

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Sala Comercial
Avenida Brasil, Centro, Xanxerê/SC.

Solicitante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ**
CNPJ: 89.009.860/0001-13

Corretor Avaliador: Gustavo Sartori
Creci-SC 35.071
CNAI – 26907

OBJETO: De propriedade da Prefeitura Municipal de Xanxerê, sendo uma sala comercial destinada a venda de lanches, localizada na Praça Tiradentes, denominada conforme planta baixa em anexo como Sala 02, situada na Avenida Brasil, Centro, Xanxerê/SC.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Outubro/2020.

1 - INTRODUÇÃO: O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de Sala Comercial, que será alvo de maiores detalhes adiante.

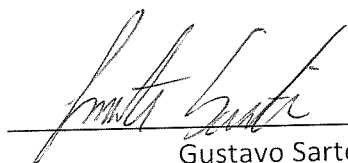
2 - METODOLOGIA: Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de uma Sala Comercial, com revestimento e piso cerâmico, paredes em alvenaria, vidros temperado 8mm, bancada em granito, sem mobiliário interno, com área interna de 22,10m².

4 - LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado na Avenida Brasil, no centro de Xanxerê/SC.

5 - AVALIAÇÃO FINAL: Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Levando em conta o valor cobrado na região por imóvel semelhante ao avaliando e o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final de: R\$ 770,00 (Setecentos e setenta Reais).

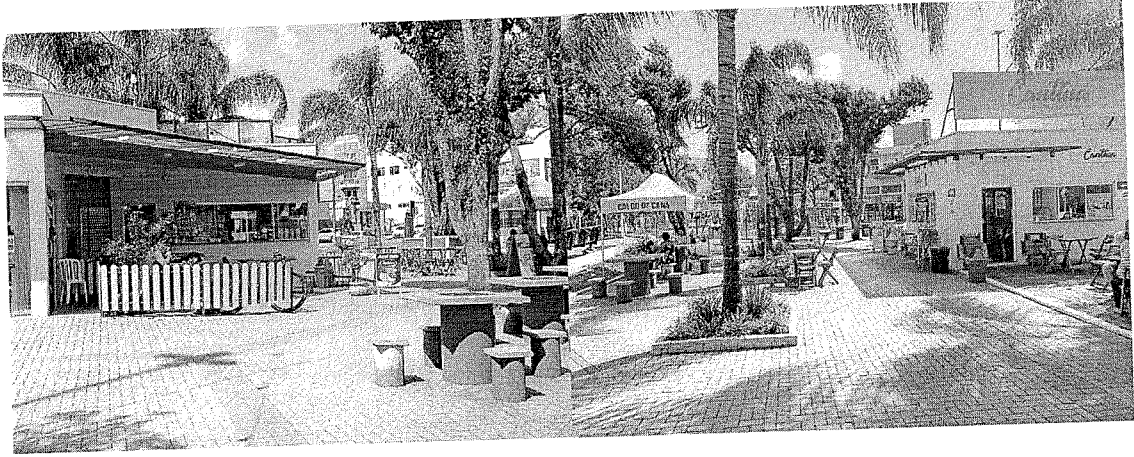
Xanxerê, 21 de outubro de 2020.

