

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

### 1.0 - SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERE –  
Secretaria de Assistencial social do Município de Xanxerê – fone 3433  
6301/34418545.  
DD. Silvane Miglioranza

2.0 - PROPRIETÁRIO: JOAQUIM GEHLEN CPF 106 510 049-34  
XANXERÊ/SC.

3.0 – FINALIDADE: Avaliar valor comercial de locação do presente imóvel para  
possível instalação do Acolhimento Institucional.

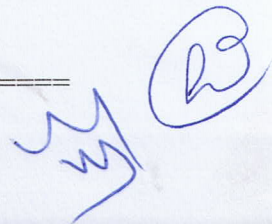
### 4.0 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula 1817 do ORI da Comarca de Xanxerê/SC.; Parte da chácara 79, já medida  
e demarcada, formando o lote nº 9 da quadra “B” com área de 518,40m<sup>2</sup>; sito no  
perímetro urbano desta cidade com confrontações devidamente registrados nesta  
matrícula; **possuindo em sua superfície uma residência em alvenaria medindo  
239,40m<sup>2</sup>.**

4.1 Localização: Rua Padre Anchieta nº 323, esquina com Rua Santa  
Cruz do Sul, Bairro La Salle – Xanxerê – Santa Catarina.

4.2 Área do imóvel: o imóvel possui aproximadamente **240m<sup>2</sup> de  
construção.**

4.3 Características do imóvel: é constituída de uma residência de  
alvenaria, com laje, coberta com telha de cimento; cercada com uma muro de pedra  
no nível mais baixo e o restante com muro de alvenaria com grade de ferro, portões  
de ferro nas entradas, possuindo uma sacada estilo varanda, as aberturas são  
compostas de madeira de primeira linha, bem conservadas com pintura em bom  
estado, contendo cozinha, área de serviço, dispensa, três salas, duas suítes, mais um  
quarto, garagem para dois veículos, 1 banheiro social, mais um banheiros/WC  
externo dispensa, área de serviço/lavanderia; piso interno de taco de madeira, piso na  
garagem de cerâmica em bom estado de conservação, foro é a própria laje, janelas de  
vidro externa com grades de ferro; iluminação regular; está construída a  
aproximadamente 30 anos e encontra-se em bom estado de conservação; na parte do  
terreno onde não possui construção está ocupado por jardim e pátio com brita nos  
fundos. A construção está averbada na matrícula do imóvel. Possui  
aproximadamente 240m<sup>2</sup> de área construída; boa localização comercial e residencial,  
situada no Bairro La Salle, nesta cidade, próximo ao Colégio La-Salle.  
De acordo com o Plano Diretor do Município de Xanxerê/SC, o referido imóvel está  
localizado na Zona Mista 2. Possui uma pequena edícula de alvenaria coberta com  
telhas de barro.





**5.0 – IDENTIFICAÇÃO DO METODO:** A metodologia usada foi a de COMPARAÇÃO DIRETA, prevista na Norma NBR 14653, que traz os procedimentos específicos para avaliação de alugueis, aliada a prática do Corretor no mercado imobiliário, devidamente credenciado junto ao CRECI – Conselho Regional de Corretores de imóveis.

**6.0 – PESQUISA AMOSTRAS IMOVEIS COMPARADOS:** Para equiparação de preços, tomaram-se como amostras vários imóveis alugados no edifício e na cidade e com características similares. Para maior aproximação das amostras com o paradigma foi formulado conceitos com notas de 1 a 3 para: localização, conservação e acabamento.

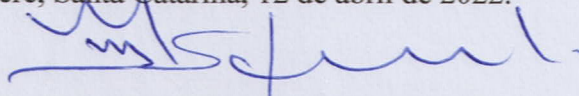
**7.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:** Após análise técnica, baseado nas informações colhidas das amostras, aliado ao nosso conhecimento de mercado, considerando que as despesas de IPTU e taxa de lixo serão pagas pelo proprietário, podemos afirmar que o valor avaliado para LOCAÇÃO do referido imóvel é de **RS 13,00/m<sup>2</sup>** (treze reais) por metro quadrado, que multiplicado pela área de aproximadamente **240m<sup>2</sup>**, fica no total de:

**RS 3.120,00 (TRÊS MIL, CENTO E VINTE REAIS) MENSAL**

**8.0 – RELAÇÃO DE ANEXOS:**

- ✓ 01 – Relatório Fotográfico;
- ✓ 02 – Foto Google Pro
- ✓ 03 – Cópia da Matrícula do imóvel atualizada.

Xanxerê, Santa Catarina, 12 de abril de 2022.



-----  
Imobiliaria Xancasa LTDA ME  
Valdo Carlos Casagrande  
CRECI – 013482  
CNAI 03048







Handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. R."



Foto do GOOGLE PRO



Handwritten signature and initials in blue ink.

