



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 = 5,98m² cada Box e 80 (oitenta) 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, 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 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:

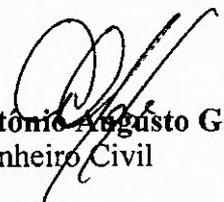
- **Marisol Paschoal Mendes** (CRECI/SP 59.317-F) com o valor de **R\$ 140,00 (cento e quarenta reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **R\$ 195,00 (cento e noventa e cinco reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**;
- **Nilson Fernando Ferraresi** (CRECI/SP 58.107) com o valor de **R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **R\$ 200,00 (duzentos reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**;
- **Xavier Imóveis** (CRECI/SP 025897-J) com o valor de **R\$ 200,00 (duzentos reais)** para box com medida de **2,45 x 2,44** e **R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)** para Box com medida de **3,45 x 2,44**.

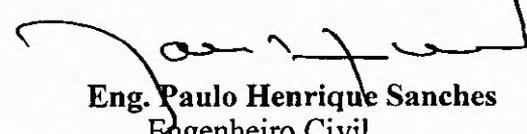
Sendo estes valores para uma área total de 906,80 m² (39 boxes com tamanho de 2,45m x 2,44m + 80 boxes com tamanho 3,45 m x 2,44 m), portanto o *preço médio* encontrado de **R\$ 23.569,87** (vinte e três mil, quinhentos e sessenta e nove reais e oitenta e sete centavos) por toda a área dos boxes, sabendo que o imóvel é composto por 119 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\$ 163,33 (cento e sessenta e três reais e trinta e três centavos)** cada box; os Boxes com medidas de **3,45m x 2,44m** o valor encontrado é de **R\$ 215,00 (duzentos e quinze reais)** cada Box.

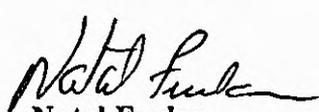
CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segue anexas as documentações apresentadas, isto é, avaliação das Imobiliárias **Nilson Fernando Ferraresi** (CRECI/SP 58.107); **Marisol Paschoal Mendes** (CRECI/SP 59.317-F); **Xavier Imóveis** (CRECI/SP 025897-J), 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\$ 163,33 (cento e sessenta e três 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\$ 215,00 (duzentos e quinze reais)** para *locação de cada Box*.

Pirassununga, 23 de junho de 2.022.


Eng. Antônio Augusto Gavazza
Engenheiro Civil


Eng. Paulo Henrique Sanches
Engenheiro Civil


Natal Furlan

Secretário Municipal de Obras e Serviços



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Obras e Serviços
Setor Almoxarifado Central



MEMORIAL DESCRITIVO

OBJETO: Licitação de Boxes Comerciais - Centro Comercial " Eunice Alves Rosa ".

LOCAL: Rua Virgílio Bagio - Distrito de Cachoeira de Emas -- Pirassununga/SP.

01 - DESCRIÇÃO PRELIMINAR:

O Centro Comercial " Eunice Alves Rosa ", localizado na Rua Virgílio Bagio, Distrito de Cachoeira de Emas, neste município e comarca de Pirassununga, com uma área construída de 1.800,00 metros quadrados, em estrutura metálica, contendo 120 (cento e vinte) boxes comerciais e corredores de circulação. Os boxes comerciais estão sub-divididos nos espaços; A - B - C - D - E - F, com as seguintes medidas:

ESPAÇO " A ", os boxes n^{os} 01 a 10;
ESPAÇO " B ", os boxes n^{os} 11 a 20;
ESPAÇO " E ", os boxes n^{os} 111 a 120;
ESPAÇO " F ", os boxes n^{os} 101 a 110.

2,45 mts de fundos x 2,44 mts de frente = 5,978 metros quadrados / unidade

ESPAÇO " A ", os boxes n^{os} 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59.
ESPAÇO " B ", os boxes n^{os} 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39.
ESPAÇO " C ", os boxes n^{os} 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79.
ESPAÇO " D ", os boxes n^{os} 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99.
ESPAÇO " E ", os boxes n^{os} 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80.
ESPAÇO " F ", os boxes n^{os} 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100.

3,45 mts de fundos x 2,44 mts de frente = 8,418 metros quadrados / unidade

02 – FORRO:

Os boxes estão dotados de forro em laje pré-moldada de acordo com normas construtivas da ABNT e do fabricante.

03 - REVESTIMENTOS DOS BOXES:

Atende as exigências técnicas, devendo ser adequado, caso seja necessário, para fins específicos.



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Obras e Serviços
Setor Almoarifado Central



04 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA:

Todos os boxes possuem pontos de luz no teto (01 calha com 01 luminária fluorescente de 20), e paredes providas de 01 interruptor e 02 tomadas alimentadas por circuitos próprios, seguindo-se projeto específico elaborado pela municipalidade e normas e exigências da concessionária local (Elektro), e normas ABNT, bem como a localização do quadro de distribuição de cada um, através de medidor individual, iluminação dos corredores de circulação, com tomadas em alguns pontos para utilização dos serviços de manutenção do condomínio do Centro Comercial, ficando o consumo de energia por conta do Concessionário do Boxe.

05 - PISOS DOS BOXES E CORREDORES:

Atende as especificações e normas, sendo em concreto aparente desempenado.

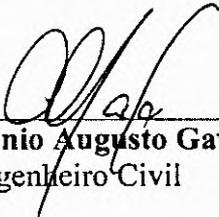
06 - PINTURA:

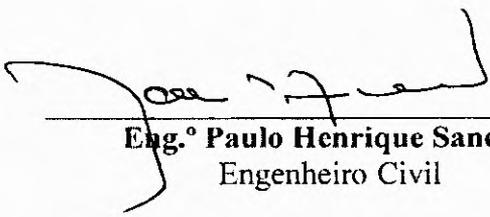
Encontra-se em condições de uso, podendo o Concessionário implantar o padrão cromático que lhe couber, em atendimento as normas técnicas.

07 - ALAMBRADO:

O alambrado para fechamento do Centro Comercial foi implantado em atendimento à segurança e a rigidez predial, adotado de altura compatível.

Pirassununga, 23 de junho de 2022.


Eng.º Antônio Augusto Gavazza
Engenheiro Civil


Eng.º Paulo Henrique Sanches
Engenheiro Civil


Natal Furlan

Secretário Municipal de Obras e Serviços