

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

1. INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Nova Trento
Secretaria Municipal de Educação
CNPJ: 82.925.025.0001-60

2. PROPRIETÁRIO: Vilmar Bussolaro

3. OBJETIVO DO TRABALHO:

Estimar o valor de mercado do aluguel.

4. NÍVEL DE RIGOR:

Normal.

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel comercial localizado na Rua dos Imigrantes, Bairro: Bezenello, Cidade de Nova Trento - SC.

Área coberta total do imóvel é aproximadamente: 2.800 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados).

6. SISTEMÁTICA DE TRABALHO:

Durante o trabalho, adotaram-se os seguintes procedimentos:

6.1. Vistoria a região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes.

6.2. Pesquisa de preços de imóveis ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando.

Fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, vizinhos, cartórios.

7. METODOLOGIA:

Método comparativo de dados de mercado, utilizando-se as fontes supracitadas.

8. VISTORIA:

8.1. REGIÃO

Trata-se de zona urbana. O acesso ao imóvel se faz através de rua pavimentada a asfalto. A região tem os seguintes serviços de infraestruturas: energia elétrica, água, telefone, internet e coleta de lixo.

9. VALOR:

9.1 VALOR FINAL

Valor= R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscientos reais) mensais.

10. CONSIDERAÇÕES:

Foram consideradas para esta avaliação:



a) O imóvel avaliado encontrasse em boas condições estruturais e de limpeza.

11. OBSERVAÇÕES:

Segue imagens do imóvel:



12. DATAS / RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Vistoria: 20/06/2022.

Laudo: 22/06/2022.

Responsável Técnico: Alceu Luiz Dalbosco – CNAI 34.264


Alceu Luiz Dalbosco[®]
Avaliador de imóveis
CNAI 34.264



Fabiano Rover

Corretor de Imóveis | CRECI: 21265

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

Imóvel Avaliado: Galpão comercial, localizado na Rua dos Imigrantes, Bairro Besenello, 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 em 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: BBS Administração e Empreendimentos de Imóveis LTDA. CNPJ 11.082.111.0001/00.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno urbano, de forma irregular, situado na Rua Dos Imigrantes, Bairro Besenello, Município de Nova Trento e Comarca de São João Batista/SC, com **área de 2.793,30 m² (dois mil setecentos e noventa e três metros e trinta centímetros quadrados)**, com as medidas e confrontações seguinte: **Frente (sul)**, mede 23,07 metros com o acompanhamento da Rua Dos Imigrantes; **Fundos (norte)**, mede 20,00 metros, confrontando com uma servidão de acesso; **Lado direito (oeste)**, mede 145,41 metros, com espólio de Osmar Cipriani e Celico Cipriani e **Lado Esquerdo (leste)**, mede 133,92 metros, com o loteamento "Thiago Frederico".

O imóvel é objeto da matrícula n^o **17.965** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:



TERRENO: Nivelado acima da rua, livre de cheias e enxurradas, com metragem grande, fazendo frente para uma rua com pavimentação asfáltica e de grande circulação. Conta com estacionamento aberto na frente e nos fundos é totalmente cercado com muros altos, arame farpado e um portão de ferro com acionamento eletrônico que dá acesso para uma servidão de pavimentação simples.

GALPÃO PRINCIPAL:

Térreo: Construção pré-moldada para fins comerciais, com a área de 1.902,68 m², contendo no piso inferior um grande vão principal de 968,58m², com vidros temperados na fachada, piso porcelanato retificado, forro em placas de gesso acartonado com iluminação embutida, paredes e colunas em concreto pintadas na cor branca, caixas de som ambiente, câmeras de vídeo para vigilância e móveis sob medida na parte dos fundos, formando balcões de atendimento. Sendo todo o espaço principal climatizado por 3 condicionadores de ar de grande porte. Para acesso ao piso superior, há duas escadas, uma na frente com apenas um descanso e outra nos fundos com dois descansos, ambas revestidas com porcelanato polido e com corrimão de aço inox. Na parte da frente do imóvel contém estacionamento pavimentado e coberto com 14 vagas, placa de propaganda de grande porte com duas faces e iluminação em LED,



Piso superior: conta com o escritório principal, com climatização e porta com acesso eletrônico, e outras quatro salas, sendo as três últimas formadas por divisórias, estando apenas uma delas, a menor de todas, sem mobília, sendo que os demais possuem móveis específicos de escritório, feitos sob medida, havendo também climatização em uma destas; sanitários masculino e feminino e cozinha. O piso é porcelanato, as janelas são de madeira nobre com vidro transparentes e o teto de gesso acartonado com iluminação embutida.



