



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 92 DE 10 DE SETEMBRO DE 2024

O Presidente da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI, constituída pelo Decreto nº 22.686 de 02/08/2010, e nomeada pelo Decreto nº 40.282 de 17/02/2021 com alterações dadas pelo Decreto nº 44.548 de 03/2023, procede, sob Registro na Ata nº 07/2024, a avaliação abaixo descrita.

1.1 SOLICITANTE

SECRETARIA DE ESPORTES JUVENTUDE E LAZER.

1.2 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Locação de espaço físico (Barracão) destinado ao funcionamento das modalidades de judô e tênis de mesa.

1.3 OBJETO DE AVALIAÇÃO

Barracão em alvenaria, situado na quadra 1379, lote 07, contendo aproximadamente 791,21 m², mais um anexo (porão), com 128,00 m², localizada na Rua ISRAEL nº 1078D, Loteamento Esplanada bairro SANTA MARIA na cidade de CHAPECÓ – SC.





Em consultas aos sites das imobiliárias **PLAZACHAPECO.COM.BR** e **VIVAREAL.COM.BR** (anexo) sediadas no município de Chapecó. Buscou-se por imóveis localizados no Loteamento Esplanada bairro SANTA MARIA, próximos a localização do imóvel pretendido pela **SECRETARIA DE ESPORTES JUVENTUDE E LAZER**. Onde foi possível obter as seguintes informações:

Imóvel	Imobiliária	Localização	Valor locação mensal	Valor locação m ²
Imóvel – 484 m ²	PLAZA	Lot. Esplanada	R\$ 9.000,00	R\$ 18,60 m ²
Imóvel – 534 m ²	Viva Real	Lot. Esplanada	R\$ 13.000,00	R\$ 24,34 m ²
Imóvel – 300 m ²	Viva Real	Lot. Esplanada	R\$ 7.390,00	R\$ 24,63 m ²
VALOR MÉDIO				R\$ 22,52 m²

Fontes:

<https://plazachapeco.com.br/imovel/7872/barracao-alugar-esplanada-chapeco>

<https://plazachapeco.com.br/imovel/9592/barracao-alugar-2-quartos-esplanada-chapeco>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-santa-maria-bairros-chapeco-com-garagem-534m2-aluguel-RS13000-id-2699655179/>

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA= soma do valor m² das amostras, dividido pelo número de amostra
R\$/m².

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

	+20%		Limite superior
1. MF=MA		R\$22,52	
	-20%		Limite inferior

MÉDIA FINAL

Valor final m ² R\$	R\$22,52 m2
--------------------------------	--------------------

2. VISTORIA DO IMÓVEL:

BARRACÃO: Porta de entrada com estrutura em metal, grades em metal e fechamento em vidro, trinco e fechadura única. Parede em alvenaria sem reboco, com pintura. Piso em cerâmica comercial, com algumas peças danificadas. Porta lateral com estrutura em metal, grades em metal e fechamento em vidro, trinco e fechadura única, com dois cadeados. Teto com estrutura em metal e cobertura com telhado de amianto, parte interna com revestimento em manta para isolamento térmico. Consta extintores sinalizados e sinalizações de saída de emergência. Divisórias em Eucatex com porta, fechadura e trinco, abrindo e fechando sem dificuldades. Consta ventilador de parede.

Calçada em concreto apresentando desgaste, trincados e partes faltando, calçada suja.

BANHEIRO ACESSÍVEL: Porta e marco de madeira com pintura laqueada, com barra de apoio no lado interno, constam maçaneta e fechadura, abrindo e fechando sem dificuldades, sinalização do lado externo da porta de banheiro acessível. Teto rebocado e pintado. Parede em alvenaria com revestimento em cerâmica comercial. Piso revestido com cerâmica comercial. Vaso e cuba em louça, barras de apoio, campainha de emergência e papeleiras.