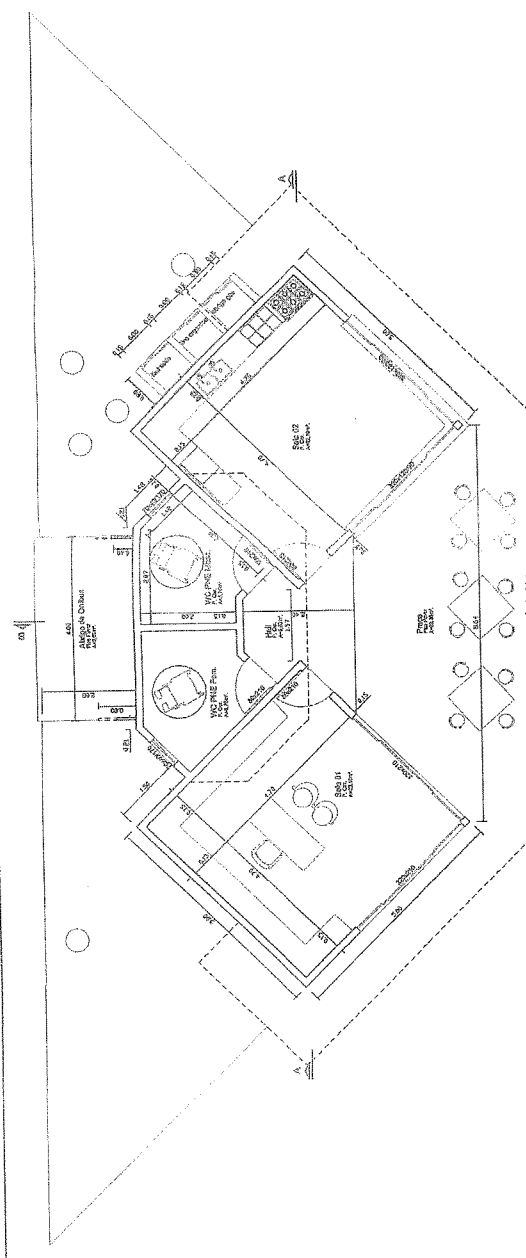


Gustavo Sartori

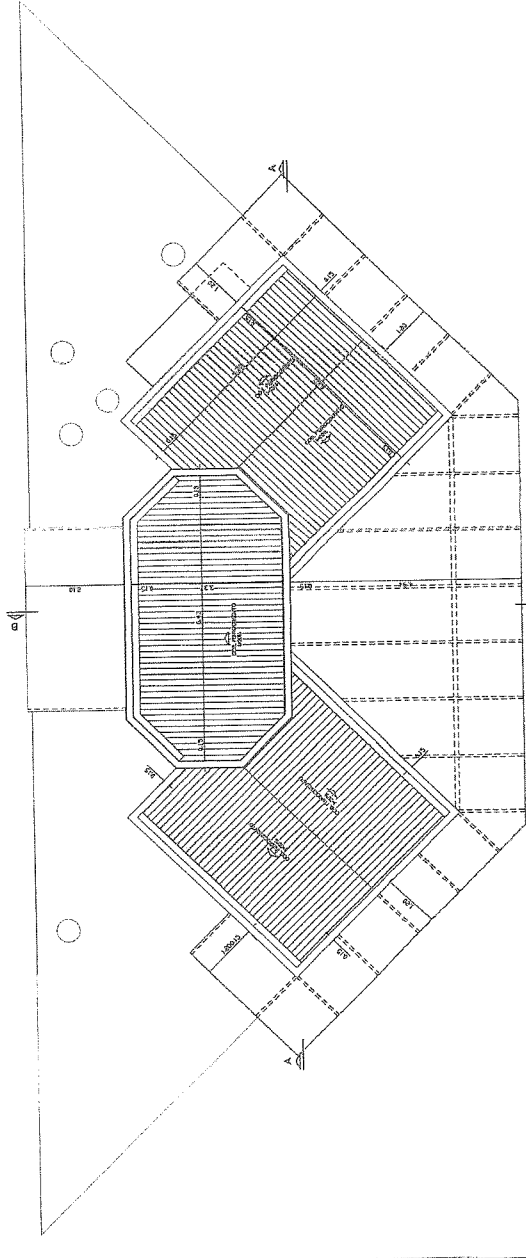
Corretor Avaliador – Creci/SC 35071

ANEXOS





Planta Baixa
 Área e Construção = 121,35m².



Planta Baixa de Cobertura

		PREFEITURA MUNICIPAL DE XAXIMERE SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	
REALIZAÇÃO DA PRACA TRAZEDENTES CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO EM ALUMINIAÇÃO		Nº 007 2ª FASE	
ARQUITETÔNICO		PLANTA BAIXA	
PROJETO: BRUNO LINHARES BORTOLUZZI		DATA: 02/08/07	
ESCALA: 1:50		LOCAL: XAXIMERE, RS	
PROJETO: RGDSON/DALBIS RD36		PROJETO: RGDSON/DALBIS RD36	
PREFEITURA MUNICIPAL DE XAXIMERE		PREFEITURA MUNICIPAL DE XAXIMERE	

RGDSON/DALBIS RD36

FIS. 003

A55

PARECER TÉCNICO DE

AValiação

IMOBILIÁRIA

DADOS DO AVALIADOR

NOME: Neuro Gilberto Paludo

CPF/MF: 601.627.329-53

E-mail: neuro@adisul.com.br

LOCAL NASCIMENTO: Pinhalzinho - SC

CASADO

PROFISSÃO: Corretor de Imóveis

CRECI: 4.873

EMISSÃO EM: 07/06/1991

FONE: 49 3433-0093 - 99989-7082

ENDEREÇO: Rua Euclides Ribas, 205, Bairro Nossa Sra. De Fatima.

