

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Sala 01 – Quadra nº: 044; Lote nº: 0339.

Agrolândia/SC, 04 de setembro de 2024

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. OBJETIVO.....	2
3. NORMATIVAS.....	2
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
5. ASPECTO MERCADOLÓGICO.....	3
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
7. MEMORIAL DE CÁLCULO.....	4
7.1. PESQUISA DE MERCADO.....	4
7.2. MÉTODO COMPARATIVO.....	4
8. DETERMINAÇÃO DE VALORES.....	5
9. CONCLUSÃO.....	6
10. ENCERRAMENTO.....	6
ANEXO I- FOTOS DO IMÓVEL.....	7
ANEXO II- PLANTA DE SITUAÇÃO/LOCALIZAÇÃO.....	11
ANEXO III- DOCUMENTAÇÃO LEGAL.....	12



1. INTRODUÇÃO

O Laudo técnico de Avaliação Imobiliária contém o resultado da análise de um imóvel que é interesse de **LOCAÇÃO** por parte da Prefeitura Municipal de Agrolândia para a **instalação da sede as Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia – SEMAS**, pelo período de sessenta meses ou mais até a construção da sede própria, propriedade de Alceu Melo de Souza e Nair Terezinha Ferreira da Silva, o lote está matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC, sob o nº 2.957 localizado na Quadra nº 044, Lote nº 0339, Rua dos Pioneiros (SC-112), Bairro Centro, no Município de Agrolândia/SC.

No desenvolvimento do laudo foram assumidas como corretas e utilizadas como referência, informações do mercado imobiliário e a documentação obtida junto aos proprietários e a municipalidade, na data de elaboração deste documento.

Os bens objeto do laudo de avaliação foram vistoriados fisicamente na data de 30/08/2024.

2. OBJETIVO

A avaliação do imóvel objetiva apropriar o valor de mercado para fins de eventual locação do imóvel matriculado no ORI de Trombudo Central/SC sob nº 2.957.

3. NORMATIVAS

A avaliação foi realizada por profissional legalmente habilitado, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194/66 e complementada pela Resolução nº 218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura.

A metodologia utilizada diz respeito a ABNT NBR 14653-2:2011, a qual traz os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos e o método de avaliação utilizado foi o **Comparativo de dados de mercado**.



4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão apresenta uma garagem coberta que funciona também como abrigo para o acesso à edificação, o piso neste ambiente é todo em cerâmica, para adentrar no cômodo de recepção existe uma rampa em concreto executada para vencer um pequeno desnível. A edificação em si tem um total 13 (treze) cômodos, sendo eles, 06 (seis) salas, 02 (dois) banheiros, uma cozinha, uma lavanderia, um depósito, uma varanda aberta e uma garagem coberta, dos quais a maioria apresenta laje sob a cobertura das telhas de fibrocimento do tipo canaleta.

Os revestimentos dos cômodos variam, as salas apresentam piso revestido com laminado e as paredes rebocadas e pintadas, os banheiros e a cozinha têm revestimento em cerâmica tanto no piso quanto nas paredes, a lavanderia ostenta cerâmica no piso e até a metade da parede sendo a outra metade rebocada e pintada, os cômodos depósito e garagem tem o chão em cerâmica e as paredes rebocadas e pintadas enquanto que na varanda o piso é de concreto desempenado com paredes rebocas e pintadas.

Trata-se de uma edificação localizada na esquina da Rua dos Pioneiros com a Rua 31 de Agosto, possuindo um terreno plano em toda a sua extensão, situada em área de fácil acesso, apresenta boa ventilação e iluminação. Além de contar com toda a infraestrutura básica, rua pavimentada, rede de água, energia e iluminação pública, entre outros.

5. ASPECTO MERCADOLÓGICO

Diagnóstico de mercado: Perspectiva de mercado normal.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Tabela 1: Descrição dos imóveis

Lote	339
Matrícula	2.957
Localização	Rua dos Pioneiros (SC-112)
Área total (m ²)	957,58 m ²
Infraestrutura	Pavimentação asfáltica, rede de energia e água pública e drenagem pluvial
Benfeitoria	198,00 m ²
Topografia	Plano
Zoneamento	ZU-1