Piso superior secundário: Conta com um grande vão, utilizado principalmente para estoque, com chão de cimento polido, seis exaustores para circulação de ar, fixados nas duas laterais e espaço para as máquinas de ar condicionado. O elevador de carga existente no galpão secundário chega até este espaço.

GALPÃO SECUNDÁRIO:

Localizado nos fundos do principal, é um galpão também pré-moldado, de aproximadamente 900,00 m², com pé direito alto. O chão é de cimento queimado polido, as paredes são, parte em concreto armado e parte com folhas de aluzinco com estrutura metálica; subdividido da seguinte forma: despensa, dois banheiros e vão principal.

O telhado do imóvel é em duas águas, coberto com telhas de aluzinco duplas (tipo sanduiche), o que proporciona isolamento acústico e térmico. Também todo o complexo é provido de sistema de monitoramento e atende a todas as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

CONTEXTO URBANO:

O imóvel está localizado na área ZUC (Zona Urbana Central), no bairro Besenello, área com maior aproveitamento construtivo e viabilizada para comércios e pequenas indústrias. Bem próximo aos principais pontos estratégicos da Cidade de Nova Trento/SC, a Rua dos Imigrante é considerada um dos seus principais logradouros.



VALOR DO ALUGUEL:

	ÁREA	VALOR M²	TOTAL
APT	968,58	RS7,00	RS6.780,06
APS	934,10	RS4,00	RS3.736,40
ASF	900,00	RS5,00	RS4.500,00

- * APT – Área principal térrea;
- * APS – Área principal superior;
- * ASF – Área secundária fundos.

CONCLUSÃO: Considerando todos os dados coletados, é do entendimento do avaliador que o valor mensal da locação é:

RS15.000,00 (quinze mil reais).

Limite Inferior: RS14.000,00

Limite Superior: RS16.000,00

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

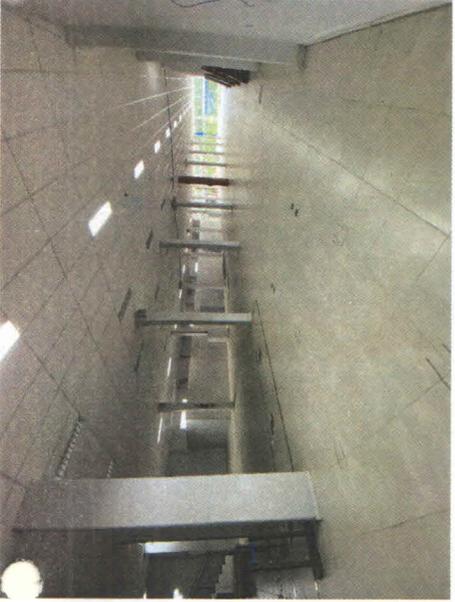
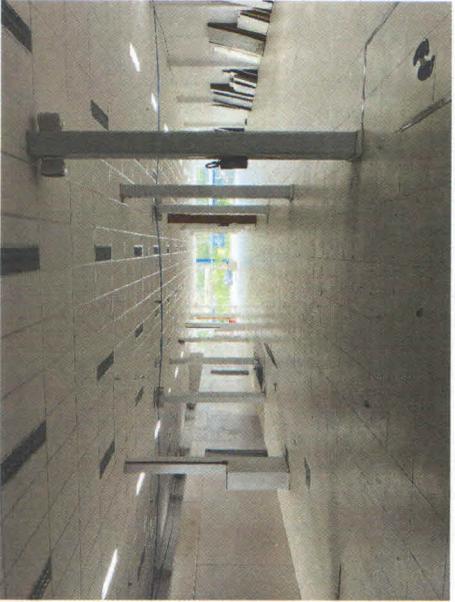
Nova Trento-SC, 10 de junho de 2022.

