

# Estudo Técnico Preliminar 100/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo:

## 2. Descrição da necessidade

O presente estudo visa avaliar a viabilidade de locação de sala comercial para alocar a sede do Conselho Tutelar do município de Xanxerê. A presente demanda justifica-se pelo fato do órgão do Conselho Tutelar do município não possuir local próprio para desenvolvimento de suas atividades operacionais e administrativas, necessitando assim de locação de espaço físico que viabilize o seu funcionamento.

Outrossim, cumpre ressaltar que em relação a atual sede do Conselho Tutelar do município, fora solicitado a desocupação predial por parte do locador, pois o mesmo necessita do espaço para fins pessoais, restando a organização deixar o espaço em que encontra-se alocado.

Assim sendo, cumpre a administração municipal, em cumprimento a Lei Municipal nº 4.439/2023, prover a este órgão espaço físico para instalação de sede própria, afim de dar segmento aos serviços desenvolvidos pelo Conselho Tutelar deste município.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	Aline Cristina Dal Zot Rauber

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a qual prevê a inexigibilidade para fins de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O imóvel locado deverá ser de fácil acesso e estar localizado em área urbana central do município de Xanxerê;

O espaço deverá ser dotado de acessibilidade arquitetônica e urbanística, conforme disposição da NBR 9050 e da Lei Federal nº 10.098 de 2000 e demais leis pertinentes;

O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização.

Deve possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para atendimento, banheiro provido de adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência e idosos; local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha e vaga de garagem para PCD;

O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

O locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário;

Rede elétrica, hidráulica e sistema de esgoto deverão estar em pleno funcionamento e de acordo com as normas vigentes;

O imóvel deverá contar com medidores de água e luz individual, para que o pagamento dos mesmos fique a cargo da Administração Municipal, caso não haja medidores exclusivos do imóvel locado o pagamento ficará por conta da locadora;

O imóvel objeto de locação deverá passar por pelo menos 2 (duas) avaliações imobiliárias, para que se verifique o preço de mercado imobiliário;

O locador deverá apresentar para fins de habilitação os seguintes documentos:

- a) Alvará de Habite-se, emitido até a data de assinatura do instrumento contratual
- b) Atestado de funcionamento do corpo de bombeiros;
- c) Cópia da escritura do imóvel que deverá estar em nome do locador;
- d) Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;
- e) Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;
- f) Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, em caso do locador se tratar de pessoa jurídica, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.

## 5. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da economicidade e eficiência. Foram analisadas como opções disponíveis para solução da contratação em tela: ocupar imóvel do município ou estado; permanecer no imóvel atual; divisão de espaço com outro órgão; construção ou aquisição de espaço específico ou a contratação de novo espaço para locação.

Quanto a alternativa de mercado de ocupar imóveis pertencentes ao município ou Estado, mesmo havendo a vantagem de menor custo para a administração e menor numero de contratos a serem geridos, verificou-se não haver imóveis disponíveis no momento para destinar a alocação da sede do Conselho Tutelar do município, conforme declaração em anexo, sendo assim uma opção não viável a solução da demanda.

Quanto a permanência no imóvel onde atualmente se encontra alocado a instituição, as vantajosidade encontrada, seria a eliminação de custos com mudanças e a localização já conhecida pelos usuários que propiciam melhor acesso destes aos serviços atendidos pelo Conselho Tutelar, todavia, a desocupação do imóvel já fora solicitado pelo proprietário o qual não demonstrou interesse na manutenção do contrato de locação.

Foi analisado ainda a opção de divisão de espaço com outro órgão público, o qual, mesmo possibilitando o rateio e diminuição de custos, não julga-se viável, visto que, os serviços prestados pelo Conselho Tutelar, são de grande complexidade por se tratar a atendimento a garantia de direitos de crianças e adolescentes e desta maneira como preceitua a lei que rege o referido órgão deverá a ser disponibilizado pela municipalidade sede própria a esta instituição, devido ao teor sigiloso de seus atendimentos.

No contexto de aquisição ou construção de imóvel, a onerosidade dos custos à Administração Pública com construção, reforma ou adequações tornam-se excessivamente elevados em razão do alto custo com materiais, mão de obra e equipamentos, sendo esta solução uma opção não viável e pouco vantajosa a Administração.

Como ultima alternativa, vislumbrou-se a locação de novo imóvel que tenha capacidade estrutural de alojar a sede do Conselho Tutelar do município, foram feitas visitas e avaliações em vários locais que poderiam comportar o serviço, contudo, foi verificado falta de disponibilidade de alocações tanto por não possuir espaço físico suficiente, ser de difícil acesso, ou não atender requisitos exigíveis como falta de banheiros com acessibilidade, falta de vaga PNE e sem local ou pretensão de

disponibilidade para adaptação. Dentre as avaliações realizadas, foi avaliado um imóvel localizado na área central do município, o qual encontra-se já precedido das adequações necessárias, estando disponível para contratação.

