

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE ORINDÚVA/SP

LOCAL DOS IMÓVEIS:

AV. VEREADOR OSVALDO KUSHIDA – PRAÇA JAIR NUNES DOS SANTOS

AV. VEREADOR OSVALDO KUSHIDA – TERMINAL RODOVIÁRIO

RUA VICENTE USHIDA – GINÁSIO DE ESPORTES “MATHEUS BARBOSA MARQUES”

RUA DELCIDES FERREIRA DOS SANTOS – GINÁSIO DE ESPORTES “WILSON ALVES DA SILVA”

MUNICÍPIO: Orindiúva

ESTADO: São Paulo

TIPO DOS IMÓVEIS: Imóvel Comerciais

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado para locação

DATA BASE: Maio de 2024.

1. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

(PRAÇA JAIR NUNES DOS SANTOS)

PONTO COMERCIAL (QUIOSQUE) – 01 (RUA VICENTE RUVIERI, ESQUINA PARA AVENIDA VEREADOR OSVALDO KUSHIDA): Uma área medindo 105,59m², contendo uma cozinha, ponto de atendimento e setor de convivência, em piso e revestimento em porcelanato, **possui padrão (medidor) individualizado de água e esgoto, energia elétrica**, com portas em aço e exaustor, composto com área de serviço e banheiro. Onde o locatário ficará responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica).

PONTO COMERCIAL (QUIOSQUE) – 02 (RUA JOVINO DE PAULA PACHECO, ESQUINA PARA AVENIDA VEREADOR OSVALDO KUSHIDA): Uma área medindo 105,59m², contendo uma cozinha, ponto de atendimento e setor de convivência, em piso e revestimento em porcelanato, **possui padrão (medidor) individualizado de água e esgoto, energia elétrica**, com portas em aço e exaustor, composto com área de serviço e banheiro. Onde o locatário ficará responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica).

(GINÁSIO DE ESPORTES “MATHEUS BARBOSA MARQUES”)

PONTO COMERCIAL – 03: Uma área medindo 19,43m², contendo uma cozinha, depósito e um espaço de atendimento, em piso cimentado, **não possui padrão (medidor) individualizado com ligações de água e esgoto, energia elétrica**, com portas e janelas em aço, pintura internas em tinta látex fosco, em meia parede tinta esmalte. Onde o responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica) será o locador.

(GINASIO DE ESPORTES “WILSON ALVES DA SILVA”)

PONTO COMERCIAL – 04: Uma área medindo 24,72m², contendo uma cozinha, um espaço de atendimento, piso em ardósia, **não possui padrão (medidor) individualizado com ligações de água e esgoto, energia elétrica**, com portas e janelas em aço e pintura internas em tinta látex fosco, em meia parede tinta esmalte. Onde o responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica) será o locador.

(TERMINAL RODOVIÁRIO “ALMIR DE PAULA DIAS”)

PONTO COMERCIAL – 05: Uma área medindo 35,00 m², contendo uma cozinha, um espaço de atendimento, revestido com piso em granilite, **não possui padrão (medidor) individualizado ligações de água e esgoto, energia elétrica**, com portas e janelas em vidro blindex e pintura interna em tinta látex fosco. Onde o responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica) será o locador.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

(QUIOSQUES – PRAÇA JAIR NUNES DOS SANTOS) O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Orindiúva, sendo sua via de acesso principal a Avenida Vereados Osvaldo Kushida. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Fornecimento de água e coleta de esgoto
- Asfalto
- Iluminação pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo

(GINÁSIO DE ESPORTES “MATHEUS BARBOSA MARQUES”) O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Orindiúva, sendo sua via de acesso principal a Rua Vicente Ushida. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Fornecimento de água e coleta de esgoto
- Asfalto
- Iluminação pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo

(GINASIO DE ESPORTES “WILSON ALVES DA SILVA”) O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Orindiúva, sendo sua via de acesso principal a Rua Delcídes Ferreira dos Santos. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Fornecimento de água e coleta de esgoto
- Asfalto
- Iluminação pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo

(TERMINAL RODOVIÁRIO “ALMIR DE PAULA DIAS”) O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Orindiúva, sendo sua via de acesso principal a Avenida Vereados Osvaldo Kushida. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Fornecimento de água e coleta de esgoto
- Asfalto
- Iluminação pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14653-2: 2011 em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

| | |
|-------|------|
| BAIXO | 1,00 |
| MÉDIO | 1,15 |
| ALTO | 1,40 |

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

| | |
|-------|------|
| RUIM | 0,75 |
| MÉDIO | 0,90 |
| BOM | 1,15 |
| ÓTIMO | 1,40 |

c. LOCALIZAÇÃO

| | |
|-----------|------|
| PERIFERIA | 0,70 |
| MÉDIA | 0,90 |
| BOA | 1,20 |
| EXCELENTE | 1,50 |

6. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticamente na região geoeconômica próximo ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

(PRAÇA JAIR NUNES DOS SANTOS - QUIOSQUES)

Vmm = R\$ 800,00

(GINÁSIO DE ESPORTES "MATHEUS BARBOSA MARQUES")

Vmm = R\$ 550,00

REGIÃO: BAIRRO JARDIM SÃO LUIZ - (GINASIO DE ESPORTES “WILSON ALVES DA SILVA”)

Vmm = R\$600,00

REGIÃO: BAIRRO JARDIM SOROCABA - (TERMINAL RODOVIÁRIO “ALMIR DE PAULA DIAS”)

Vmm = R\$ 600,00

7. FATORES DOS ÍMÓVEIS AVALIADOS

(QUIOSQUES – PRAÇA JAIR NUNES DOS SANTOS)

PONTO COMERCIAL (QUIOSQUE) – 01: Uma área medindo 105,59m², contendo uma cozinha, ponto de atendimento e setor de convivência, em piso e revestimento em porcelanato, **possui padrão (medidor) individualizado de água e esgoto, energia elétrica**, com portas em aço e exaustor, composto com área de serviço e banheiro. Onde o locatário ficará responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica).

