



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

CI - COMUNICAÇÃO INTERNA


Nº 55/2017

De: SECRETARIA MUNICIPAL GOVERNO	ASSUNTO: Laudo de Avaliação
Para: SECRETARIA MUNICIPAL OBRAS E SERVIÇOS A/C SETOR DE ENGENHARIA	

Considerando a necessidade desta Prefeitura em promover a abertura de licitação para a concessão de uso dos boxes do Centro Comercial Eunice Alves Rosa, localizado no Distrito de Cachoeira de Emas, solicito a confecção de Laudo de Avaliação, conforme Laudos das imobiliárias, em anexo.

Solicito ainda o fornecimento do memorial descritivo.

Pirassununga, 09 de outubro de 2019.


JORGE LUIS LOURENÇO
Secretário Municipal Governo

Ao Setor de _____
EQUIPE TÉCNICA
Para as devidas providências.
Pirassununga, 10/10/19



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

CI n.º 451/2019

Assunto: Ref. CI n.º 55/2019 – Sec. Mun. de Governo
Secretaria Municipal de Governo

Atendendo a **CI 55/2019**, para averiguação final do valor de *cada* Box para locação, vem apresentar seus resultados alcançados, consubstanciados por meio do seguinte:

AVALIAÇÃO DE BOX

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 m x 2,44m = 5,98m² cada Box e 80 boxes medindo 3,45m x 2,44m = 8,42m² com a somatória de área dos boxes em 912,80m² e levando-se em conta os corredores laterais e central a área total de construção é de 1.800,00 m², localizado no Centro Comercial Eunice Alves Rosa à Rua Virgílio Baggio, 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 m x 2,44m = 5,98m² cada Box e 80 boxes medindo 3,45m x 2,44m = 8,42m² com a somatória de área dos boxes em 912,80m² e levando-se em conta os corredores laterais e central a área total de construção de 1.800,00 m², localizado à Rua Virgílio Baggio, 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 Daniel Adão (CRECI/SP 190.973 F) com o valor de **RS100,00 (cem reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **RS150,00 (cento e cinquenta reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**; **Alessandro Pedro Marangoni** (CRECI/SP 161619) com o valor de **RS90,00 (noventa reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **RS140,00 (cento e quarenta reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**; **Marisol Mendes Corretora de Imóveis** (CRECI/SP 59317) com o valor de **RS110,00 (cento e dez reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **RS160,00 (cento e sessenta reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**, 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 16.000,00** (dezesesseis mil 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 104,83 (cento e quatro reais e oitenta e três centavos)** cada box; os Boxes com medidas de **3,45m x 2,44m** o valor encontrado é de **RS 147,60 (Cento e quarenta e sete reais e sessenta centavos)** cada Box.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segue anexas as documentações apresentadas na presente CI, isto é, avaliação das Imobiliárias Daniel Adão (CRECI/SP 190.973 F), **Alessandro Pedro Marangoni** (CRECI/SP 161619); **Marisol Mendes Corretora de Imóveis** (CRECI/SP 59317), onde concluímos que o justo, real e atual valor de mercado de locação do imóvel avaliado, para o mês de outubro de 2019 é: **a) box com medidas de 2,45m x 2,44 m o valor encontrado é de RS 104,83 (cento e quatro reais e oitenta e três centavos) para locação de cada box**; **b) box com medidas 3,45m x 2,44m o valor encontrado é de RS 147,60 (Cento e quarenta e sete reais e sessenta centavos) para locação de cada Box.**

Pirassununga, 30 de outubro de 2019.


Eng. Antônio Augusto Gavazza


Eng. Paulo Henrique Sanches



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, procedemos a devida apuração, a saber:

FINALIDADE DO LAUDO:

Apuração do valor de mercado para a locação de box comercial.

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 imóvel avaliado, assim como a sua conservação e sua finalidade.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Trata-se de box comercial, localizado no Complexo Comercial Municipal do Distrito de Cachoeira de Emas, neste município, com área total de 1.800,00 (Hum 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 120 (cento e vinte) box, distribuídos nas seguintes medidas: 1) 2,45 X 2,44 e 2) 3,45 X 2,44.

AVALIAÇÃO:

Tomando-se por base as particularidades e a finalidade da locação, foi possível atribuir aos BOX os seguintes valores de locação: 1) 2,45 X 2,44 valor de R\$: 100,00 (cem reais) e 2) 3,45 X 2,44 valor de R\$: 150,00 (cento e cinquenta reais).

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

Pirassununga/SP, 10 de Agosto 2019.


Daniel Adão
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 190.973 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

MARISOL PASCHOAL MENDES, "in fine" assinado, corretora de imóveis, devidamente inscrito no CRECI sob o nº 59.317-F – 2º Região, com escritório profissional nesta cidade na Avenida Santos Dumont, nº 88 - Jardim São Fernando - Pirassununga - SP, atendendo ao pedido verbal da pessoa interessada, AVALIAR, Um Imóvel Comercial para Locação - situado no Complexo Comercial Municipal do Distrito de Cachoeira de Emas – com área total de 1800,00 (um mil e oitocentos) metros quadrados, totalmente cercado 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 120 (cento e vinte) box, distribuídos nas seguintes medidas: 1 - 2,45 x 2,44 e 2 - 3,45 x 2,44.

Após vistoria "in loco" e pesquisas de preços junto a outros escritórios imobiliários, efetuou a avaliação, do imóvel retro discriminado, por método de comparação e concluiu que o mesmo está cotado no mercado imobiliário em torno de R\$ 110,00 (cento e dez reais), box de 2,45 x 2,44 e R\$ 160,00 (cento e sessenta reais), box de 3,45 x 2,44. Nada mais havendo a ser considerado para a finalidade solicitada, encerra esta avaliação sumária, assinando em 02 (vias).

Pirassununga, 07 de outubro de 2019.



MARISOL PASCHOAL MENDES
CRECI/SP nº 59.317

115316168/01



Alessandro Pedro Marangoni

Corretor de Imóveis

CRECISP – 161619

PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE PREÇO PARA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que na data de hoje compareci no Distrito de Cachoeira de Emas no município de Pirassununga SP, mais precisamente no Complexo Comercial Municipal. O objetivo da visita foi apurar o valor de mercado para locação de imóvel comercial (Boxes) em uma área de 1.800 metros quadrados, cercada por alambrado de dois metros de altura, portão de entrada, pavilhão coberto e lajotado. A cobertura é de estrutura metálica e telhas galvanizadas. O local abriga 120 boxes com medidas diferenciadas: boxes de 2,45 metros x 2,44 metros e boxes de 3,45 metros x 2,44 metros.

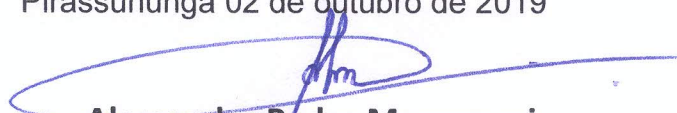
OBS: A fim de proceder avaliação para fins de locação imobiliária, cheguei a seguinte conclusão a respeito do valor de mercado para locação:

-Box com medidas de 2,45 metros x 2,44 metros - R\$ 90,00 a unidade

-Box com medidas de 3,45 metros x 2,44 metros - R\$ 140,00 a unidade

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Alessandro Pedro Marangoni, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 161619, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Pirassununga 02 de outubro de 2019


Alessandro Pedro Marangoni
Corretor de Imóveis
CRECI 161619

Avenida Painguás 850 Centro, Pirassununga SP, CEP 13634-007 – Fone 19-3562-2810

Email: alessandromarangoni@creci.org.br

CPF
115.314.
932-50