7. MEMORIAL DE CÁLCULO

7.1. PESQUISA DE MERCADO

Tabela 2: Pesquisa de mercado

N.	Endereço	Fonte	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$)	Data Referência
1	Av. 7 de Setembro nº449, centro, Rio do Sul – SC	Vasselai Imóveis- Cod. Ref.: 3743	382,28	R\$ 10.000,00	3/9/2024
2	Rua Dom Bosco, nº290, centro, Rio do Sul – SC	Vasselai Imóveis- Cod. Ref.: 4072	496,58	R\$ 4.500,00	3/9/2024
3	Rua Tuiti, nº181, centro, Rio do Sul – SC, Sala 104	Vasselai Imóveis- Cod. Ref.: 3279	149,00	R\$ 3.500,00	3/9/2024
4	Rua Tuiti, nº181, centro, Rio do Sul – SC, Sala 105	Vasselai Imóveis- Cod. Ref.: 3279	149,00	R\$ 3.500,00	3/9/2024
5	Rua XV de Novembro, nº45, centro, Rio do Sul – SC	Vasselai Imóveis- Cod. Ref.: 4004	46,44	R\$ 1.750,00	3/9/2024
6	Rua Bulcão Viana, nº285, Jardim América, Rio do Sul – SC	Vasselai Imóveis- Cod. Ref.: 4226	244,60	R\$ 3.500,00	3/9/2024
7	Alameda Trombudo Alto, centro, Agrolândia-SC	Pesquisa de mercado	224,30	R\$ 4.942,00	3/9/2024
8	Rua dos Pioneiros SC-112, centro, Agrolândia – SC	Pesquisa de mercado	198,00	R\$ 3.320,00	3/9/2024

7.2. MÉTODO COMPARATIVO

7.2.1. Rateio de dados n. 01

LOTE	R\$/M ²	F. ofer	F.top.	F.loc	F. infraest.	R\$ Homogeneizado
1	R\$ 26,16	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 26,16
2	R\$ 9,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 9,06
3	R\$ 23,49	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 23,49
4	R\$ 23,49	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 23,49
5	R\$ 37,68	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 37,68
6	R\$ 14,31	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 14,31
7	R\$ 22,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 22,03
8	R\$ 16,77	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 16,77

MÉDIA (R\$/m²)	21,62
Desvio Padrão	8,62
Coef. Variância	0,40
CV%	40%
Nr Dados	8,00
Graus Liberdade	7,00
Intervalo de confiança	0,80
Nível de confiança - Erro	0,20
Distribuição t	1,41
t*S/Raiz(n-1)	4,61

>15%



Limite superior (R\$/m²)	26,24
Média (R\$/m²)	21,62
Limite Inferior (R\$/m²)	17,01

7.2.2. Rateio de dados n. 02

LOTE	R\$/M ²	F. ofer	F.topog.	F.local	F. infraest.	R\$ homogeneizado
3	R\$ 23,49	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 23,49
4	R\$ 23,49	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 23,49
7	R\$ 22,03	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 22,03
8	R\$ 16,77	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 16,77

MÉDIA	21,45	
Desvio Padrão	8,62	
Coef. Variância	0,40	
CV%	40%	<15%
Nr Dados	8,00	
Graus Liberdade	7,00	
Intervalo de confiança	0,80	
Nível de confiança - Erro	0,20	
Distribuição t	1,41	
t*S/Raiz(n-1)	4,61	

Limite superior (R\$/m ²)	24,471
Média (R\$/m²)	21,445
Limite Inferior (R\$/m ²)	18,420

8. DETERMINAÇÃO DE VALORES

Conforme método comparativo de dados de mercado infere-se os valores médios para a área de interesse de acordo com a Tabela 3.

Tabela 3: Valores área de possível troca

LOTE	MATRÍCULA	ÁREA TOTAL (m ²)	ÁREA A PERMUTAR (m ²)	VALOR
1	2.957	198,00	21.779,63	R\$ 4.845,19
				R\$ 4.246,14
				R\$ 3.647,09



9. CONCLUSÃO

Lote 0339: Rua dos Pioneiros (SC-112), Lote nº 0339, Quadra nº 044, Bairro Centro, no Município de Agrolândia/SC, com área a ser alocada de 198,00 m².

Valor da área a locar: 198,00 m² x 21,445 R\$/m² = **R\$ 4.246,14**

Após a aplicação das informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguimos obter este valor de Mercado aproximado.

Conclui-se que o valor solicitado para a locação do imóvel em questão que foi de R\$ 3.320,00 esta de acordo com a tabela de valores praticados na região.

10. ENCERRAMENTO

O responsável técnico pelo trabalho se coloca ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos necessários.

Encerra-se o laudo de avaliação dos imóveis contendo 7 (sete) páginas impressas ao anverso, sendo a última assinada, e uma folha de capa, mais anexos.

Agrolândia, 04 de setembro de 2024.

