

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE LOCAÇÃO

1. SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS, CNPJ nº 04.207.638/0001-59

2. PROPRIETÁRIO: LUIZ FERNANDO ECCO, CPF nº 945. 933.290-00

3. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

ALDONES CORREA DA SILVA

CPF nº 004.428.940-58

Corretor de Imóveis

CRECI/RS nº 62.925 – F

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

4.1 Tipo e Descrição do Bem:

SALA COMERCIAL, com área de 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados), localizada na Rua Florianópolis, nº 96, Bairro Rabello, Tio Hugo/RS.

A Sala Comercial faz está localizada na rua Florianópolis, nº 96 em um prédio de 03 (três) pavimentos, em alvenaria, sendo que a mesma que é objeto de avaliação, compõe o nível térreo do imóvel com acesso à rua. A sala possui 2 (dois) banheiros e divisórias leves.

Digitalização da localização no quarteirão:



5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Trata-se de laudo de avaliação solicitado pela interessada para fins de locação para acomodação da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

Data da vistoria: 22/04/2025.

Trata-se de uma sala, em terreno urbano, localizado no Bairro Rabello, na Rua Florianópolis, próximo à praça e a Unidade Básica de Saúde do Município.

A referida sala é de uso não residencial e conta com 140,00m², ocupando a parte térrea da edificação e próxima à rua.

A edificação foi construída em três pavimentos. No primeiro, nível de sub-solo, está localizada uma sala comercial. No segundo, nível térreo, está localizada a Sala em questão e, no terceiro nível, andar superior, está localizada um apartamento residencial. Todas as unidades possuem acesso individualizado.

O passeio público é revestido de pedra poliédrica, logo adequado ao trânsito e acesso de pedestres.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Considerando o entorno do imóvel em questão, as características locais são de bairro residencial, com boa circulação de pessoas.

A sala é de fácil acesso, encontra-se no pavimento térreo.

O imóvel dispõe de infraestrutura completa, enquanto a pavimentação da rua, em pedra poliédrica, é de boa qualidade.

Considerando as boas condições de conservação apresentadas pela edificação, atribuiu-se bom valor de avaliação, equiparada a imóveis similares, conforme descrito abaixo.

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO:

A metodologia utilizada fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, como a NBR 14635-1 (Procedimentos Gerais) e 14.635-2 (Imóveis Urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado.

Imóvel N°	Ocupação	Proprietário	Endereço	Área (m²)	Valor Aluguel (R\$)	Valor Por m² (R\$)
01	Loja de Pedrarias	Raquel Drehmer	RS-223, Km 01, nº 550	180,00	1.800,00	10,00
02		Marli Machado Follmer	Rua Rio de Janeiro, 161, sala 01, Centro	48,00	1.200,00	25,00
03	Radio Comunitária	Elisane Regina Cayser	Rua Ceará, nº 06, Rabello	45,00	840,00	18,66
04	Câmara Municipal de Vereadores	Valmir Picinini	Rua Pernambuco, 189, Rabello	150,00	2.000,00	13,33

Considerando-se a média entre os imóveis 01,02,03 e 04, temos uma média de R\$16,75 por m².

Considerando-se a média entre os imóveis 01,03 e 04, **desprezando-se o valor superior**, temos uma média de R\$14,00 por m².

Desta forma multiplicando-se a área do imóvel que é de 140,00m² pela média temos que o aluguel poderia ser estipulado em até R\$1.960,00.

9. AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Para atribuição de valor ideal de mercado foi realizada a média entre os limites.

Valor de Mercado:

RS: 1.960,00 (um mil, novecentos e sessenta reais).

