

**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, Avenida Flor do Sertão, sem número, 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, no município de Flor do Sertão/SC, onde funcionará a **SALA DE COSTURA E O GAVI**.



Imagem 01: Edificação comercial.

## 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 sala de costura e treinamentos da assistência social e o GAVI. 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 90,00m<sup>2</sup>, a qual conta com banheiro e pode ser redividida internamente com divisórias leves para melhor aproveitamento do espaço e

  
Rodrigo Alencar Boll  
Engenheiro Civil  
CREA-SC 161.585-9

atendimento das características mínimas adequadas ao uso para instalação das máquinas de costura onde ocorrem treinamentos e local para uso do GAVI.

O imóvel é localizado em terreno de meio de quadra, com a existência de outra casa aos fundos, mas não anexa ao imóvel objetivo dessa avaliação. Conta com passeio público, sem estacionamento privativo.

Possui boa localização, com frente para a Avenida Flor do Sertão, estando ao lado da prefeitura municipal e CRAS.

#### 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 bruto. O piso interno da edificação possui acabamento em piso polido.

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

As instalações elétricas se encontram em bom estado de funcionamento, estando as mesmas adequadas ao uso local, com tomadas distribuídas em todo ambiente. A medição de energia é individual.

A forração é em PVC e se encontra em bom estado de conservação.

A edificação possui banheiro com toda mobília necessária e em funcionamento, bem como adequadas instalações hidráulicas. As aberturas da edificação são em madeira, todas em bom estado de conservação.



Imagem 02: Sala de treinamentos.



Imagem 03: Sala de treinamentos.



## 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 final mensal de: R\$ 671,37 (Seiscentos e setenta e um reais e trinta e sete 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