## 6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta é a locação de sala comercial localizada em área urbana central do município de Xanxerê, afim de alocação da sede do Conselho Tutelar do município, tal demanda torna-se necessária visto que foi solicitada a desocupação do atual imóvel pelo proprietário.

A contratação do espaço pretendido visa garantir o bom funcionamento dos serviços atendidos por essa instituição, devendo ser realizados em espaços que garantam o desenvolvimento de ações, procedimentos e atividades previstos pelo serviço. Estes espaços além de ser de fácil acesso aos usuários, devem ter ambiência, ser amplo e de qualidade, possuir condições de realizar atendimentos com sigilo, privacidade e dignidade, bem como, deve contar com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Com a contratação em tela, visa-se dar continuidade ao atendimentos realizados pelo Conselho Tutelar do município, garantindo a execução das atividades em garantia aos direitos da população infantojuvenil.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O quantitativo estimado para a contratação pretendida tem como parâmetro a necessidade de alocar o Conselho Tutelar do município, o qual em decorrência das atividades desenvolvidas, necessita de sede própria para atendimento de suas demandas.

Visto que, de momento, o Conselho Tutelar do município não possui sede própria e haja visto a inviabilidade de construção de local específico para atender o serviço, vislumbra-se a locação de imóvel por um período inicial de 12 (doze) meses, podendo conforme necessidade e conveniência da Administração ser prorrogado segundo disposição legal.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 46.800,00

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais) anual.

Vislumbra-se que o valor é correspondente ao praticado no mercado, levando em consideração a pesquisa realizada conforme disposto no Decreto Municipal nº 07/2022, o qual estabelece o procedimento administrativo para aferição de pesquisa de preços para aquisição de bens e serviços em geral no âmbito municipal, nos termos da Lei 14.133/2021.

A metodologia utilizada para obtenção do preço de referência para a contratação foi realizada da seguinte maneira:

Primeiramente foi realizada pesquisa no portal Compras.gov.br, o qual demonstrou estimativa de preços próximo ao valor proposto, contudo, não foram encontrados objetos idênticos ao do estudo realizado, visto que não se encontrava especificado a metragem do imóvel na especificação da pesquisa, sendo levado em consideração o item generalizado como locação de imóvel (Código CATSER 4316), conforme relatório de pesquisa anexo.

Foram solicitados também avaliações de 3 (três) empresas especializadas no ramo de locação de imóveis para que fosse verificado se o valor restava condizente ao praticado no mercado, o qual demonstrou valor pertinente, conforme disposto abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	ECOHIDRO	TALEN ENG	XANCAS
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL MATRICULA Nº 10.817, SITUADO NA RUA MARECHAL DEODORO, Nº 002, BAIRRO JOÃO BATISTA TONIAL, CIDADE DE XANXERÊ - SC, CONTENDO ÁREA TOTAL DE 252,3M²	R\$ 5.350,00	R\$ 5.350,00	R\$ 4.250,00

**MEDIANA DAS AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS:** R\$ 5.350,00 (cinco mil e trezentos e cinquenta reais) mensais.

O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel e conforme análise está de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo perito avaliador e condizente com o levantamento de preço do Painele de Pesquisa de Preços do Compras.gov, visto que, o valor estimativo constante no relatório corresponde a mediana de valor mensal de R\$ 5.350,00 (cinco mil trezentos e cinquenta reais) totalizando um montante anual de R\$ 64.200,00 (sessenta e quatro mil e duzentos reais), e o valor mensal proposto pelo proprietário do imóvel é de R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais) perfazendo o montante de R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais) no período de 12 (doze) meses.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Pela natureza do objeto a ser contratado, vislumbra-se que, torna-se tecnicamente inviável e economicamente não vantajoso à Administração o parcelamento da solução, visto que, por se tratar de locação de imóvel, não há possibilidade de mais que um fornecedor seja contratado para atender a demanda.