CIDADE: Xanxerê – SC

CEP: 89820-000



RUA OLAVO BILAC, 415, CENTRO – XANXERÊ - SC

FONES: 49 3433-0093 - 3433-5055 - 99989-7082

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Conforme solicitação verbal que nos foi formulada pelo representante da Prefeitura Municipal, passamos a proceder a AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO do imóvel: Sala comercial, de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ, situada em Xanxerê – SC, na Avenida Brasil, centro, na Praça Tiradentes.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação servirá de base para apropriar o valor de LOCAÇÃO de imóvel, sala comercial, nº 02, sita na Avenida Brasil, centro, Xanxerê – SC, Praça Tiradentes, constituído por:

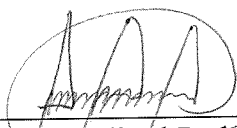
* Uma Sala comercial de nº 02, com piso cerâmico, paredes em alvenaria, forro de pvc, vidros temperados, bancada em granito, com uma área interna de 22,10m², na área externa uma cobertura em policarbonato e mesas com bancos em concreto com área de 53,70m², possui também banheiros masculino e feminino com piso cerâmico e paredes com azulejo, adaptado para portadores

de necessidades especiais, com área de 11,52m², totalizando a área de 87,32m², piso ao redor na área externa com paver.

Obs.: Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, sua localização central, formato, dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao seu valor de Locação em:

Referente ao Valor total da Locação: R\$ 1.000,00 (Hum mil reais) mensais.

Xanxerê – SC, 21 de Outubro de 2020.



Imobiliária Adisul Ltda
Neuro Gilberto Paludo
CRECI 4.873



santafé
assessoria imobiliária
CRECI-J 01374/13

49 3433 8768 | 49 9972 1914
WWW.IMOBILIARIASANTAFE.COM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE SALA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO

ALINE CHIOSSI

PERITA AVALIADORA JUDICIAL

CRECI N° 024936

Santa Fé Assessoria Imobiliária
Creci/SC - J n° 3799
CNPJ N° 16.953.354/0001-90
Rua Cel. Passos Maia, 435. Centro.
CEP 89820-000 - Xanxerê, SC.
Tel.: (49) 3433 - 8768



santafé
assessoria imobiliária
CRECI-J 01374/13

49 3433 8768 | 49 9972 1914
WWW.IMOBILIARIASANTAFE.COM

Parecer técnico de avaliação mercadológica de Sala Comercial para Locação

A presente avaliação atende os requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

O objeto do Parecer é a avaliação de mercado para fins de locação.

IMÓVEL

O imóvel é de propriedade da Prefeitura Municipal de Xanxerê, sendo objeto uma área destinada à venda de lanches localizada na praça Tiradentes, denominada conforme planta baixa em anexo como sala 02, situada na Avenida Brasil, no Centro de Xanxerê.

O imóvel é composto por 01 (uma) sala comercial com revestimento e piso cerâmico, paredes em alvenaria, vidros tipo temperado 8mm, bancada em granito e sem mobiliário interno, totalizando uma área interna de 22,10 m². Possui ainda, área externa coberta com policarbonato e mesas com bancos em concreto com área de 53,70 m², sanitários masculino e feminino com revestimento e piso cerâmico, adaptado para portadores de necessidades especiais com área de 11,52 m². A Sala 02, portanto, totaliza uma área útil de 87,32 m².

ANALISE MERCADOLÓGICA:

A sala comercial está localizada na praça Tiradentes, denominada conforme planta baixa em anexo como sala 02, situada na Avenida Brasil, no Centro de Xanxerê.

