



FabianoRover

Corretor de Imóveis | CRECI: 21265

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

Objeto da Avaliação: Valor de locação de uma edificação de aproximadamente 258,00 m², situada na Rua Madre Paulina, Bairro Vígolo, Nova Trento/SC.



Fabiano Saul Rover, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI/SC sob o n. 21.265, com endereço na Rua Nicolau Bado, n. 381, Centro, Nova Trento-SC, web site: www.fabianorover.com.br/imoveis, na qualidade de profissional contratado como avaliador de imóveis, vem apresentar o presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE NOVA TRENTO.

FINALIDADE: Apuração do valor mercadológico para fins de locação, feita de conformidade com o disposto no art. 3. da lei n. 6.530/78 e resoluções do COFECI n. 957/2006 e 1.066/2007.

PROPRIETÁRIOS: WAGNER DALLABRIDA CPF 927.693.069-87 e outros.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Construção em alvenaria medindo aproximadamente 258,00 metros quadrados, construída na década de 60, edificado sobre um terreno urbano situado na Rua Madre Paulina, Bairro Vígolo, Município de Nova Trento/SC, com área de 1.040,00 m² (um mil e quarenta metros quadrados); cujas medidas e confrontações seguem: frente Sul, mede 26,00 metros com a Rua Madre Paulina; fundos ao Norte, mede 26,00 metros com herdeiro Osmari Antonio Sgrott; lado direito, mede 40,00 metros, confronta com uma servidão e lado esquerdo, confronta com Valentim Ari Vargas.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O terreno é urbano, plano, de forma irregular, situado acima do nível da estrada, coberto por areia com pedras na frente e grama na parte dos fundos.

Está subdividido em duas partes:

Construção principal (frente): Edificação térrea, construída na década de 60 em estilo colonial, muito bem conservada e em excelente estado de conservação. Tem telhado tipo quatro águas, com telhas romanas e beirado em laje. Na parte interna, as paredes e o teto são rebocados e pintados de branco; já na parte externa predomina a cor verde, com detalhes em branco; as janelas em madeira com vidros transparentes (algumas com venezianas) e as portas em madeira, são pintadas na cor marrom claro. O piso das áreas sociais é revestido com cerâmica simples 40x40; das áreas de atendimento é revestido com assoalho de madeira e das demais com caquinhos de pisos cerâmicos diversos.

Está subdividida da seguinte forma: varanda com rampa de acesso para cadeirante; recepção; sala de atendimento 1; banheiro; sala de atendimento 2; sala de reuniões; sala de atendimento 3 (maior que as demais); cozinha; varanda com almoxarifado e lavanderia; garagem fechada, garagem coberta aberta e varanda de acesso à sala de atendimento 3.

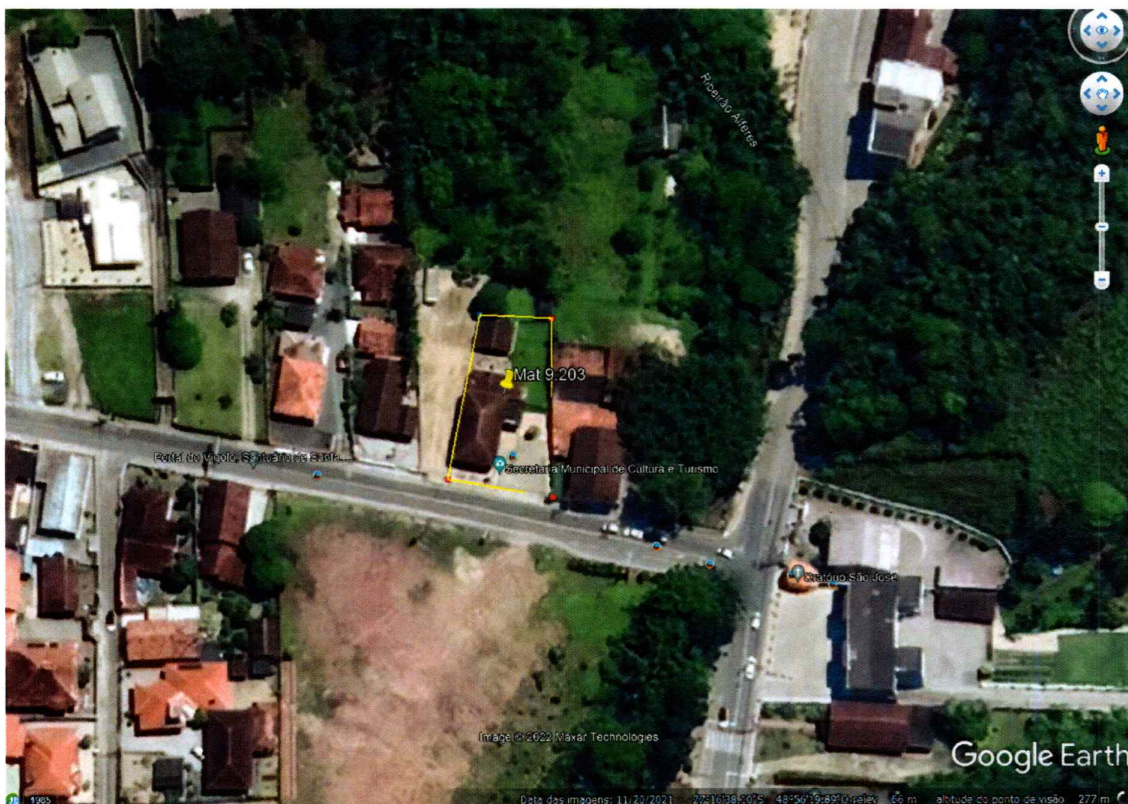
Construção secundária (fundos): Com telhado em duas águas e telhas francesas, tem o pé direito mais baixo e não possui forração do telhado na parte interna principal (telhas aparentes), somente uma forração simples no banheiro e na sala menor; as paredes estão rebocadas, porém possui pintura somente na parte externa. Está subdividida da seguinte forma: almoxarifado 1 (maior); almoxarifado 2 (menor) e banheiro.



[Handwritten signature]

CONTEXTO URBANO:

Está localizado na Zona (ZEIC) Zona de Especial Interesse Cultural, na entrada principal do Bairro Vígolo, na Rua Madre Paulina, sendo esta uma das mais movimentadas da cidade, por onde passam todo o fluxo de turistas. E a região que teve a maior valorização após a santificação da Santa Paulina. Fica a um km do Centro da Cidade de Nova Trento, onde concentram-se os principais serviços da Administração Pública, como saúde e educação, e de comércios e outros serviços.



A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20/01/2022.

METODOLOGIA UTILIZADA: Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.



DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

VALOR DA ÁREA	área total	X	valor médio do m ²
	258,00m ²	X	R\$8,50

CONCLUSÃO: Considerando todos os dados coletados e vistoriados “*in loco*”, o avaliador chega à seguinte conclusão:

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:

R\$2.193,00 (dois mil cento e noventa e três reais).

Limite Inferior: **R\$2.083,00**

Limite Superior: **R\$2.302,00**

OBS: Valores para pagamento sem honorários e taxas de administração.

Nova Trento-SC, 27 de janeiro de 2022.



Fabiano Saul Rover
Corretor de Imóveis - CRECI/SC 21.265