Sendo assim, o parcelamento não é cabível no caso em tela, visto que o serviço deve ser alocado em único espaço, sendo necessário somente a firmação de um contrato de locação, que atenda a necessidade de alocação da sede do Conselho Tutelar do município de Xanxerê.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a locação de espaço para instalação do Conselho Tutelar do município podem ser supridos apenas com a contratação proposta. O contrato que pretende firmar, portanto, é autônomo e prescinde de contratações correlatas ou interdependentes.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação não encontra-se alinhada com o Plano de Contratações Anual do município de Xanxerê, visto que, no momento da elaboração do mesmo, o Conselho Tutelar estava sediado em imóvel locado com contrato em vigência, ocorre que, transcorrido alguns meses o proprietário solicitou a desocupação do espaço, restando a Administração pública a realocação da referida instituição.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Almeja-se com a contratação em tela, realocar o Conselho Tutelar do município, instalando-o em novo espaço apropriado para a continuidade dos serviços prestados. A locação de espaço bem centralizado, visa conferir facilidade de acesso ao público atendido, e qualidade no atendimento as crianças, adolescentes e suas famílias.

A presente demanda visa garantir por meio de locação de imóvel, um ambiente de trabalho seguro e salubre, com dimensionamento adequado para às atividades precípuas do Conselho Tutelar, garantindo condições básicas para execução dos atendimentos, obtendo uma estrutura adaptada para melhor recepção dos atendidos e alocação dos agentes públicos.

### 13. Providências a serem Adotadas

Visto que, em virtude de mudança de endereço para novo espaço de atendimento, vislumbra-se necessárias algumas providências a serem tomadas pela Administração Pública para que o serviço se mantenha em pleno funcionamento, tais como:

- a) Transporte de mobiliários e equipamentos entre as unidades da antiga e nova lotação do Conselho Tutelar;
- b) Adequações elétricas, telefônicas e internet, bem como, desinstalação e instalação de aparelhos de ar-condicionado, caso necessário;
- c) Alteração de endereço do serviço, e transferência e cancelamento de faturas de energia elétrica e de água e esgoto, caso os mesmos encontram-se ou serão transferidos para a titularidade da Administração Pública;
- d) Quanto ao imóvel locado, será necessário proceder a reforma do espaço devolvendo o bem ao locador no estado como foi recebido.

Para, fins de validação da contratação não vislumbra-se nenhuma alteração necessária no objeto que se pretende contratar, afim de adequações para funcionamento do Conselho Tutelar, estando a pretensa sala a ser contratada adequada quanto ao número de cômodos, acessibilidade, espaço e localização.

### 14. Possíveis Impactos Ambientais

Pela natureza do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela.

### 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

#### 15.1. Justificativa da Viabilidade

O Conselho Tutelar do município de Xanxerê, atua como instituição garantidora de direitos do público infantojuvenil, estabelecendo-se como órgão autônomo que visa atuar, dentre outros, em casos de violência, abandono, maus tratos e alienação familiar de crianças e adolescentes. Visto sua complexa atuação como rede de proteção de direitos, essa instituição necessita de sede própria para que possa dar atendimento qualificado ao público atendido.

O Conselho Tutelar do município, até então, realizava seus atendimentos em imóvel locado situado no município de Xanxerê, contudo, foi solicitado a desocupação do espaço pelo locador, não havendo interesse em manter o contrato já firmado com a Administração.

Isto posto, considerando que não houve disponibilidade de outros imóveis públicos para alocação da instituição; a construção de nova sede não apresenta-se viável devido ao dispêndio financeiro e morosidade gerados; não há possibilidade de alocação junto a outro órgão municipal, devido a complexidade e sigilo de seus atendimentos, e considerando a disposição da Lei 4.439/2023, que estabelece a estrutura e funcionamento do Conselho Tutelar de Xanxerê, e dispõe que caberá ao Poder Executivo Municipal prover de sede própria ao funcionamento da instituição, considera-se **VIÁVEL** a pretensa contratação de locação de imóvel afim de alocar o Conselho Tutelar do Município.

Conforme se evidência no caso em análise, a escolha do imóvel direcionado, baseia-se pela dificuldade em encontrar locais no município que atendam aos interesses da Administração e possua os requisitos necessários para o funcionamento do Conselho Tutelar. Ademais, o pretenso imóvel é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acesso aos atendidos, possuindo acessibilidade e estrutura adequada à prestação do serviço.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**SILVANE APARECIDA ALVES MIGLIORANZA**

Agente de contratação



*Assinou eletronicamente em 31/05/2024 às 14:54:41.*

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Pesquisa de Preço Compras.gov.pdf (66.75 KB)
- Anexo II - Declaração Inexistência de Imóvel Conselho Tutelar Município.pdf (55.54 KB)
- Anexo III - Pareceres Avaliações Imobiliárias.pdf (1.19 MB)

