

M. A. BASTIANINI
CRECI – F nº 170.725
Rua 1º de Maio, nº 89
Centro – CEP 13630-094
Pirassununga-SP

AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Por solicitação de pessoa interessada, procedi ao levantamento de dados visando apurar o valor de LOCAÇÃO COMERCIAL MENSAL, do imóvel localizado nesta cidade, de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA-SP, conforme segue abaixo.

Avaliação para determinação de valor locatício mensal

Esta avaliação tem a finalidade de apurar o valor de mercado para locação do imóvel comercial com a área construída de 850,27 metros quadrados, com frente para a **Avenida Felipe Boller Junior nº 4.734, Polo Empresarial**, situado na cidade de Pirassununga, Estado de São Paulo-SP. Cadastro Municipal 6887.034.019.03.0.

Para esta avaliação usamos o método comparativo de pesquisa de mercado, critérios técnicos e outros esclarecimentos sobre a determinação de custos.

A construção existente no imóvel está em boas condições de uso e conservação.

Pelo exposto, tudo após vistorias, pesquisas e demais considerações, concluí que o imóvel objeto da presente avaliação tem o seu valor para locação mensal em **R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais)**.

Dato e assino o presente.

Pirassununga, 20 de setembro de 2023.

MARCOS ANTONIO
BASTIANINI:29656802845

Assinado de forma digital por MARCOS
ANTONIO BASTIANINI:29656802845
Dados: 2023.09.28 15:08:19 -03'00'

MARCOS ANTONIO BASTIANINI
CRECI- F – 170.725
CPF/MF N° 296.568.028/45

AVV GESTÃO E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Por solicitação verbal da Prefeitura Municipal de Pirassununga-SP, procedi ao levantamento de dados para a apuração do valor de mercado para locação de imóvel localizado nesta cidade, como segue abaixo:

IMÓVEL: Área construída com 850,27 m².
LOCALIZAÇÃO: Avenida Felipe Boller Junior n° 4.734, Polo Empresarial "Guilherme Muller Filho".
CIDADE: Pirassununga / SP
FINALIDADE: Determinação de 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 do presente laudo, 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, na parte alta da cidade, precisamente no Polo Empresarial "Guilherme Muller Filho", objeto do Cadastro Municipal 6887.034.019.03.0.



AVV GESTÃO E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Possui a área construída de 850,27 m² e a área do terreno de 3.231,47 m². Encontra-se cercado com alambrado de dois metros de altura aproximadamente. O seu telhado é de estrutura metálica e telhas galvanizadas.

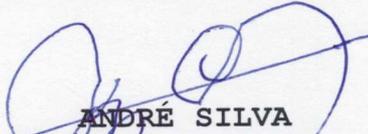
Referido imóvel necessita de algumas reformas, tendo em vista a falta de uso por um longo período.

AVALIAÇÃO

Concluindo, avalio esse imóvel para locação mensal em R\$ 8.000,00-oito mil reais).

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

Pirassununga, 20 de setembro de 2023.


ANDRÉ SILVA
CRECI-SP 124.795-F
Tel. 19-984063761

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

IMOBILIARIA ARQ&TETO LTDA, CRECI 29.225-J, com endereço a Av. Germano Dix 3140, Jardim Carlos Gomes, representada por seu proprietário José Francisco Silva Kettelhut, conforme solicitação, apresenta Laudo de Avaliação para locação comercial:

GERAIS

Imóvel situado na Av. Felipe Boller Junior 4734, Distrito Industrial do município de Pirassununga S.P.

Cadastro municipal 6887.034.019.03.0

Área do terreno 3.231,47 metros quadrados

Área construída total de 850,27 metros quadrados

No local existe rede de água, luz, esgoto, asfalto, telefonia, ônibus urbano etc....

O imóvel dista 4.000,00 metros da praça central do município.

IMÓVEL COMERCIAL

Construção comercial térrea contendo amplo salão, pé direito com aproximadamente 5,00 m, na frente sala de recepção com lambril no teto e piso tipo porcelanato, 2 salas no mesmo perfil da recepção, banheiro privativo, 2 vestiários masculino e feminino, lavabo sala de maquinas, guarita interna, refeitório com 2 banheiros masculino e feminino, galpão com piso concretado aparente.

Na parte externa piso tipo pedra britada e nos fundos 9 cômodos geminados tipo garagens, terreno cercado com alambrados.

TERRENO

Naquele local existem terrenos de tamanhos variados, o metro quadrado de terreno naquele setor é de R\$ 330,00 (trezentos e trinta reais)

Para se saber o valor do terreno utiliza a seguinte fórmula:

$$VT = M2 \times VMQ$$

Onde

VT = Valor do Terreno

M2 = metro quadrado do terreno

VM2 = Valor do metro quadrado do terreno naquele setor

Substituindo na formula teremos:

$$VT = M2 \times VMQ$$

$$VT = 3.231,47 \times 330,00$$

$$VT = 1.066.385,10 \text{ arredondando para mais teremos}$$

$$VT = 1.066.386,00$$

Portanto o valor do terreno naquele local é de R\$ 1.066.386,00 (hum milhão, sessenta e seis mil, trezentos e oitenta e seis reais)

CONSTRUÇÃO

O valor da construção é fornecido pela tabela do **SINDUSCON-SP** que para o mês de maio de 2023 ,apresenta a seguinte informação, para construção comercial padrão GI (galpão industrial) **nova** no Estado de São Paulo ,o valor é de R\$ 1.109,97 (um mil,cento e nove reais e noventa e sete centavos)

O Valor da Construção é adquirido pela seguinte formula:

$$VC = (M2 \times VCO) - D$$

Onde

VC = Valor da Construção

M2 = metro quadrado construído

VCO = Valor do Custo da Obra (tabela Sinduscon—SP)

D = Depreciação em % do imóvel pela sua idade, condições, valores construtivos, etc,

Substituindo na fórmula teremos:

$$VC = (1.109,97 \times 850,27) - 30\%$$

$$VC = (943.774,19) - 30\%$$

$$VC = 660.641,93 \text{ arredondando para mais teremos}$$

$$VC = 660.642,00 \text{ (seiscentos e sessenta mil, seiscentos e quarenta e dois reais)}$$

Portanto pode-se concluir que o valor da construção comercial em suas condições atuais é de R\$ 660.642,00 (seiscentos e sessenta mil, seiscentos e quarenta e dois reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI)

O Valor Total do imóvel é adquirido pela seguinte fórmula:

$$VTI = (VT + VC)$$

Onde

VTI = Valor total do imóvel

VT = Valor do Terreno

VC = Valor da construção

Substituindo na fórmula teremos

$$VTI = (VT + VC)$$

$$VTI = (1.066.386,00 + 660.642,00)$$

$$VTI = 1.727.028,00 \text{ (Um milhão, setecentos e vinte e sete mil e vinte e oito reais)}$$

Portanto pode-se concluir que o Valor Total do Imóvel (VTI) é de R\$ 1.727.028,00 (um milhão, setecentos e vinte e sete mil e vinte e oito reais)

VALOR DA LOCAÇÃO (VL)

A Regra básica e mais usada para calcular o aluguel é aplicar um valor entre 0,5% a 1% do valor do imóvel, como também existem pesquisas que apontam que o mais recomendado é um índice abaixo de 0,75%, portanto utilizaremos 0,5%

Poderemos usar a seguinte fórmula:

$$VL = (VTI \times \text{Índice em \%})$$

Onde

VL = Valor da Locação

VTI = Valor Total do Imóvel

Índice = 0,5%

Substituindo os valores na fórmula teremos

Utilizando o índice

$$VL = (1.727.028,00 \times 0,5\%)$$

VL = 8.635,14 arredondando para menos teremos,

VL = 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais)

CONCLUSÃO FINAL

Como as condições mercadológicas estão instáveis em relação a oferta e procura de imóveis para locação, e em decorrência de vários fatores aparentes no imóvel, e suas características construtivas, sugiro que o índice de 0,5% seja o mais correto para esta avaliação, portanto o valor do aluguel da área comercial solicitada é de **R\$ R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais)**.

Encerro o presente laudo, que vai apresentado em 4 (quatro) folhas, digitadas e rubricadas, anexo tabela do **SINDUSCON-SP**, e fotos do imóvel, colocando-me a disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Pirassununga 19 de Junho de 2023



IMOBILIARIA ARQ&TETO LTDA
CRECI 29.225-J

Boletim Econômico - Maio de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2023

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.089,74	56,11
Material	799,61	41,17
Despesas Administrativas	52,92	2,72
Total	1.942,27	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,64%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.898,65	1,33	R-1	2.329,65	1,46	R-1	2.831,12	1,19
PP-4	1.764,81	1,22	PP-4	2.174,69	1,46	R-8	2.289,09	1,21
R-8	1.687,99	1,24	R-8	1.942,27	1,44	R-16	2.469,52	1,42
PIS	1.301,10	1,22	R-16	1.884,97	1,44			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.250,44	1,40	CAL-8	2.377,68	1,33
CSL-8	1.951,80	1,46	CSL-8	2.098,40	1,39
CSL-16	2.600,20	1,47	CSL-16	2.747,29	1,41
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.062,42	1,55			
GI	1.109,97	1,41			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



Handwritten signature or mark in blue ink.



2