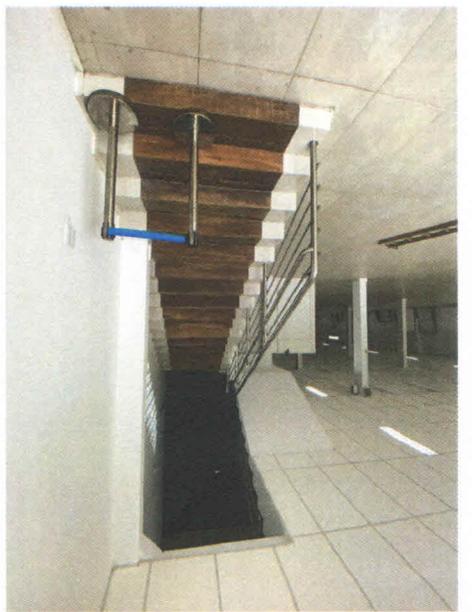
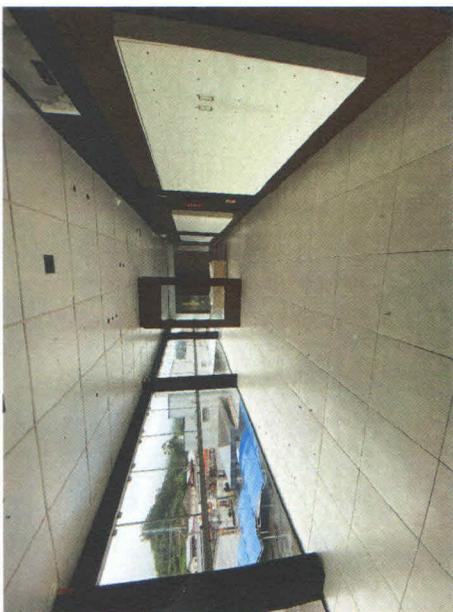
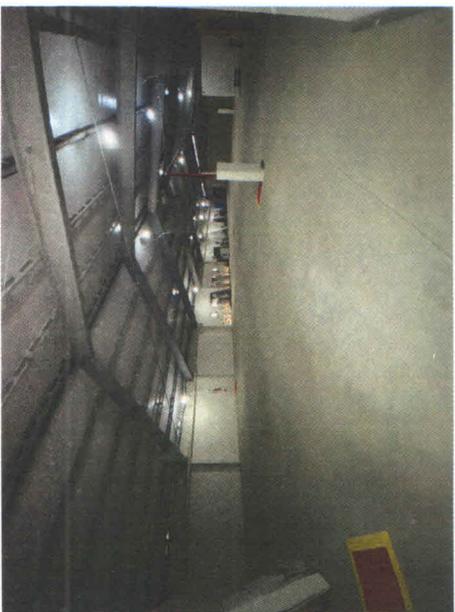
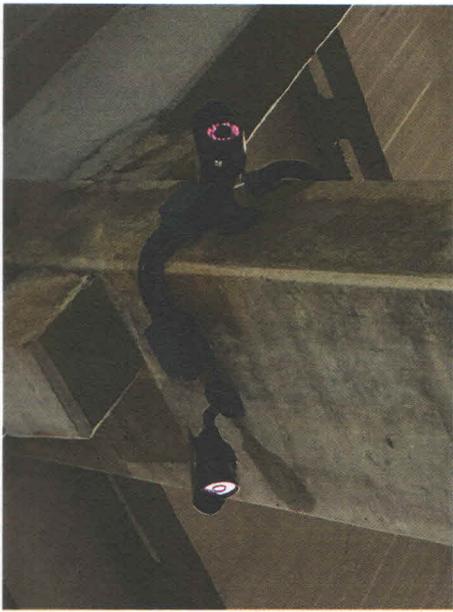
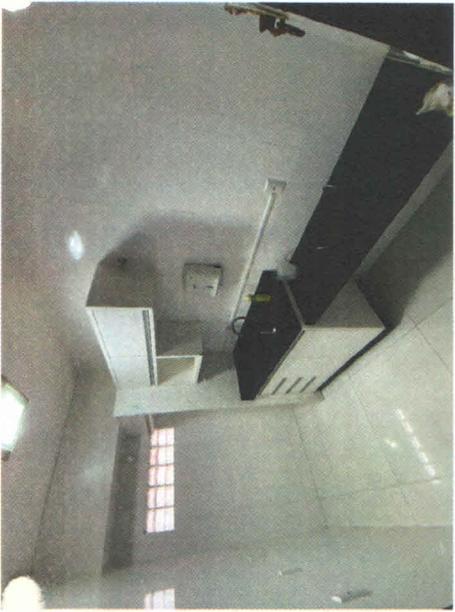
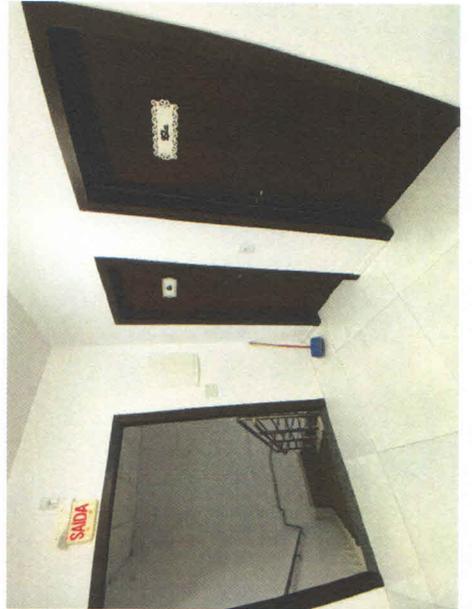
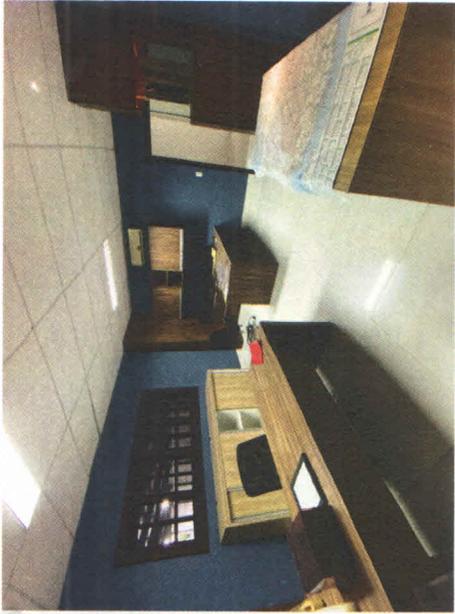
FABIANO SAUL
ROVER:82427607991