BANHEIRO SOCIAL: Porta e marco de madeira com pintura laqueada, constam maçaneta e fechadura, abrindo e fechando sem dificuldades (moldura da parte interna em uma lateral está solta). Teto rebocado e pintado. Parede em alvenaria com revestimento em cerâmica comercial. Piso revestido com cerâmica comercial. Vaso e cuba em louça.

ESCRITÓRIO: Porta e marco de madeira com pintura laqueada, constam maçaneta e fechadura, abrindo e fechando sem dificuldades, Parede em alvenaria sem reboco, com pintura. Piso em cerâmica comercial, com algumas peças danificadas. Teto laje sem reboco somente pintada, consta ventilador de teto, extintor com sinalização.

MEZANINO 01: Escada de acesso em metal com corrimão e guarda-corpo em ambos os lados e consta sinalização acessível, (braile, sinalizador de degraus e piso tátil alerta). Estrutura em metal e piso de madeira sem pintura com guarda-corpo na parte da frente. Consta caixa de água de 500 litros. Consta ventilador de parede.

MEZANINO 02: Escada de acesso de concreto com corrimão e guarda-corpo em ambos os lados e consta sinalização acessível, (braile, sinalizador de degraus e piso tátil alerta), fechada com grades de metal, consta porta com trinco e fechadura, abrindo e fechando. Estrutura de concreto e laje, Parede em alvenaria sem reboco, com pintura. Piso em

cerâmica comercial, com algumas peças danificadas. Consta extintor de incêndio com sinalização, ventilador de parede e porta de acesso à área externa em metal com fechamento em vidro. Área externa: Laje de concreto pintada com guarda-corpo em metal.

BANHEIRO SOCIAL MEZANINO 02: Porta e marco de madeira com pintura, constam maçaneta e fechadura, abrindo e fechando sem dificuldades. Teto em forro PVC. Parede em alvenaria com revestimento em cerâmica comercial. Piso revestido com cerâmica comercial. Vaso e cuba em louça, consta chuveiro.

PORÃO: Porta de entrada com estrutura em metal, grades em metal e fechamento em vidro, trinco e fechadura única, constam 02 cadeados com chave e funcionado. Parede em alvenaria sem reboco, com pintura. Piso em concreto bruto. 02 Portas laterais com estrutura em metal, grades em metal e fechamento em vidro, trinco e fechadura única. Teto laje sem reboco somente pintura. Consta extintores sinalizados e sinalizações de saída de emergência.

BANHEIRO PORÃO: Porta e marco de madeira com pintura, constam maçaneta e fechadura, abrindo e fechando com dificuldades. Teto laje sem reboco somente pintura. Parede em alvenaria com revestimento em cerâmica comercial. Piso revestido com cerâmica comercial. Vaso e cuba em louça, consta chuveiro.

CONCLUSÃO: Diante do exposto, a Comissão Municipal Permanente de Avaliação Imobiliária – COPAMI, instituída pelo Decreto nº 22.686/2010, nomeada pelo Decreto 40.282/2021 e alterações pelo Decreto 44.548/2023, é de **parecer favorável** quanto a locação do imóvel supracitado, uma vez que restou demonstrado que o preço proposto pela proprietária (**Sonora Empreendimentos. Imobiliários. LTDA, pessoa jurídica CNPJ 19114037/0001-79**), no valor de **R\$ 10,800,00 (dez mil e oitocentos reais)**, pela locação do imóvel, está de acordo com valores praticados no mercado imobiliário local.

**ESTA COMISSÃO É FAVORÁVEL AO VALOR PARA LOCAÇÃO DE –
R\$ 10.800,00 (Dez mil e oitocentos reais).**

Chapecó, SC 10 de setembro de 2024.

Claudemir Maffessoni
Presidente Interino – Portaria nº 001517/2024

Homologo o presente Laudo de Avaliação.
Chapecó-SC/..... /.....