10. IMAGENS:

Croqui da Sala Comercial Avaliada, localizada na Rua Florianópolis, nº 96, Rabello, Tio Hugo/RS:

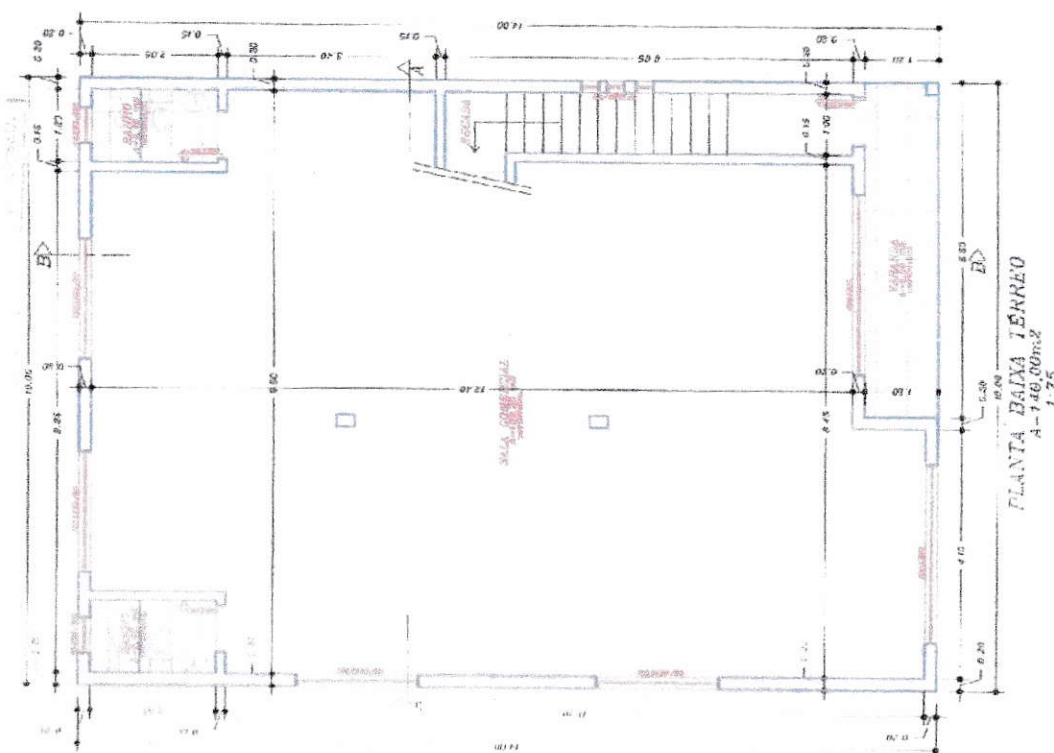


Foto da fachada da Sala Comercial Avaliada, localizada na Rua Florianópolis, nº 96, Rabello, Tio Hugo/RS:



Fotos de Imóveis Comparativos:

Foto da fachada do Imóvel 01, localizado na RS-223, Km 01, nº 550, Nossa Senhora Aparecida, Tio Hugo/RS:

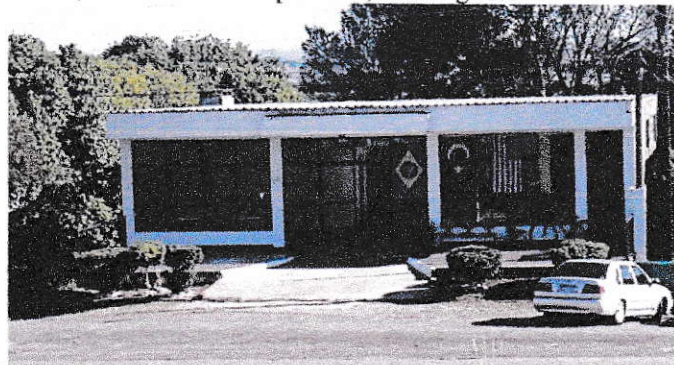


Foto da fachada do Imóvel 03, localizado na Rua Ceará, nº 06, Sala 02, Rabello, Tio Hugo/RS:



Foto da fachada do Imóvel 02, localizado na Rua Rio de Janeiro, nº 161, Sala 01, Centro, Tio Hugo/RS:



Foto da fachada do Imóvel 03, localizado na Rua Ceará, nº 06, Sala 02, Rabello, Tio Hugo/RS:



Tio Hugo/RS, 23 de abril de 2.025.

Handwritten signature of Aldones Correa da Silva

ALDONES CORREA DA SILVA

CPF nº 004.428.940-58

Corretor de Imóveis

CRECI/RS nº 62.925 – F

Rua Paraíba, 336, Rabello, Tio Hugo/RS

CEP: 99.345-000