

**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 da Barra, número 440, 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 da Barra, número 440, centro, no município de Flor do Sertão/SC, onde funcionará a **AGÊNCIA DOS CORREIOS**.



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 a agência local dos correios. 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


Rodrigo Alencar Boff
Engenheiro Civil
CREA-SC 161.585-9

O imóvel da presente avaliação, é uma sala comercial com aproximadamente 90,00m², a qual conta com banheiro PCD e banheiro de uso coletivo e pode ser redividida internamente com divisórias leves para melhor aproveitamento do espaço e atendimento das características mínimas adequadas ao uso para instalação e locais necessários ao uso da agência dos correios.

O imóvel é localizado em terreno de meio de quadra, sendo parte ideal de edificação. Conta com passeio público, sem estacionamento privativo.

Possui boa localização, com frente para a Rua da Barra, em frente ao posto de combustíveis.

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.

A edificação se encontra no alinhamento predial, não havendo assim calçada interna para acesso à edificação, somente passeio público executado em paver e atendendo à legislação vigente quando a acessibilidade.

O piso cerâmico da edificação está em bom estado de conservação.

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.

Não existe rebaixo de forro, sendo o acabamento executado diretamente em laje, com reboco e acabamento fino.

A edificação possui banheiro PCD com toda mobília e equipamentos necessários e em funcionamento tal como banheiro de uso comum. Todas as instalações hidráulicas e sanitárias estão em bom estado de conservação.

As aberturas da edificação são em vidro e alumínio, todas em bom estado de conservação.



Imagem 02: Local de atendimento.



Imagem 03: Balcões de atendimento.



Imagem 04: Entrada dos banheiros.



Imagem 05: Banheiro PCD.

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\$ 1.000,00 (Hum mil reais).

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