Assinado de forma digital por
FABIANO SAUL ROVER:82427607991
Dados: 2022.06.10 15:05:09 -03'00'

Fabiano Saul Rover
Corretor de Imóveis - CRECI/SC 21.265



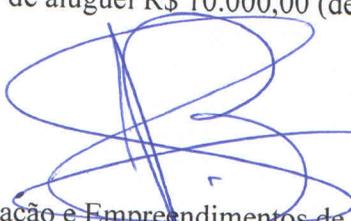




Declaração

BSS Administração e Empreendimentos de Imóveis LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ. 11.082.111/0001-00, situado a Rua Florianópolis, nº 534, Besenello, Nova Trento, neste ato representado por Vilmar Bussolaro, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 00000903223-SSP/SC, e inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob nº 439.143.309-53, declara que como forma de auxiliar o Município de Nova Trento, na construção do novo Centro Municipal de Ensino Infantil Padre Rossi, a ser construído na rua Francisco Valle, nº 170, bairro Centro - Nova Trento/SC - CEP: 88270 - 000, aceita receber o aluguel do espaço de propriedade da Administradora localizado no Bairro Bezenello, Nova Trento por valor menor ao que foi apresentado nas avaliações imobiliárias.

Assim sendo concorda em celebrar contrato de locação entre o Município de Nova Trento e a Administradora, tendo como valor de aluguel R\$ 10.000,00 (dez mil reais).



BSS Administração e Empreendimentos de Imóveis LTDA

CNPJ. 11.082.111/0001-00