Rômulo Caregnato
Engenheiro Civil
CREA-SC: 184454-3

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA
CNPJ: 83.102.852/0001-44



ANEXO I- FOTOS DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA
Rua dos Pioneiros, 109 – CEP 88420-000 – Agrolândia/SC
Fone/Fax (47) 3534-4212 - www.agrolandia.sc.gov.br

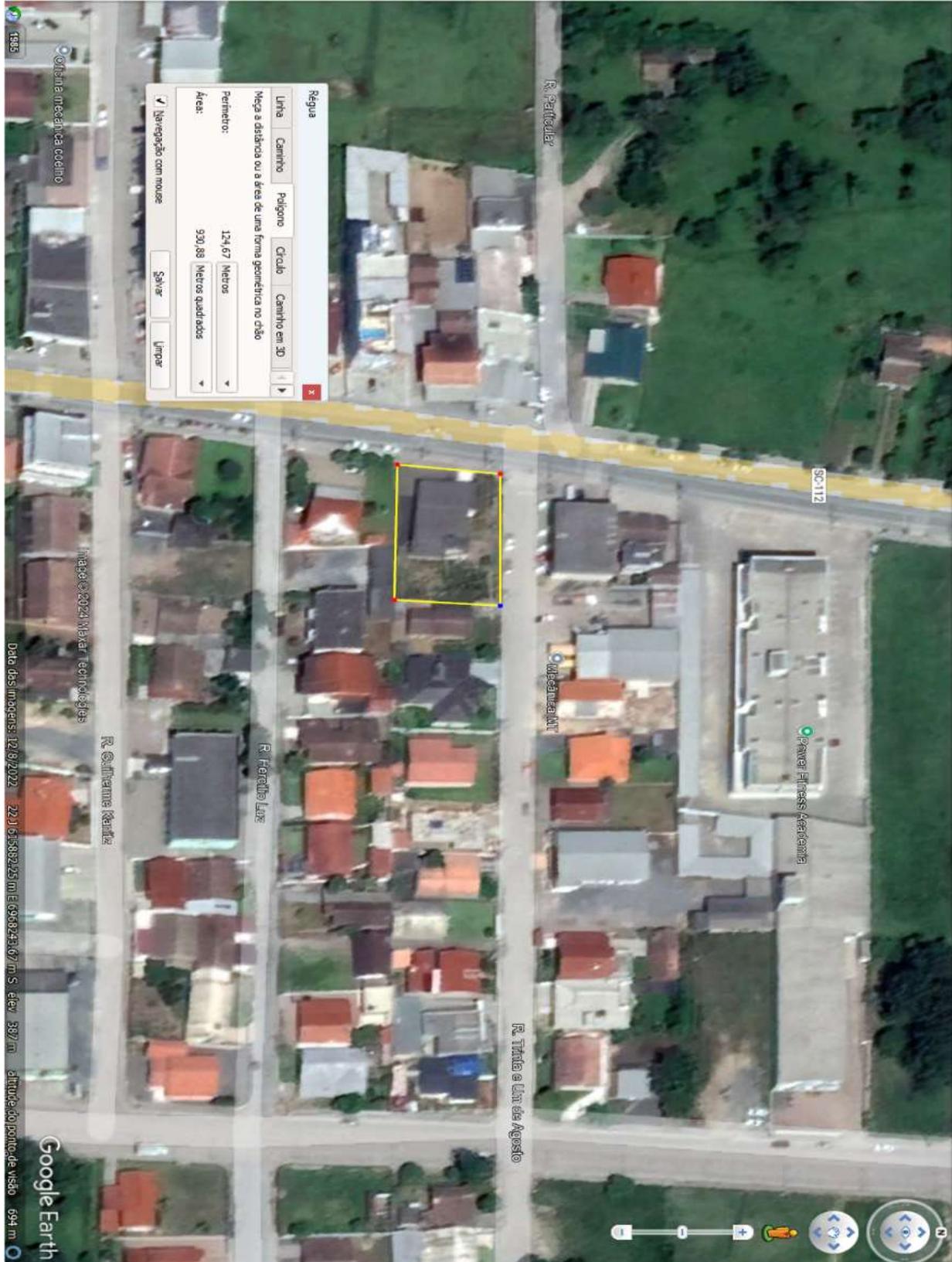








ANEXO II- PLANTA DE SITUAÇÃO/LOCALIZAÇÃO LOTE DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA

Rua dos Pioneiros, 109 – CEP 88420-000 – Agrolândia/SC

Fone/Fax (47) 3534-4212 - www.agrolandia.sc.gov.br



ANEXO III- DOCUMENTAÇÃO LEGAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL
MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA
Escrivania de Paz de Agrolândia
Carta Liliane Rinnert
Escrivã de Paz

