



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

Ref. CI 44/2018
Secretaria Municipal de Governo

Atendendo a **CI 44/2018**, para averiguação final do valor de *cada* Box para locação, vem apresentar seus resultados alcançados, consubstanciados por meio do seguinte:

PROPRIEDADE

Trata-se de imóvel comercial (Box) construído em alvenaria, totalmente cercado com alambrado e cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas composto de 06 blocos com 20 vinte boxes cada, totalizando 120 boxes, contendo 40 boxes medindo $2,45 \text{ m} \times 2,44\text{m} = 5,98\text{m}^2$ cada Box e 80 boxes medindo $3,45\text{m} \times 2,44\text{m} = 8,42\text{m}^2$ com a somatória de área dos boxes em $912,80\text{m}^2$ e levando-se em conta os corredores laterais e central a área total de construção é de $1.800,00 \text{ m}^2$, localizado no Centro Comercial Eunice Alves Rosa à Rua Virgílio Bagio, no Distrito de Cachoeira de Emas pertencente à Prefeitura Municipal de Pirassununga.

Procedida às verificações técnicas habituais e efetuada a vistoria "in loco", apresentamos a situação atual com as características principais do objeto da presente avaliação:

ROTEIRO E LOCALIZAÇÃO DO OBJETO

IMÓVEL: imóvel comercial (tipo boxes) construído em alvenaria, totalmente cercado com alambrado e cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas composto de 06 blocos com 20 vinte boxes cada, totalizando 120 boxes, possuindo dois tipos de Box com as seguintes medidas: 40 boxes medindo $2,45 \text{ m} \times 2,44\text{m} = 5,98\text{m}^2$ cada Box e 80 boxes medindo $3,45\text{m} \times 2,44\text{m} = 8,42\text{m}^2$ com a somatória de área dos boxes em $912,80\text{m}^2$ e levando-se em conta os corredores laterais e central a área total de construção de $1.800,00 \text{ m}^2$, localizado à Rua Virgílio Bagio, Centro Comercial Eunice Alves Rosa no Distrito de Cachoeira de Emas, pertencente à Prefeitura Municipal de Pirassununga.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

O imóvel em questão insere-se em área do Distrito de Cachoeira de Emas no município de Pirassununga/SP, cujo logradouro de acesso é dotado dos seguintes melhoramentos públicos (infra-estrutura):

Rede de água potável, rede coletora de esgoto, redes de energia elétrica pública, pavimentação, guias e sarjetas, rede de telefonia, coleta de lixo.

METODOLOGIA

Para apuração do valor de mercado para locação do imóvel, utilizaremos o valor médio apresentado pelas imobiliárias **CNI Central de Negócios Imobiliários** (creci 55.584) com o valor de **RS6.500,00**; **Imobiliária Lima** (creci 40.689) com o valor de **RS6.000,00**; e **Imobiliária Benê Lébeis** (creci 20.298) com o valor de **RS4.642,00**, valores estes para uma área total de 912,80 m² (40 boxes com tamanho de 2,45m x 2,44m + 80 boxes com tamanho 3,45 m x 2,44 m), portanto o *preço médio* encontrado de **RS 5.714,00** (cinco mil setecentos e quatorze reais) por toda a área dos boxes, sabendo que o imóvel é composto por 120 boxes, encontramos o valor dos Boxes das quadras A, B, C, D, E e F onde os boxes com medidas de 2,45m x 2,44 m o valor encontrado é de **RS 37,43** cada box e onde os Boxes com medidas 3,45m x 2,44m o valor encontrado é de **RS 52,71** cada Box.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segue anexas as documentações apresentadas na presente CI, isto é, avaliação das Imobiliárias CNI Central de Negócios Imobiliários (creci 55.584), Imobiliária Lima (creci 40.689) e Imobiliária Benê Lébeis (creci 20.298) onde concluímos que o justo, real e atual valor de mercado de locação do imóvel avaliado, para o mês de maio de 2016 é: **a)** box com medidas de 2,45m x 2,44 m o valor encontrado é de **RS37,43** (trinta e sete reais e quarenta e tres centavos) para *locação de cada box*; **b)** box com medidas 3,45m x 2,44m o valor encontrado é de **RS 52,71**(cinquenta e dois reais e setenta e um centavos) para *locação de cada Box*.

Pirassununga, 24 de setembro de 2018.


Antônio Augusto Gavazza
Engenheiro Civil - SMOS
CREA 060118764E


Paulo Henrique Sanches
Engenheiro Civil
CREA 06018670E9



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atenção a pedido verbal da Prefeitura Municipal de Pirassununga-SP, procedi a levantamento de dados para a apuração do valor de mercado para locação de imóvel localizado nesta cidade, no Distrito de Cachoeira de Emas:

IMÓVEL: Área construída com 1.800,00 m².
LOCALIZAÇÃO: Cachoeira de Emas
CIDADE: Pirassununga-SP
FINALIDADE: Avaliação do valor de mercado para locação.

INTRODUÇÃO:

O presente laudo tem por objetivo a apuração do valor de mercado para locação do imóvel acima indicado.