VISTÓRIA:

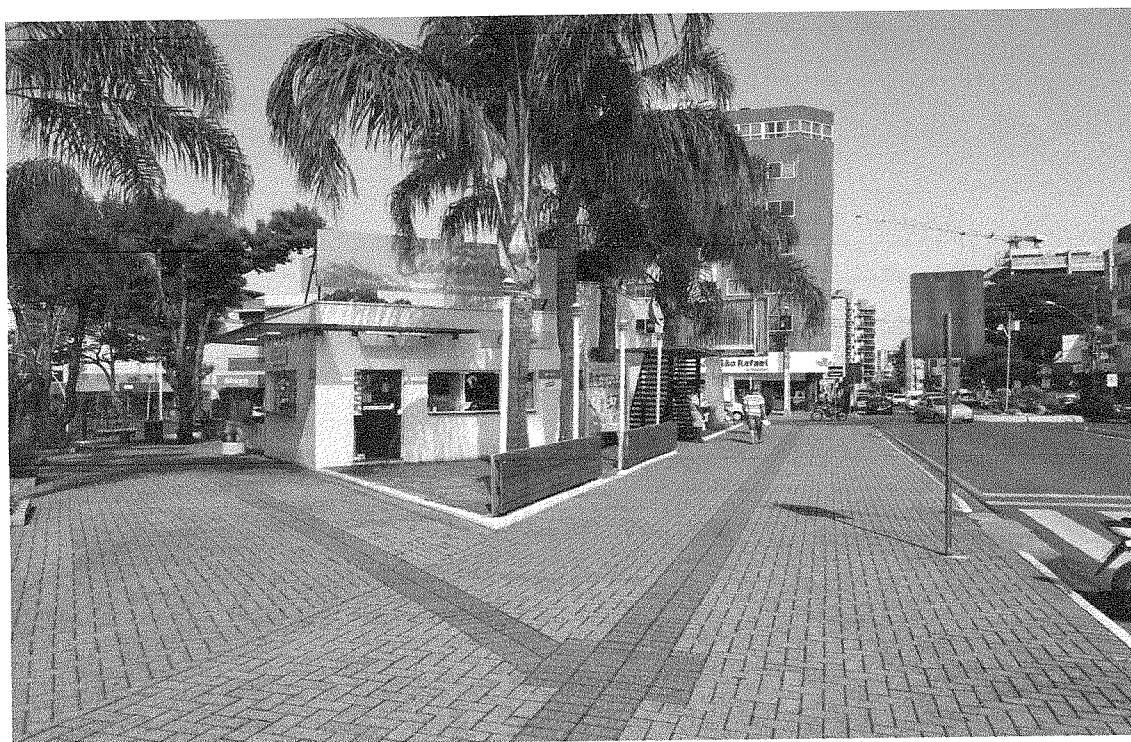
O levantamento fotográfico é parte integrante deste Parecer Avaliatório:

Santa Fé Assessoria Imobiliária
Creci/SC – J nº 3799
CNPJ Nº 16.953.354/0001-90
Rua Cel. Passos Maia, 435. Centro.
CEP 89820-000 - Xanxerê, SC.
Tel.: (49) 3433 - 8768