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|---------------------------|------------------------------|--------------------|
| ALTO | ÓTIMO | MÉDIA |
| 1,40 | 1,40 | 0,90 |

PONTO COMERCIAL (QUIOSQUE) – 02: Uma área medindo 105,59m², contendo uma cozinha, ponto de atendimento e setor de convivência, em piso e revestimento em porcelanato, **possui padrão (medidor) individualizado de água e esgoto, energia elétrica**, com portas em aço e exaustor, composto com área de serviço e banheiro. Onde o locatário ficará responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica).

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| ALTO | ÓTIMO | MÉDIA |
| 1,40 | 1,40 | 0,90 |

(GINÁSIO DE ESPORTES “MATHEUS BARBOSA MARQUES”)

PONTO COMERCIAL – 03: Uma área medindo 19,43m², contendo uma cozinha, depósito e um espaço de atendimento, em piso cimentado, **não possui padrão (medidor) individualizado com ligações de água e esgoto, energia elétrica**, com portas e janelas em aço, pintura internas em tinta látex fosco, em meia parede tinta esmalte. Onde o responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica) será o locador.

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| BAIXO | RUIM | MÉDIA |
| 1,00 | 0,75 | 0,90 |

(GINÁSIO DE ESPORTES “WILSON ALVES DA SILVA”)

PONTO COMERCIAL – 04: Uma área medindo 24,72m², contendo uma cozinha, um espaço de atendimento, piso em ardósia, **não possui padrão (medidor) individualizado com ligações de água e esgoto, energia elétrica**, com portas e janelas em aço e pintura internas em tinta látex fosco, em meia parede tinta esmalte. Onde o responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica) será o locador.

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| BAIXO | RUIM | BOA |
| 1,00 | 0,75 | 1,20 |

(TERMINAL RODOVIÁRIO “ALMIR DE PAULA DIAS”)

PONTO COMERCIAL – 05: Uma área medindo 35,00 m², contendo uma cozinha, um espaço de atendimento, revestido com piso em granilite, **não possui padrão (medidor) individualizado ligações de água e esgoto, energia elétrica**, com portas e janelas em vidro blindex e pintura interna em tinta látex fosco. Onde o responsável pelo pagamento das contas da concessionária Sabesp (água e esgoto) e da concessionária Elektro (energia elétrica) será o locador.

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|---------------------------|------------------------------|--------------------|
| MÉDIO | BOM | BOA |
| 1,15 | 1,15 | 1,20 |

8. VALOR MÁXIMO PARA OS IMÓVEIS AVALIADOS

$$Vm = Vmm \times Pc \times Ec \times Loc$$

Vm = Valor Máximo

Vmm = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc = Localização do Imóvel

(PRAÇA JAIR NUNES DOS SANTOS) - QUIOSQUE

PONTO COMERCIAL – 1:

$$Vm = 800,00 \times 1,40 \times 1,40 \times 0,90$$

$$Vm = R\$ 1.411,20$$

PONTO COMERCIAL – 2:

$$Vm = 800,00 \times 1,40 \times 1,40 \times 0,90$$

$$Vm = R\$ 1.411,20$$

(GINÁSIO DE ESPORTES “MATHEUS BARBOSA MARQUES”)

PONTO COMERCIAL – 3:

$$Vm = 550,00 \times 1,00 \times 0,75 \times 0,90$$

$$Vm = R\$ 371,25$$

(GINASIO DE ESPORTES “WILSON ALVES DA SILVA”)

PONTO COMERCIAL – 4:

$$Vm = 600,00 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,20$$

$$Vm = R\$ 540,00$$

(TERMINAL RODOVIÁRIO “ALMIR DE PAULA DIAS”)

PONTO COMERCIAL – 5:

$$Vm = 600,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$Vm = R\$ 952,20$$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel dos imóveis objeto desse laudo foram determinados em:

(PRAÇA JAIR NUNES DOS SANTOS)

PONTO COMERCIAL – 01: **R\$ 800,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 1.411,20**

PONTO COMERCIAL – 02: **R\$ 800,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 1.411,20**

(GINÁSIO DE ESPORTES “MATHEUS BARBOSA MARQUES”)

PONTO COMERCIAL – 3: **R\$ 550,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 371,25**

(GINASIO DE ESPORTES “WILSON ALVES DA SILVA”)

PONTO COMERCIAL – 4: **R\$ 600,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 540,00**

(TERMINAL RODOVIÁRIO “ALMIR DE PAULA DIAS”)

PONTO COMERCIAL – 5: **R\$ 600,00 ≥ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 952,20**

Encerra-se o presente trabalho composto por 11 (onze) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricas.

Orindiúva, 24 de maio de 2024.

João Paulo Viégas Tognolo
Engº Civil - CREA-SP. 5069995516