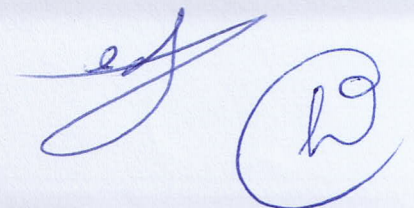


IMOBILIÁRIA

**RE/MAX**  
CRECI 4357-J  
**OESTE II**

## PARECER OPINATIVO DE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

1. **SOLICITANTE** Prefeitura Municipal de Xanxerê-SC (interessado em locar o imóvel aqui avaliado).
2. **OBJETIVO:** Fornecer opinião de valor de mercado para o Imóvel Objeto abaixo citado.
3. **IMÓVEL OBJETO:** Citado na Matrícula 1017, terreno urbano com uma área total de 518,40m<sup>2</sup>, com uma edificação privativa total de 239m<sup>2</sup>, residência localizada na Rua Padre Anchieta nº323, Bairro La Salle - Xanxerê/SC.
4. **DILIGÊNCIAS:** Através de comparação direta e indireta com outros imóveis semelhantes existentes a locação ou já comercializados nas redondezas do imóvel objeto da presente avaliação e, tendo em vista, fatores como localização, formato, extensão, características da zona fiscal tais como taxa de ocupação, índice de aproveitamento, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo e fins de utilização, bem como, e principalmente, suas condições de aproveitamento, chegamos ao valor estimado do referido imóvel.
5. **CÁLCULO DO VALOR:** Terreno de 518,40m<sup>2</sup> sendo assim, o valor de locação do terreno R\$ 610,00 (seiscentos e dez reais). Referente a edificação de 239,00 m<sup>2</sup>, sendo o valor do m<sup>2</sup> de R\$ 10,00 (dez reais), somando assim o valor da edificação R\$ 2.390,00 (dois mil, trezentos e noventa reais). Total do valor da locação somando espaço de terreno útil mais área construída R\$3.000,00 (três mil reais) valor da locação do imóvel.





Casa Rua Padre Anchieta nº323, Bairro La Salle - Xanxerê/SC.

Fachada:



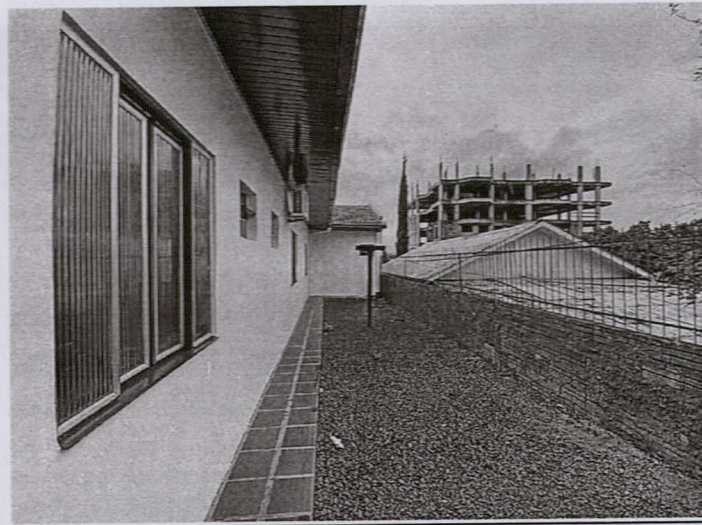
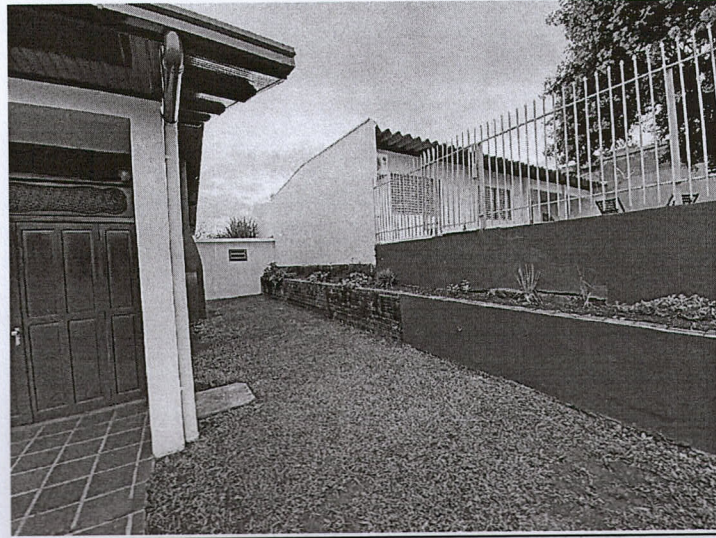


IMOBILIÁRIA

**RE/MAX**

CRECI 4357-J

**OESTE II**



*Rua Victor Konder, 582, Sala 02 - Centro - Xanxerê/ SC*  
*Fone: (49) 3433-7072 - Site: [www.lorenzonimoveis.com](http://www.lorenzonimoveis.com) - CRECI/SC 3279J*