santafé
assessoria imobiliária
CRECI-J 01374/13

49 3433 8768 | 49 9972 1914
WWW.IMOBILIARIASANTAFE.COM



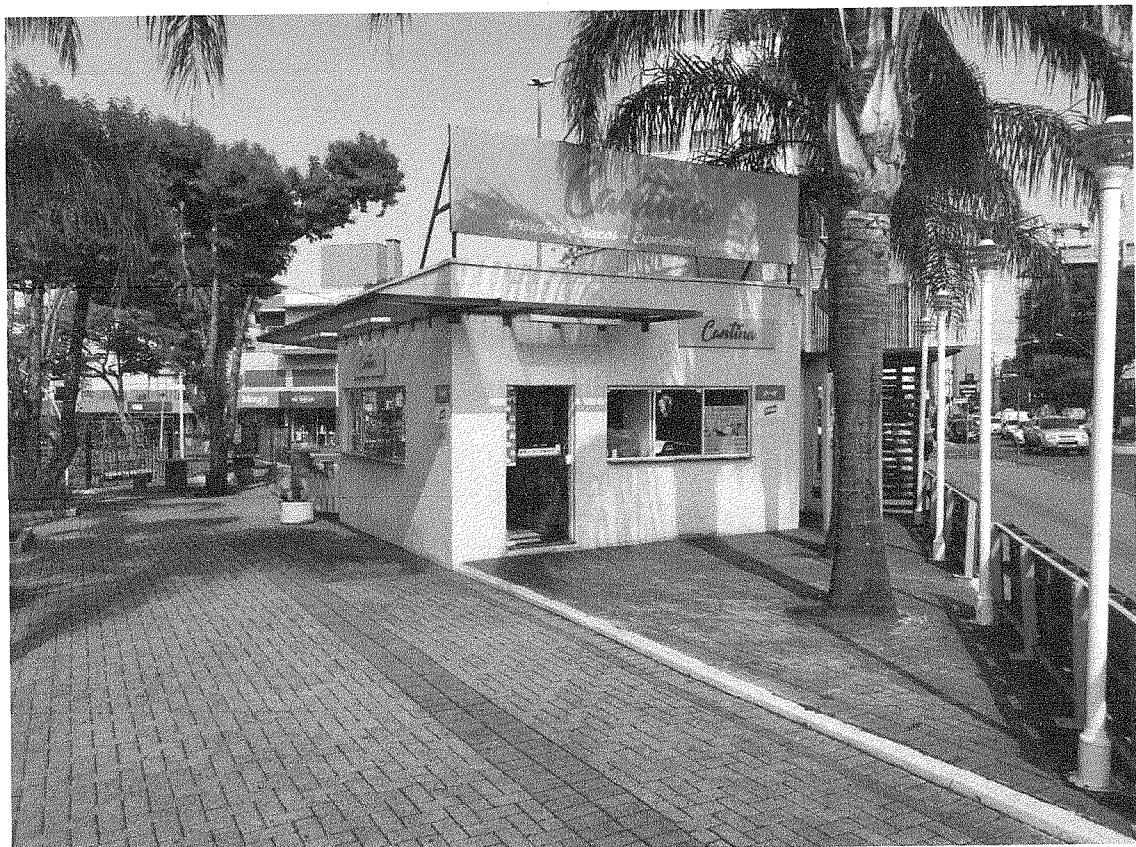
Santa Fé Assessoria Imobiliária
Creci/SC - J nº 3799
CNPJ Nº 16.953.354/0001-90
Rua Cel. Passos Maia, 435. Centro.
CEP 89820-000 - Xanxerê, SC.
Tel.: (49) 3433 - 8768

J. Diniz



santafé
assessoria imobiliária
CRECI-J 01374/13

49 3433 8768 | 49 9972 1914
WWW.IMOBILIARIASANTAFE.COM



Santa Fé Assessoria Imobiliária
Creci/SC - J nº 3799
CNPJ Nº 16.953.354/0001-90
Rua Cel. Passos Maia, 435. Centro.
CEP 89820-000 - Xanxerê, SC.
Tel.: (49) 3433 - 8768

Almeida



santafé
assessoria imobiliária
CRECI-J 01374/13

49 3433 8768 | 49 9972 1914
WWW.IMOBILIARIASANTAFE.COM

METODOLOGIA AVALIATÓRIO:

Para avaliação do imóvel utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possíveis, semelhantes às do imóvel avaliado.

CONCLUSÃO:

É do entender da perita avaliadora que o valor para o imóvel avaliado, considerando-se o dia da vistoria é de:

VALOR MÉDIO PARA LOCAÇÃO MENSAL É DE R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais)

LIMITE INFERIOR 10%: R\$ 702,00 (setecentos e dois reais)

LIMITE SUPERIOR 10%: R\$ 858,00 (oitocentos e cinquenta e oito reais)

XANXERÊ, 21 DE OUTUBRO DE 2020.

ALINE CHIOSSI
PERITA AVALIADORA JUDICIAL
CRECI Nº 024936

Anexos:

Laudo de Avaliação

Planta Baixa

Santa Fé Assessoria Imobiliária
Creci/SC – J nº 3799
CNPJ Nº 16.953.354/0001-90
Rua Cel. Passos Maia, 435. Centro.
CEP 89820-000 - Xanxerê, SC.
Tel.: (49) 3433 - 8768