R\$360,00
Espaço Lancheria/Restaurante	25,14	R\$20,68	R\$520,00

Obs.: O valor unitário não leva em consideração taxas de condomínio, água, lixo e de IPTU caso houver e quaisquer outras que possam ser inseridas pela administração do prédio.

8. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas de mercado, a localização, o padrão construtivo e as características intrínsecas de cada unidade, conclui-se que os valores acima representam os valores mínimos de mercado a serem praticados pela Prefeitura de Hulha Negra/RS na locação das salas comerciais do Terminal Rodoviário.

9. CROQUI DAS UNIDADES EM ANEXO

Hulha Negra - RS, 30 de setembro de 2025.

Gustavo Henrique Lambert

José Maiquel Duarte

Sabrina da Silva Leitzke



PREFEITURA MUNICIPAL DE HULHA NEGRA/RS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE
BENS IMOVÉIS URBANOS E RURAIS
LEI MUNICIPAL 2.006/2023
CNPJ: 94.702.784/0001-43

CROQUI