O método empregado para a elaboração deste laudo de avaliação, bem como os critérios técnicos é o de pesquisa de mercado e comparativo com outros imóveis, levando-se em consideração também as atuais condições e a finalidade.

LOCALIZAÇÃO/DESCRIÇÃO



Referido imóvel se encontra localizado nesta cidade, Cachoeira de Emas, Pirassununga-SP., com área construída de 1.800,00 m² (mil e oitocentos metros quadrados), cercada com alambrado com altura de dois metros. Possui portão duplo na entrada, sendo um pavilhão lajotada e com telhado de estrutura metálica e telhas galvanizadas. O imóvel é composto de seis blocos com vinte salas, estando localizadas nos denominados espaços A, B, E e F com 10 (dez) salas medindo 2,45 metros x 2,44 metros de comprimento e as outras 10 (dez) com medidas de 3,45 metros x 2,44 metros de comprimento. Os espaços C e D com vinte salas medindo 3,45 metros x 2,44 metros de comprimento, totalizando, assim 120 (cento e vinte) salas.

AVALIAÇÃO

Após efetuar levantamento dos dados necessários, avalio esse imóvel para locação mensal em R\$ 6.000,00-(seis mil reais).

Por ser expressão da verdade, assino o presente para os devidos fins.

Pirassununga, 28 de junho de 2018.


IGOR ROMULO DELIMA
CRECI-SP 71.130



IMOBILIÁRIA BENÊ LÉBEIS

Avenida Newton Prado, n.º 3535 - Centro.

Setor de Locação: (19) 3563-3027

Setor de Vendas: (19) 992541225

PIRASSUNUNGA - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atendimento à solicitação a pessoa interessada, procedemos o levantamento de dados para a apuração do valor de mercado para locação do imóvel abaixo descrito:

I – **IMÓVEL:** “Comercial, sito o Distrito de Cachoeira de Emas, com área de 1800,00 (Mil e Oitocentos) metros quadrados totalmente cercada com alambrado e um portão, com pavilhão coberto com estrutura metálica e telhas galvanizadas, composto de 6 (seis) blocos com 20 (vinte) salas cada, totalizando assim 120 (cento e vinte) salas”.

II – **VISTORIA:** “Foi constatado in locun que o presente imóvel recém construído, se encontra em perfeitas condições de conservação”.

III – **MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** “Levantamento comparativo e pesquisa de preço de mercado, considerando ainda o estado de conservação, a localização e a infra-estrutura disponível”.

III – **VALOR:** “De conformidade com o método empregado, em razão peculiar condição de conservação do imóvel, foi possível atribuir a locação o valor mensal de R\$ 4.642,00 (Quatro Mil Seiscentos e Quarenta e Dois Reais)”.

Pirassununga, 25 de Julho de 2018.

Benedito Geraldo Lébeis Júnior
Creci nº 20.296F.



Central de Negócios Imobiliários

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo solicitação de pessoa interessada, procedemos ao levantamento de dados para a devida apuração, a saber:

FINALIDADE DO LAUDO:

Apuração do **valor de mercado** para a locação do imóvel comercial abaixo caracterizado.

MÉTODO:

O método empregado para apuração do valor de mercado foi pesquisa comparativa, levando-se em conta imóveis com características similares, locados e/ou oferecidos à locação, considerando ainda as condições específicas do avaliado, assim como a sua conservação e a sua finalidade.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

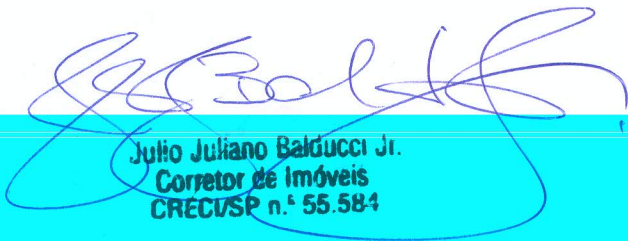
Trata-se de imóvel comercial, localizado no Distrito de Cachoeira de Emas, neste município, com área de 1800,00 (mil e oitocentos) metros quadrados totalmente cercada com alambrado de 2,00 (dois) metros de altura, portão duplo na entrada, com um pavilhão lajotado e coberto com estrutura metálica e telhas galvanizadas, composto de 6 (seis) blocos com 20 (vinte) salas cada, sendo os localizados nos denominados Espaços "A", "B", "E" e "F" com 10 (dez) salas medindo 2,45 x 2,44 e 10 outras com 3,45 x 2,44; e os Espaços "C" e "D" com 20 (vinte) salas medindo 3,45 x 2,44, totalizando assim 120 (cento e vinte) salas.

AVALIAÇÃO:

Tomando-se por base os negócios semelhantes realizados e ou ofertados, considerando as particularidades da área, a sua finalidade e especialmente a situação atual do mercado de locação, é possível estimar a locação do referido imóvel em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

Sendo o que tinha a relatar, dato e assino o presente para os devidos fins legais.

Pirassununga/SP, 29 de junho de 2018.


Julio Juliano Balducci Jr.
Corretor de Imóveis
CRECISP n.º 55.584