



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – LOCAÇÃO TEMPORÁRIA SERBRF

1. REQUERENTE:

O Departamento de Patrimônio solicitou à esta Secretaria (**Secretaria de Planejamento e Projetos**) a definição do valor de locação do espaço conhecido como SERBRF, localizado na Rua 10 de setembro, Bairro Floresta, Município de Videira/SC.

A avaliação/análise será baseada na Portaria nº46/2024, na qual o Prefeito Municipal de Videira, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no art. 72, IX, da Lei Orgânica do Município, nomeia e institui a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e para o presente caso, solicita para esta Comissão a definição do valor de locação do espaço conhecido como SERBRF, localizado na Rua 10 de setembro, Bairro Floresta, Município de Videira/SC. Fazem parte desta Comissão os seguintes profissionais:

- I. Alessandra Couto** (Engenheira Civil CREA/SC nº 165.326-2);
- II. Bernardo Henrique de Lirio** (Engenheiro Civil CREA/SC nº 204.366-7);
- III. Felipe Salvadori** (Engenheiro Civil CREA/SC nº 151255-1);
- IV. Fernanda Collaço de Oliveira Berté** (Engenheira Civil CREA/SC nº 98929-4);
- V. Gabriel Pinto da Silva** (Engenheiro Civil CREA/SC nº 129.988-6);
- VI. Juciane Thais Ferreira** (Arquiteta e Urbanista CAU A63825-0) e;
- VII. Roberto Felipe Gugelmin** (Arquiteto e Urbanista CAU nº A15184-0).

Os profissionais acima listados são os avaliadores representantes da Prefeitura Municipal de Videira.

2. OBJETIVO

A presente avaliação tem como objetivo a definição do valor de locação temporária (24 dias) do espaço conhecido como SERBRF, localizado na Rua 10 de setembro, Bairro Floresta, Município de Videira/SC. A locação tem como finalidade utilizar o espaço da SERBRF para sediar a Expo Videira 2024.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES

3.1. LOCALIZAÇÃO



O imóvel em análise, localiza-se na Rua 10 de setembro, Bairro Floresta, Município de Videira/SC. O referido lote possui várias construções/benfeitorias.



Figura 1 – Localização do Imóvel SERBRF
Fonte: Geomais



Figura 2 – Edificações locadas no Imóvel SERBRF
Fonte: Geomais



Figuras 3 e 4 – Acesso à SERBRF – Bairro Floresta
Fonte: Google Earth



Figuras 5 e 6 – SERBRF – Bairro Floresta
Fonte: Google Earth

3.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel consta na inscrição Imobiliária nº 01.02.053.1385 na Prefeitura Municipal de Videira. Trata-se de um imóvel urbano, inscrito no Registro de Imóveis na Matrícula nº 13083, com benfeitorias, com área total de terreno de 78.697,72 m² (Setenta e oito mil, seiscentos e noventa e sete metros e setenta e dois decímetros quadrados). Resumidamente:

- Inscrição imobiliária: 01.02.053.1385
- Matrícula número: 13083
- Proprietário: BRF S.A.
- Área: 78.697,72 m² (segundo matrícula nº 13083)
- Benfeitorias: 9.228,12m² (segundo dados IPM)
- Terreno predominantemente plano



3.3. DAS BENFEITORIAS

Consta na Prefeitura Municipal de Videira que o imóvel possui aproximadamente 9.228,12m² de área construída, conforme dados do IPM. