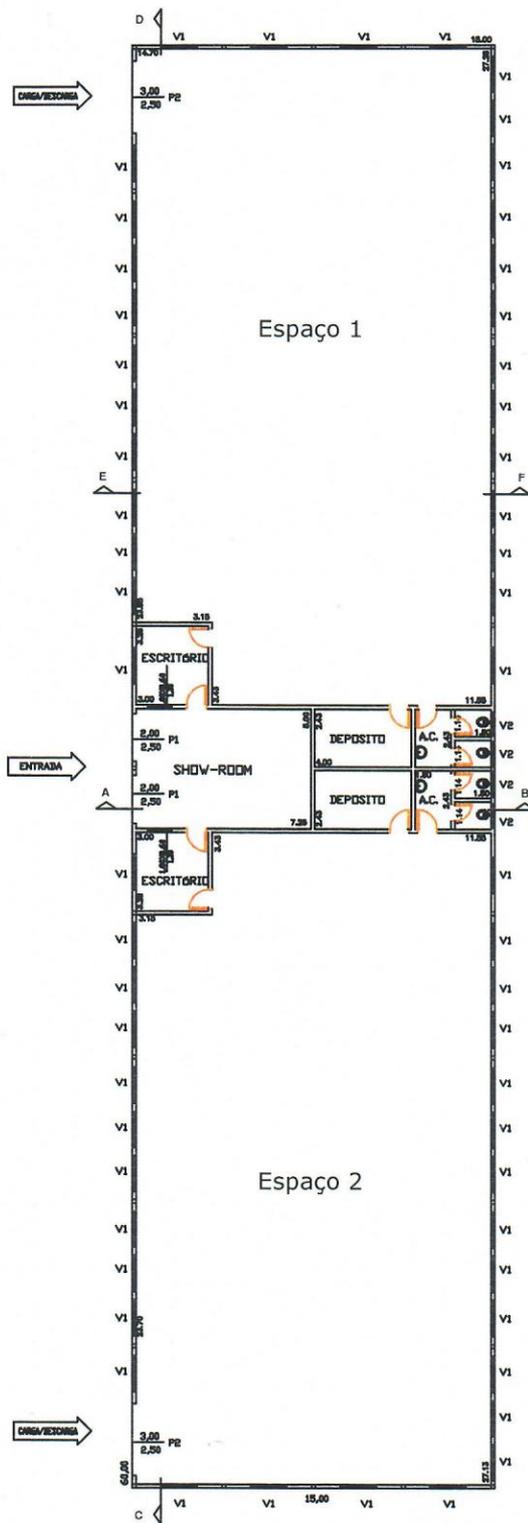


CROQUI DO LOCAL



PLANTA BAIXA
ESC/1-200

PREFEITURA MUNICIPAL TAPIRATIBA - SP

FOLHA
1/1

LOCAL : Distrito Industrial
Rua: Do Ferro

ESCALA:
S/ESC

OBSERVAÇÕES:

RESP. TÉCNICO:

Espaço1 : ÁREA 450m²

Espaço2:ÁREA 450m²

Eng: CERLU RODRIGUES PEREIRA DE SOUSA FRICO
AUTOR DO PROJETO
CREA 5060553468 - SP

DATA:

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: 02 (dois) galpões comerciais / industriais, localizados na Avenida do Ferro, Distrito Industrial, na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor locatício de mercado do imóvel avaliando.

Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPIRATIBA



VISTA DA FACHADA DO IMOVEL

ROGERIO DE ARAUJO
Consultor Imobiliário- Creci nº 44.435
Rua Ernesto Tranquillini, nº 376
Fone: 13.760-000-0 rogerio.araujo0408@gmail.com

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPIRATIBA

Nesta.

ROGERIO DE ARAUJO, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região de Campinas sob o nº 44435, com escritório na Rua Ernesto Tranquillini, nº 376, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor locatício de mercado dos imóveis avaliando .

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEIS AVALIADOS

Os imóveis avaliando, de propriedade de **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPIRATIBA**, estão localizados na Avenida do Aço, Distrito Industrial, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo.

L



VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 20/10/2021, às 13:50 horas, na presença do Sr. HALISSON GARCIA e ALEXANDRE AUGUSTO DA SILVA MELO

Dos imóveis:

Tratam-se de 02 (dois) galpões comerciais / industriais, dotados de ante-sala, 02 (dois) bwc, 01(uma) copa e salão comercial com área construída de 450,00 (quatrocentos e cinqüenta) metros quadrados cada um, totalizando 900,00 (novecentos) metros quadrados.

A vizinhança dos imóveis avaliados é caracterizada por galpões / salões de padrão construtivo médio.

CONTEXTO DE LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliados localizam-se em área urbana, Distrito Industrial, dotado de infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, TV a cabo), escolas de ensino fundamental e médio, padaria, lanchonete.

Equipamentos comunitários: Hospital

ESTABELECIMENTO	DISTANCIA (EM METROS)
Estação Rodoviária	357,99 metros
Centro de Lazer do Trabalhador Paulo Jorge	284,32 metros
Caixa Econômica Federal	476,63 metros
Hospital São Lucas	915,92 metros
Igreja Matriz	732,32 metros
Supermercado Bertolini	522,32 metros

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

Determinação do preço /METRO QUADRADO dos imóveis avaliando para fins locatícios:

IMÓVEIS COMPARATIVOS

1) Salão Comercial localizado na Rua Thomaz José Dias, nº - Jardim Santa Deolinda



Área do imóvel	Valor locação (R\$)	Valor m2 R\$
255,00 m2	808,35	3,17

2) Salão Comercial localizado na Rua Thomaz José Dias, nº - Jardim Santa Deolinda



Área do imóvel	Valor locação (R\$)	Valor m2 R\$
258,15 m2	872,60	3,37

3) Salão Comercial localizado na Rua Lázaro Victor de Souza, nº - Jardim Santa Deolinda



Área do imóvel	Valor locação (R\$)	Valor m2 R\$
244,00	809,89	3,31

4) Salão comercial localizado na Rua Mococa, nº - Jardim Santa Deolinda – Tapiratiba – SP



Área do imóvel	Valor locação (R\$)	Valor m2 R\$
238,15	680,00	2,85

5) Salão Comercial localizado na Rua Ernesto Tranquillini, nº - Jardim Soledade – Tapiratiba- SP



Área do imóvel	Valor locação (R\$)	Valor m2 R\$
800,00	3000,00	3,75

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliados, enumerados a seguir

Nº	Endereço do imóvel	Área const (m2)	Valor do aluguel
01	Rua Thomaz José Dias, nº	255,00	808,35
02	Rua Thomaz José Dias, nº	258,15	872,60
03	Rua Lázaro Victor de Souza, nº	244,00	809,89
04	Rua Mococa, nº	238,15	680,00
05	Rua Ernesto Tranquillini, nº	800,00	3.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Fazendo a média aritmética do valor m² encontrado, vamos ter:

$$\text{Media m}^2 = 3,17 + 3,37 + 3,31 + 2,85 + 3,75 / 5$$

$$\text{Média m}^2 = 16,45 / 5$$

$$\text{Valor média m}^2 = 3.29$$

Os imóveis obtidos como referenciais estão localizados em área comercial da cidade.

No caso em tela, os galpões avaliados estão localizados no Distrito Industrial, porém é entendimento deste Avaliador, reduzir o valor do m² em 40% (quarenta por cento), por ser área industrial e não efetivamente comercial.

$$\text{Valor média com a depreciação de 40\%} = \text{m}^2 = 1,97$$

Sabendo que a área construída de cada unidade comercial /industrial é de 450,00 m², portanto encontramos que o valor do aluguel mensal do imóvel descrito e caracterizado acima será de

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL
R\$ 888,30 (oitocentos e oitenta e oito reais e trinta centavos)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o **Valor de Mercado do imóvel para fins locatícios , objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 888,30 (Oitocentos e oitenta e oito reais e trinta centavos), cada unidade.,**

Trata-se de um PARECER que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com semelhanças em suas características e localizações sócio-econômica.

Nada mais tendo a tratar, dá-se por encerrado o presente Parecer que é composto de 11 (onze) páginas impressas, sendo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Tapiratiba, 23 de novembro de 2021

ROGERIO DE ARAUJO

CRECI 44.435