

Estado de Santa Catarina
Município de Santiago do Sul
Secretaria Municipal de Educação

Razão da escolha do contratado

A escolha do imóvel locado decorre de sua localização central e estratégica, situada na Avenida Patrão José Tadeu Toazza, esquina com a Rua Augusto Picoli, nº 706, facilitando o acesso de servidores, alunos e comunidade. O espaço térreo, com 92,89 m², atende plenamente às necessidades funcionais da Secretaria de Educação, oferecendo estrutura adequada, segurança e facilidade de atendimento ao público. Além disso, o imóvel matriculado sob nº 10.800 apresenta condições favoráveis de conservação e uso imediato, o que evita adaptações estruturais e garante continuidade aos serviços administrativos.



Documento assinado digitalmente

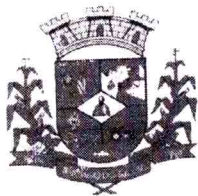
MÁRCIA TREVISOL PEREIRA

Data: 23/12/2025 08:35:16-0300

Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Márcia Trevisol Pereira

Assessora de Educação



ESTADO DE SANTA CATARINA

Município De Santiago Do Sul

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO

Imóvel: Sala Comercial térrea com área de 92,89 m²;

Objetivo: Determinar valor de locação do imóvel;

Proprietário: Zeferino Somavilla;

CPF: 137.928.909-25

Solicitante: Secretaria Municipal de Educação;

Metodologia: Método Direto e Comparativo de Dados de Contratos de anos anteriores;

Valor de Locação: R\$ 15.600,00;

Avaliador Responsável: Vinicius Piaia Sabadin – Engenheiro Civil – CREA/SC 171967-5.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem por objetivo determinar o valor de locação do imóvel descrito, considerando suas características físicas, funcionais e construtivas, sua localização urbana, bem como as condições atuais do mercado imobiliário local. Busca-se estabelecer um preço de locação justo, fundamentado e tecnicamente embasado, que reflita o potencial comercial do espaço avaliado, permitindo sua utilização como referência para celebração de contrato de locação, elaboração de parecer técnico ou demais finalidades administrativas que se fizerem necessárias.

1.1. Tipo de bem:

Trata-se de uma edificação de dois pavimentos, implantada em terreno urbano com área total de 900,00 m², registrada sob a Matrícula nº 10.800. A construção possui 234,20 m² de área construída, distribuída da seguinte forma:

- Pavimento térreo: destinado ao uso comercial, composto por salas comerciais e áreas de apoio.
- Primeiro pavimento: destinado ao uso residencial, com dependências próprias da habitação.

Vinicius



ESTADO DE SANTA CATARINA

Município De Santiago Do Sul

O imóvel está situado no Lote Urbano nº 42 da Quadra nº 05, localizado na Avenida Patrão José Tadeu Toazza, esquina com a Rua Augusto Picoli, nº 706, Centro, no município de Santiago do Sul – SC.

Descrição do Espaço Comercial a Ser Locado

O espaço objeto da locação corresponde a uma sala comercial térrea, com área privativa de 92,89 m², composta pelas seguintes dependências:

- Sala principal de atendimento, com área ampla e ventilação adequada;
- Banheiro dotado de louças e acabamentos compatíveis com uso comercial.

O layout favorece a instalação de diferentes tipos de atividades comerciais, permitindo a adequada setorização interna conforme a necessidade do locatário.

Descrição do Bem e da Localização

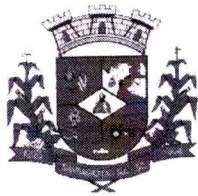
O imóvel encontra-se inserido no perímetro urbano de Santiago do Sul – SC, em região central consolidada e caracterizada por predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços.

A sua localização, na Avenida Patrão José Tadeu Toazza, esquina com a Rua Augusto Picoli, confere ao imóvel excelente visibilidade, fácil acesso e fluxo constante de pedestres e veículos, fatores que favorecem significativamente o uso comercial. A proximidade com estabelecimentos comerciais, instituições públicas e demais serviços urbanos agrega valor ao empreendimento e potencializa sua atratividade para fins locatícios.

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apresentar o resultado da avaliação imobiliária contratual, visando ao levantamento e à determinação do valor patrimonial e do valor de locação do imóvel analisado. Este documento destina-se a subsidiar transações comerciais de locação, oferecendo ao contratante uma referência técnica confiável, objetiva e fundamentada, que permita a adequada tomada de decisão quanto à celebração, renovação ou revisão de contratos locatícios.