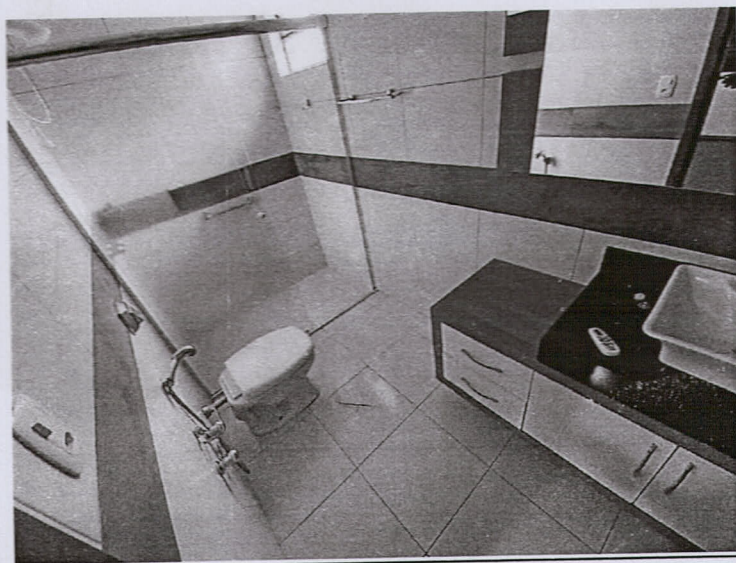


IMOBILIÁRIA

**RE/MAX**

CRECI 4357-J

**OESTE II**





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO

**1.0-SOLICITANTE:** SECRETARIA DA ASSISTENCIA SOCIAL DO MUNICIPIO DE XANXERÊ - SC

**2.0-PROPRIETÁRIO:** JOAQUIM GEHLEN CPF 106 510 049-34

**3.0-FINALIDADE:** Parecer Técnico do valor de mercado para Locação do Imóvel abaixo descrito.

**4.0-IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Parte da chácara nº 79, já medida e demarcada, formando o lote nº 9 da quadra 'B', com área de 518,40 m<sup>2</sup>, sito no perímetro urbano desta cidade com as confrontações registrada na Matrícula 1817. Conforme AV.11/1817, datada em 11 de junho de 1985, foi averbada uma casa de residência em alvenaria medindo 239,50 m<sup>2</sup>.

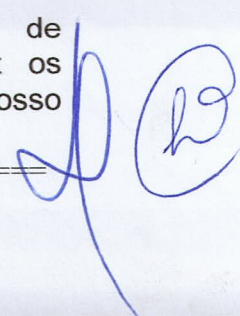
4.1 Localização: Rua Padre Anchieta, 323 – Bairro La Salle - Xanxerê – Santa Catarina.

4.2 Área do imóvel: Área construída do Imóvel constante na matrícula e de 239,50 m<sup>2</sup>.

4.3 Características: Imóvel localizado na Rua Padre Anchieta número 323, Bairro La Salle. Casa em alvenaria coberta com telhas de cimento com laje contendo duas vagas de garagens uma área de serviços e banheiros na parte externa uma edícula, sendo estes cômodos com piso cerâmico, cozinha, três salas, uma varanda, duas suítes uma delas com closet um dormitório banheiro social, partes essas com assoalho em madeira (taco), portas internas em madeira. Instalação elétrica em bom estado. o imóvel está em bom estado de conservação. Cercada com muro de pedra e tijolos e grade. A construção está averbada na matrícula do imóvel. Acesso pela Avenida Brasil, que liga ao centro da cidade.

4.4 – Relatório fotográfico: Realizado em 12 de abril 2022, anexo.

**5.0-IDENTIFICAÇÃO DO METODO:** A metodologia usada foi a de COMPARAÇÃO DIRETA, prevista na Norma NBR 14653, que traz os procedimentos específicos para avaliação de alugueis, aliada ao nosso





conhecimento de mercado prática do Corretor imobiliário, devidamente credenciado junto ao CRECI – Conselho Regional de Corretores de imóveis.

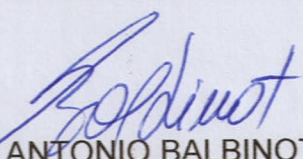
**6.0-PESQUISA AMOSTRAS DE IMOVEIS COMPARADOS:** Para equiparação de valores, tomaram-se como amostras de imóveis alugados e/ou ofertados na cidade e com características e conservação e acabamento similares ao Imóvel avaliado.

**7.0-DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:** Após análise técnica, baseado nas informações colhidas com outros corretores e das amostras colhidas, aliado ao nosso conhecimento de mercado, considerando a qualidade do imóvel, sua localização, podemos afirmar que o valor avaliado para LOCAÇÃO do referido imóvel é de **R\$ 2.900,00 (Dois mil e novecentos reais) mensais.**

**8.0-RELAÇÃO DE ANEXOS:**

- ✓ 01 – Matrícula do Imóvel.
- ✓ 02 – Relatório fotográfico

Xanxerê, Santa Catarina, 12 de abril de 2022

  
DARCI ANTONIO BALBINOT  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CPF 313 690 900-30  
CRECI-16672/SC







Relatório Fotográfico Realizado no dia 12/04/2022.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.