

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

1. INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Nova Trento
Secretaria de Cultura e Turismo.
CNPJ: 82.925.025/0001-60

2. PROPRIETÁRIO: Cadorin Marchi Administradora de Bens LTDA.
CNPJ: 41.188.791/0001-49

3. OBJETIVO DO TRABALHO:

Estimar o valor de mercado do aluguel

4. NÍVEL DE RIGOR:

Normal, de acordo com o NBR 14653-2: imóveis urbanos

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Uma sala comercial que mede 90,20m².

A sala é composta por varanda que mede 2,70m por 8,20m.

Cozinha, banheiro masculino e banheiro feminino.

Uma vaga de garagem coberta.

Área total do terreno é de aproximadamente 2.400m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados).

O imóvel está descrito e caracterizado conforme as matrículas nº 19.483 e nº19.484 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista/SC.

Localização: Rua Madre Paulina, Nº1190, bairro Vigolo, município de Nova Trento - SC.

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, verificar os serviços públicos urbanos existentes.

6.2. Pesquisa de preços de aluguéis a fins e ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando.

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

7. METODOLOGIA:

7.1 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 e telefonia.

8.2 EDIFICAÇÕES:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Ótimo. Lavado e pintado.

ESTRUTURA: Concreto armado e alvenaria.

REVESTIMENTOS: Reboco, cerâmica, azulejos, e forro de PVC.

PAVIMENTAÇÃO: Cerâmica.

COBERTURA: Telha de barro.

PINTURA: Látex e acrílico.

9. OBSERVAÇÕES: O imóvel está localizado numa região de grande circulação de turistas.

Tem estacionamento para ônibus e automóveis.

Está localizado no lado direito de quem vai para o complexo Madre Paulina

10. CONCLUSÃO:

O valor estimado do aluguel é de R\$1.800,00(mil e oitocentos reais).

11. CONSIDERAÇÕES:

Foram consideradas para esta avaliação:

- a) Pátio para estacionamento de ônibus e automóveis.
- b) Principal acesso ao complexo Madre paulina.

12. OBSERVAÇÕES:

Segue imagens do imóvel:



13. DATAS / RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Vistoria: 30/10/2023

Laudo: 30/10/2023

Responsável Técnico: Alceu Luiz Dalbosco - CNAI 34.264.

Alceu Luiz Dalbosco®

Corretor de Imóveis

CNAI 34.264

CRECI 8523

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Nova Trento (Secretaria de Cultura e Turismo)

CNPJ: 82.925.025/0001-60

AVALIADOR

Emerson de Bairros Pereira Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI/SC sob o n ° 40.995F e CNAI 45.210, com endereço Rua Manoel Luiz da Silva, 78, Sala 01, Centro – São João Batista SC, na qualidade de Corretor de Imóveis contratado, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE:

A finalidade do presente parecer técnico é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fim de Locação.

IMÓVEL AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Dois terrenos urbanos, com área de aproximadamente 1.600 metros quadrados, possuindo no mesmo uma sala comercial de aproximadamente 90 metros quadrados devidamente escriturado na matrícula nº 19.483 e nº19.484 tendo como proprietária Cadorin Marchi Administradora de bens Ltda, CNPJ 41.818.791/0001-49.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3^o da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando está bem localizado, onde há boa procura por locação.

Local dotado de comércios e de boa infraestrutura e além dos serviços básicos (água, energia, captação de esgoto, telefone e internet, boa iluminação pública e rua calçada).

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua locação em curto espaço de tempo, desde que oferecido a preço justo.


METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor de mercado do imóvel está avaliado em R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta reais), considerando o movimento do mercado atual.

Nova Trento, 31 de outubro de 2023.

Documento assinado digitalmente
 EMERSON DE BAIROS PEREIRA
Data: 03/11/2023 18:25:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EMERSON DE BAIROS PEREIRA
Corretor e Avaliador de imóveis
CRECI/SC 40.995
CNAI 45.210

PARECER AVALIATÓRIO DE BENS IMÓVEIS - LOCAÇÃO

1. INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Nova Trento (Secretaria de Cultura e Turismo)
CNPJ: 82.925.025/0001-60

2. OBJETO DO LAUDO

O trabalho ora apresentado tem como objetivo estimar o valor de mercado do aluguel do imóvel abaixo relacionado.

3. NÍVEL DE PRECISÃO

Utilizou-se o processo de Avaliação Expedita, ressaltando que o valor encontrado é um misto de fórmulas comparativas, pesquisa de mercado e vivência profissional na área imobiliária.

4. INTRÓITO

Considerando que a avaliação foi elaborada tendo por base a documentação apresentada, informações prestadas e vistoria *in loco*.

5. DA PROPRIEDADE

O Imóvel em apreço se constitui por dois terrenos juntamente com um imóvel não residencial, tipo sala comercial, e está matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista sob registros nº 19.483 e 19.484, tendo como proprietária a Cadorin Marchi Administradora de Bens Ltda., CNPJ 41.818.791/0001-49.

6. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO E REGIÃO

Endereço:

Rua Madre Paulina, 1190, Bairro Vígolo, Nova Trento - SC.

Área Avaliada:

Sala Comercial com aproximadamente 90,00 m² (noventa metros quadrados) e terrenos matriculados sob o nº 19.483 com área total de 1.162,70 m² (mil cento e sessenta e dois metros e setenta centímetros quadrados), e nº 19.484 com área total de 1.313,13 m² (mil trezentos e treze metros e treze centímetros quadrados).

Observações:

O imóvel avaliado situa-se no bairro Vígolo da cidade de Nova Trento – SC. Área comercial e turística, tendo como ponto de referência o Restaurante e Pousada Casa Boso.

Descrição da Benfeitoria:

Sala Comercial de alvenaria com aproximadamente 90,00 m² (noventa metros quadrados), possuindo 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro masculino, 1 (um) banheiro feminino e 1 (uma) vaga de garagem coberta.

Caracterização da Região:

Zona de Especial Interesse Cultural (ZEIC)¹.

¹ Lei Complementar nº 266/2009, de 02/01/2009 com alteração pela Lei Complementar nº 663/2017, de 08/12/2017.

7. METODOLOGIA

Para determinar a metodologia foi verificada a existência de imóveis oferecidos ou já locados nas imediações do imóvel ora avaliado. Com tais pressupostos foi, então, empregado o Método Comparativo de Dados para avaliar o preço do aluguel².

Desta forma, importa o presente parecer sobre o **valor locativo mensal** do imóvel em questão em **R\$ 1.860,00 (mil oitocentos e sessenta reais)**³.

8. OBSERVAÇÕES

Ressalta-se que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeitos a alteração futura.

Vistoria: 31/10/2023

Laudo: 01/11/2023

Nova Trento - SC, 01 de novembro de 2023.

DASO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS
RESPONSÁVEL TÉCNICO - RICARDO PEDRO BOSO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 13042 - CNAI 15577

² Base em características extrínsecas e intrínsecas.

³ Por ser a avaliação, matéria que não exprime exatidão científica, facultou-se o arredondamento.

Anexos:



Anexo 1: Localização (Google Earth)



Anexo 2: Foto do Imóvel