Miniciv



ESTADO DE SANTA CATARINA

Município De Santiago Do Sul

A avaliação aqui apresentada atende aos princípios técnicos aplicáveis e observa as condições físicas do imóvel, seu estado de conservação, localização e a dinâmica do mercado imobiliário local, assegurando transparência e respaldo para os fins propostos.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação contratual tem por objetivo determinar o valor mercadológico de locação do imóvel em estudo, utilizando como referência imóveis com características físicas, funcionais e de localização semelhantes, ofertados ou efetivamente negociados em regiões próximas ao bem avaliado. O objetivo é obter um valor de locação que represente de forma fidedigna as condições do mercado imobiliário local, assegurando precisão, transparência e suporte técnico às decisões relacionadas à contratação locatícia.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Todo o processo de avaliação e a elaboração do presente laudo foram conduzidos em conformidade com o disposto no item 7.2 da ABNT NBR 14.653-1:2001, observando-se integralmente os princípios de independência, imparcialidade e rigor técnico.

Não foram identificadas restrições de acesso ao imóvel, limitações documentais, impedimentos legais ou quaisquer fatores externos que pudessem influenciar ou comprometer a definição do valor de locação.

Do mesmo modo, não houve estímulos, interferências ou interesses de terceiros que pudessem direcionar o resultado da avaliação, garantindo total transparência e confiabilidade no laudo ora apresentado.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

O imóvel avaliado consiste em área construída integrante do perímetro urbano do município, situado em região com infraestrutura pública consolidada, acesso pavimentado, oferta de serviços e presença de estabelecimentos comerciais.

O bem localiza-se em zona urbana central, característica que contribui positivamente para seu potencial de valorização, atendimento ao público e viabilidade

VINICIUS



ESTADO DE SANTA CATARINA

Município De Santiago Do Sul

de exploração comercial. A edificação apresenta padrão construtivo compatível com o uso proposto e dispõe de dependências adequadas às atividades comerciais, conforme descrito em item próprio do laudo.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A análise de mercado indica que a região onde o imóvel está situado apresenta, atualmente, valorização diferenciada, decorrente de sua inserção em área central e da escassez de imóveis com características físicas e estruturais equivalentes. A localização estratégica, próxima ao eixo comercial da cidade, favorece a visibilidade, o fluxo de pessoas e o potencial de ocupação.

No que se refere à liquidez, o imóvel se enquadra plenamente nos padrões de normalidade do mercado local, apresentando boa absorção e demanda compatível com o segmento comercial. O cenário imobiliário regional é favorável à negociação, com expectativa de baixa vacância e boa rotatividade locatícia para imóveis deste perfil.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a determinação do valor de locação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-2, método amplamente aceito e recomendado para avaliações imobiliárias envolvendo imóveis urbanos.

O procedimento consiste em comparar o imóvel avaliado com amostras de imóveis similares, considerando características como localização, padrão construtivo, dimensões, uso, conservação e condições de oferta. Após análise crítica dos dados coletados, são efetuados ajustes necessários para obtenção de um valor representativo, refletindo o comportamento real do mercado e assegurando maior precisão ao resultado final.

6.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel foi realizada por meio do método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconizam as normas aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, em especial a ABNT NBR 5.676 e as diretrizes complementares da NBR



ESTADO DE SANTA CATARINA

Município De Santiago Do Sul

14.653-2. O estudo seguiu o nível de rigor técnico compatível com a finalidade da avaliação, observando-se os critérios de seleção, tratamento e validação dos dados utilizados.

Foram empregadas amostras de imóveis com características físicas, funcionais e locacionais semelhantes ao bem avaliado, obtidas a partir de levantamentos de ofertas disponíveis no mercado local, bem como por meio de informações coletadas junto a comerciantes, corretores e moradores da região, de forma a complementar e validar a pesquisa mercadológica.

A coleta e o processamento dos dados foram realizados no mês de outubro de 2025, garantindo a contemporaneidade das informações e sua aderência ao comportamento atual do mercado imobiliário do município.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Com base na metodologia adotada, nos elementos técnicos analisados e na pesquisa mercadológica realizada, estabelece-se que o valor de locação do imóvel, para período de 12 (doze) meses, é de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos reais), correspondente ao valor mensal de R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais).

O presente laudo foi elaborado única e exclusivamente para atender à solicitação da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, destinando-se ao fim específico aqui descrito. Portanto, não deverá ser distribuído, reproduzido, divulgado ou utilizado para qualquer outra finalidade além daquelas expressamente mencionadas, sem a prévia autorização formal do autor deste documento.

O avaliador não se responsabiliza por perdas, prejuízos, decisões administrativas, contratuais ou financeiras eventualmente decorrentes da utilização das informações constantes neste laudo por parte do solicitante, seus representantes, gestores, credores ou quaisquer terceiros, quando utilizadas fora do contexto técnico para o qual este documento foi produzido.

Na condição de responsável técnico pela avaliação, coloco-me à inteira disposição para prestar esclarecimentos adicionais, realizar complementações ou



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município De Santiago Do Sul

fornecer informações que se façam necessárias para plena compreensão e aplicação deste laudo mercadológico.

Santiago do Sul (SC), 28 de novembro de 2025.

Vinicius Piaia Sabadin

Vinicius Piaia Sabadin
Engenheiro Civil
CREA-SC 171.967-5
Avaliador Responsável