


**LAUDO DE TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL  
URBANO PARA LOCAÇÃO**

RODRIGO ALENCAR BOLL, engenheiro civil, registrado no CREA/SC sob o número 161.585-9, e conforme contrato de prestação de serviço entre a prefeitura municipal de Flor do Sertão/SC apresento as conclusões do laudo de avaliação de locação de imóvel.

OBJETO VISTORIADO: Sala Comercial, Rua Terezinha Cervieri/SC161, número 550, centro, Flor do Sertão/SC.

DATA DA VISTORIA: 02 de Janeiro de 2024.

Flor do Sertão/SC  
2024

  
Rodrigo Alencar Boll  
Engenheiro Civil  
CREA-SC 161.585-9

## 1. INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo determinar o valor justo de locação de imóvel de finalidade comercial, situado na Rua Terezinha Cervieri/SC161, número 550, Centro, no município de Flor do Sertão/SC, onde funcionará o **CONSELHO TUTELAR**.



Imagem 01: Localização do Imóvel.

## 2. VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi realizada vistoria "*in loco*" no dia 02 de Janeiro de 2024, para verificar as condições de uso e ocupação da sala comercial onde deve funcionar o Conselho Tutelar Municipal. Além da verificação das condições, a determinação do método a ser utilizado na presente avaliação, para a qual o método comparativo direto de dados de mercado é a mais adequada, em função das características imobiliárias locais.

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel da presente avaliação, é uma sala comercial com aproximadamente 85,00m<sup>2</sup>, a qual conta com banheiro e divisórias leves, que podem ser remanejadas conforme a necessidade de espaço para melhor aproveitamento do espaço e atendimento das características mínimas adequadas ao uso do Conselho Tutelar Municipal.

O imóvel é localizado em terreno de esquina, com outra sala comercial sobre o mesmo lote, ficando a parte objetivada mais próxima do meio da quadra, com estacionamento em frente, acesso em calçada de concreto bruto.

Possui boa localização, com frente para a SC-161, estando próxima à Delegacia de Polícia.

### 4. ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO

Durante a vistoria do imóvel avaliando que foi realizada *in loco* no dia 02 de Janeiro de 2024, verificou-se que o mesmo se encontra em bom estado de conservação.

O passeio público é executado em paver e a calçada de acesso a edificação é executada em concreto polido. O piso interno da edificação possui revestimento cerâmico.

Todo o piso cerâmico está em bom estado de conservação, bem como as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias da presente edificação.

A forração é em PVC, a edificação possui internet instalada e em funcionamento, o banheiro da edificação possui a mobília necessária (sanitário, pia, acessórios).

As aberturas da edificação são em vidro e ferro, todas em bom estado de conservação, com gradis de proteção aumentando a segurança do local.

A medição de energia é individual, e todas as tomadas e fiações se encontram em boas condições.


  
Rodrigo Alencar Boff  
Engenheiro Civil  
CREA-SC 161.585-9



Imagem 02: Ambiente interno.



Imagem 03: Ambiente interno.



Imagem 04: Recepção.



Imagem 05: Sala de reuniões.

## 5. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor justo da locação do imóvel, foram levantadas informações locais, comparando valores com outros imóveis comerciais de características semelhantes e/ou então sendo feitas ponderações em função de características divergentes (área, quantia de banheiros, características construtivas), a fim de equivaler o valor informado na pesquisa para a edificação de mesmas características que a em avaliação.


Os imóveis pesquisados podem ou não estar locados, assim, levantando o valor para locação se o mesmo é disponível ou o valor que o inquilino paga se o mesmo estiver locado.

Após colhidas as informações locais, realizado o tratamento estatístico para equivaler às características do imóvel avaliando, obteve-se um valor justo de Mercado para a locação do imóvel avaliando.

Todavia, considerando 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, optamos pela adoção do limite médio, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor mensal final de: R\$ 653,06 (Seiscentos e cinquenta e três reais e seis centavos).

Afirmo serem verdadeiros todos os dados presentes nesse Laudo de Avaliação de Imóvel.

Flor do Sertão/SC, 02 de Janeiro de 2024.



---

Rodrigo Alencar Boll  
Engenheiro Civil  
CREA/SC 161.585-9