Livro 024
Folha 128

1º TRASLADO

Escritura Pública de COMPRA E VENDA sob protocolo nº 06670 em data de 17/01/2018

Escritura Pública de COMPRA E VENDA na forma abaixo:

SAIBAM os que este público instrumento de escritura virem que aos aos trinta (30) dias do mês de janeiro (01) do ano de dois mil e dezoito (2018), nesta Cidade de Agrolândia, Comarca de Trombudo Central, Estado de Santa Catarina, compareceram nesta Escrivania de Paz, situada à rua Leopoldo Prochnow nº 126, Centro, perante mim, Escrivã de Paz, como **OUTORGANTE VENDEDORA, REGINA PETERSEN SCHMAUCH**, brasileira, viúva, conforme anotação às margens da certidão atualizada do registro de casamento nº 3320, lavrado às fls. 125 do livro de casamento B-13 do Ofício de Registro Civil de Ituporanga/SC, aqui arquivada, e que aqui declara expressamente não conviver em regime de união estável, pensionista, filha de CARLOS PETERSEN e TEREZA PETERSEN, nascida em 06/09/1944, portadora da cédula de identidade RG nº 3.869.730 SSP/SC emitida em 26/09/1995, e inscrita no CPF/MF sob o nº 595.299.469-53, residente e domiciliada à Rua dos Pioneiros, 882, Centro, Agrolândia/SC. E, do outro lado, como **OUTORGADOS COMPRADORES, ALCEU MELO DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, aposentado, filho de CONSTANTINO LOPES DE SOUZA e AMBROSINA MELO DE SOUZA, nascido em 11/04/1940, portador da cédula de identidade RG nº 869.225-4 SSP/SC emitida em 07/08/2002, e inscrito no CPF/MF sob o nº 096.862.239-91 e sua companheira **NAIR TEREZINHA FERREIRA DA SILVA**, brasileira, solteira, aposentada, filha de PEDRO FERREIRA DA SILVA e TEREZINHA DOS SANTOS, nascida em 16/07/1952, portadora da cédula de identidade RG nº 3.547.454 SSP/SC emitida em 17/09/1993, e inscrita no CPF/MF sob o nº 021.411.049-47, conviventes em união estável, desde 20/11/1967, conforme Escritura Pública lavrada aos 21/11/2007, protocolo nº 2132, fls. 293 do Livro 12, desta Escrivania de Paz, previamente confirmado, residentes e domiciliados à Alameda Trombudo Alto, 1768, Centro, Agrolândia/SC. Conhecidos entre si e reconhecidos por mim diante da documentação apresentada, de cuja capacidade jurídica dou fé. Pela outorgante vendedora me foi dito, que a justo título e absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, é senhora e legítima possuidora do imóvel que passo a descrever: **O Terreno URBANO**, sem benfeitorias, situado na esquina da Rua dos Pioneiros com a Rua 31 de Agosto, no município de Agrolândia/SC, nesta Comarca de Trombudo Central/SC, contendo a **área de 957,58m² (NOVECENTOS E CINQUENTA E SETE METROS E CINQUENTA E OITO DECÍMETROS QUADRADOS)**, confrontando-se na **FRENTE**, com 25,40 metros lineares, com a Rua dos Pioneiros; nos **FUNDOS**, com a mesma metragem, com terras de Agostinho Dias (lote nº 02); no **LADO DIREITO**, onde mede 36,20 metros lineares, com a Rua 31 de Agosto e, no **LADO ESQUERDO**, com 39,20 metros lineares, com terras de Alfredo Barg e com o Loteamento Trombudo Alto. **Inscrição Imobiliária nº 01.01.044.0339**. Que o respectivo título de propriedade está registrado no Ofício competente, em Trombudo Central/SC, no livro nº 02, matriculado sob nº 2.957 e R-5, conforme certidão atualizada aqui arquivada. Que pelo preço certo e ajustado de **R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS)**, pagos nesta data, em moeda corrente brasileira, de cujo preço dá plena e geral quitação, vende aos outorgados compradores, como de fato vendido tem o descrito bem, obrigando-se a fazer esta venda empre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção quando chamada à autoria, podendo os outorgados compradores empossar-se desde já do descrito bem, pois a eles transfere-se este ato todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o mesmo vinha exercendo. Pelo outorgado me foi dito que aceitam esta escritura em todos os seus termos por se achar

.....