**Anexo I - Pesquisa de Preço Compras.gov.pdf**

# Relatório de pesquisa de preço

## Relatório Resumido

### Informações básicas

<b>Número da Pesquisa</b>	<b>UASG</b>	<b>Status</b>	<b>Editado por</b>
294/2024	988383	Rascunho	MARLEI TEREZINHA ROMAN

**Título:** Locação de imóvel

**Observações:**

**Total de itens cotados:** 1 **Valor total da pesquisa de preços:** R\$ 72.000,0000

### Itens cotados

Item: 1

<b>Descrição do item</b>	<b>Unidade de Fornecimento</b>	<b>Quantidade</b>	
4316 - Locação de imóvel	UNIDADE	12	
<b>Consolidação dos preços cotados</b>			
<b>Menor Preço</b>	<b>Média</b>	<b>Mediana</b>	<b>Coefficiente de Variação: 85,7104%</b>
R\$ 2.000,0000	R\$ 9.775,1525	R\$ 6.000,0000	<b>Desvio Padrão: 8.378,3243</b>
			<b>Maior Preço: R\$ 26.000,0000</b>
<b>Método de cálculo adotado:</b> Mediana			

Filtro Aplicado

**Período:** 12 Meses

Nº	Inciso	Nome	Quantidade	Unidade	Preço unitário	Data	Compõe
1		COMANDO DO EXERCITO - Compras.gov.br	12	UNIDADE	R\$ 8.000,0000	01/03/2024	Sim
2		DEPARTAMENTO DE POLICIA FEDERAL - Compras.gov.br	60	UNIDADE	R\$ 26.000,0000	27/12/2023	Sim
3		MINISTERIO DA FAZENDA - Compras.gov.br	60	UNIDADE	R\$ 15.000,0000	22/12/2023	Sim
4		FUND.INST.BRASILEIRO DE GEOG.E ESTATISTICA - Compras.gov.br	12	UNIDADE	R\$ 3.650,0000	22/12/2023	Sim
5		MINISTERIO DA FAZENDA - Compras.gov.br	12	UNIDADE	R\$ 3.851,8300	20/12/2023	Sim
6		MINISTERIO DA SAUDE - Compras.gov.br	12	UNIDADE	R\$ 2.000,0000	19/12/2023	Sim
7		MINISTERIO DA SAUDE - Compras.gov.br	12	UNIDADE	R\$ 2.000,0000	14/12/2023	Sim
8		COMPANHIA DE PESQUISA DE RECURSOS MINERAIS - Compras.gov.br	1	UNIDADE	R\$ 24.000,0000	13/12/2023	Sim
9		FUND.INST.BRASILEIRO DE GEOG.E ESTATISTICA - Compras.gov.br	36	UNIDADE	R\$ 2.800,0000	12/12/2023	Sim
		FUND.INST.BRASILEIRO DE GEOG.E					

10		ESTATISTICA - Compras.gov.br	36 UNIDADE	R\$ 4.000,0000	12/12/2023	Sim
11		MINISTERIO DA FAZENDA - Compras.gov.br	60 UNIDADE	R\$ 18.000,0000	07/12/2023	Sim
12		COMANDO DO EXERCITO - Compras.gov.br	1 UNIDADE	R\$ 8.000,0000	07/12/2023	Sim

**Legenda:** ▲ Compra Anulada ou Revogada.

Relatório emitido em 20/05/2024 10:09

Memória de cálculo (Art.3º, inciso VII – IN SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021):

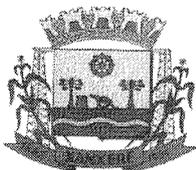
- Média: corresponde à soma dos valores das amostras que compõem a pesquisa, dividida pelo número de amostras que compõem a pesquisa.
- Mediana: medida de tendência central das amostras que compõem a pesquisa que corresponde ao valor central do conjunto de valores extraídos.
- Desvio Padrão: É a raiz quadrada da variância de X ou também conhecido como a raiz quadrada do valor médio entre  $(X-\mu)^2$ , onde  $\mu$  representa a média aritmética dos valores que compõem a pesquisa.

$$D = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - \mu)^2}{n}}$$

- Coeficiente de variação: É uma medida de dispersão calculada entre a divisão do desvio padrão e a média aritmética dos valores que compõem a pesquisa.

$$CV = \frac{D}{\mu}$$

**Anexo II - Declaração Inexistência de Imóvel Conselho  
Tutelar Município.pdf**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO E MATERIAIS

## DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins que, até a data de hoje, o município não possui imóveis disponíveis para alocação do Conselho Tutelar de Xanxerê.

Xanxerê, 16 de maio de 2024.

