

**Alessandro Pedro Marangoni**

**Corretor de Imóveis**

**CRECISP - 161619**

**PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE PREÇO PARA LOCAÇÃO**  
**IMOBILIÁRIA**

Através deste, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que nesta data, compareci ao 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 referido local abriga 120 boxes com medidas diferenciadas:

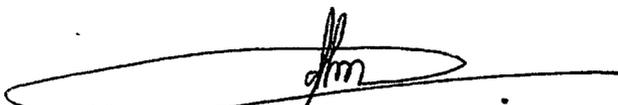
boxes de 2,45 metros x 2,44 metros e boxes de 3,45 metros x 2,44 metros.

**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\$ 96,00 a unidade
- Box com medidas de 3,45 metros x 2,44 metros - R\$ 135,00 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-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Pirassununga 22 de Setembro de 2020

  
**Alessandro Pedro Marangoni**  
**Corretor de Imóveis**  
**CRECI 161619-F**



## 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\$: 105,00 (cem reais) e 2) 3,45 X 2,44 valor de R\$: 155,00 (cento e cinquenta reais).

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

Pirassununga/SP, 18 de Setembro 2020.

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 – 2ª 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\$ 130,00 (cento e trinta reais), box de 2,45 x 2,44 e R\$ 180,00 (cento e oitenta 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, 21 de setembro de 2020.



**MARISOL PASCHOAL MENDES**  
CRECI/SP nº 59.317



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

**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 (seis) blocos com 20 (vinte) boxes cada, totalizando 120 (cento e vinte) boxes, contendo 40 (quarenta) boxes medindo 2,45 m x 2,44m = 5,98m<sup>2</sup> cada Box e 80 (oitenta) boxes medindo 3,45m x 2,44m = 8,42m<sup>2</sup> com a somatória de área dos boxes em 912,80m<sup>2</sup> e levando-se em conta os corredores laterais e central a área total de construção é de 1.800,00 m<sup>2</sup>, 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 = 5,98m<sup>2</sup> cada Box e 80 boxes medindo 3,45m x 2,44m = 8,42m<sup>2</sup> com a somatória de área dos boxes em 912,80m<sup>2</sup> e levando-se em conta os corredores laterais e central a área total de construção de 1.800,00 m<sup>2</sup>, 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 em área do Distrito de Cachoeira de Emas no município de Pirassununga/SP, cujo logradouro de acesso é dotado dos seguintes melhoramentos públicos (infraestrutura):

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:

- **Marisol Paschoal Mendes** ( CRECI/SP 59.317 ) com o valor de **R\$ 130,00 (cento e trinta reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **R\$ 180,00 (cento e oitenta reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**;
- **Alessandro Pedro Marangoni** ( CRECI/SP 161619-F ) com o valor de **R\$ 96,00 (noventa e seis reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **R\$ 135,00 (cento e trinta e cinco reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**;
- **Daniel Adão** ( CRECI/SP 190.973 F ) com o valor de **R\$ 105,00 (cento e cinco reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **R\$ 155,00 (cento e cinquenta e cinco reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**.

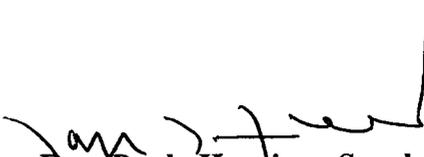
Sendo estes valores para uma área total de 912,80 m<sup>2</sup> (40 boxes com tamanho de 2,45m x 2,44m + 80 boxes com tamanho 3,45 m x 2,44 m), portanto o *preço médio* encontrado de **R\$ 16.946,80** (dezesesseis mil, novecentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos) por toda a área dos boxes, 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 2,44m** o valor encontrado é de **R\$ 110,33 (cento e dez reais e trinta e três centavos)** cada box; os Boxes com medidas de **3,45m x 2,44m** o valor encontrado é de **R\$ 156,67 (cento e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos)** cada Box.

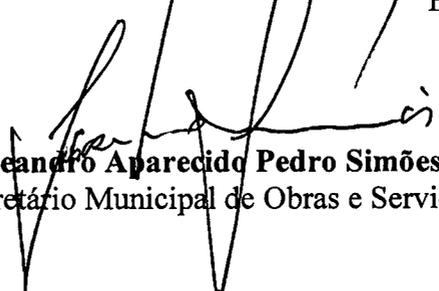
## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segue anexas as documentações apresentadas, isto é, avaliação das Imobiliárias **Alessandro Pedro Marangoni** ( CRECI/SP 161619-F ); **Marisol Paschoal Mendes** ( CRECI/SP 59.317 ); **Daniel Adão** ( CRECI/SP 190.973 F ), onde concluímos que o justo, real e atual valor de mercado de locação do imóvel avaliado é: a) boxes com medidas de 2,45m x 2,44m o valor encontrado é de **R\$ 110,33 (cento e dez reais e trinta e três centavos)** para *locação de cada box* ; b) box com medidas 3,45m x 2,44m o valor encontrado é de **R\$ 156,67 (cento e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos)** para *locação de cada Box*.

Pirassununga, 27 de novembro de 2020.

  
**Eng. Antônio Augusto Gavazza**  
Engenheiro Civil

  
**Eng. Paulo Henrique Sanches**  
Engenheiro Civil

  
**Leandro Aparecido Pedro Simões**  
Secretário Municipal de Obras e Serviços