  
CRISTHIAN M. CANAN  
Coordenador de Patrimônio

**Anexo III - Pareceres Avaliações Imobiliárias.pdf**

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO ANTE:

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela Prefeitura Municipal de Xanxerê, CNPJ 03.035.028/0001-44, com o intuito de avaliar o imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de locação do imóvel, tipo sala comercial, em conformidade com o valor de mercado e o conhecimento de preço justo do bem avaliado.

2. PRESSUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui apresentado será fundamentado na que adotamos a norma técnica NBR 14703 - Avaliação de Bens de ANVT, e suas referências, bem como nos:

- Na documentação fornecida;

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Avaliação de imóvel comercial tipo sala, situada na Rua Marechal Deodoro, 002, Bairro João Teixeira - Xanxerê, Santa Catarina. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -26.279702743519782 e Longitude: -52.300733691487209).

O imóvel avaliado possui 249,33 m<sup>2</sup> de área construída. A sala é composta por piso e revestimento cerâmico, pialeta acrílica, luminárias de arandelas e sobreluz, teto com forro de gesso, portas internas de madeira, janelas e portas externas de alumínio com vidro temperado.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliado, possui características relativamente homogêneas, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, porém a via de acesso de média intensidade, bem equipada com uma oferta média e precária de bens, a tecnologia de construção do imóvel é normal, e com sua possibilidade de locação intermediária.

**Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ**  
**Proprietário: VALTER ROCKENBACK**  
**Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel, situado na Rua Marechal Deodoro, 002, Xanxerê- Santa Catarina.**  
**Valor Locação: R\$5.350,00 (cinco mil trezentos e cinquenta reais)**

Sumário

1. Objeto do Contrato
2. Consultoria
3. Proprietários
4. Identificação e Características do Imóvel
5. Informações Complementares

CONTRATO Nº 27/2024

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO DE XANXERÊ

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitação de fornecimento nº. 2334/2024

TIPO DO IMÓVEL: *Comercial – Sala*

SOLICITANTE: *Município de Xanxerê*

PROPRIETÁRIOS: *Valter Rockenback* ENDEREÇO: *Rua Marechal Deodoro, 002, Bairro João Batista Tonial, Xanxerê/SC*

FINALIDADE: *Locação do imóvel*

OBJETIVO: *Determinação do valor de mercado de locação*



**VALOR LOCATIVO MENSAL**  
**R\$ 5.350,00 (cinco mil e trezentos e cinquenta reais / mês)[Maio/2024]**

**Talen Engenharia**

Topografia | Georreferenciamento

Regularização de Imóveis | Avaliação Imobiliária

(42) 9 8860-8615 (47) 9 8824-9290 | talen.engenharia@gmail.com

**6.0 – PESQUISA AMOSTRAS IMOVEIS COMPARADOS:** Para equiparação de preços, tomaram-se como amostras de vários imóveis alugados na cidade e com características similares. Para maior aproximação das amostras com o paradigma foi formulados 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, considerando localização, metragem, estado de conservação do imóvel, aliado ao nosso conhecimento de mercado, e considerando ainda que o IPTU será pago pelo proprietário, podemos afirmar que o valor avaliado para LOCAÇÃO é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> (dezessete reais) por metro quadrado, que multiplicado pela área de aproximadamente 250m<sup>2</sup>, fica no valor total de: R\$ 4.250,00.

**R\$ 4.250,00 (quatro mil, duzentos e cinquenta reais) mensal.**

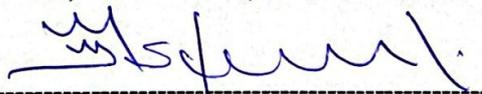
**8.0 - RELAÇÃO DE ANEXOS:**

- ✓ 01 - Relatório Fotográfico;
- ✓ 02 – Foto “Google”
- ✓ 03 – Cópia da matrícula do imóvel;
- ✓ 04 – Espelho do IPTU.
- ✓ 05 – Cópia do mapa da quadra
- ✓ 06 – Cópia de Boletim Cadastral

**9.0 – CONCLUSÃO:**

O presente trabalho teve o objetivo de avaliar o valor mensal da locação, compreendendo estrutura da construção, terreno onde está edificada, ambiente, relação com outros imóveis, considerando suas características. O mesmo é composto de duas páginas digitadas e assinadas, bem como anexos relacionados.

Xanxerê, Santa Catarina, 23 de maio de 2024.



Valdo Carlos Casagrande  
CRECI – 013482/SC  
CNAI 03048

IMOBILIARIA  
XANCASA  
LTDA:086970780001  
19

Assinado de forma digital  
por IMOBILIARIA XANCASA  
LTDA:08697078000119  
Dados: 2024.05.23 08:30:13  
-03'00'

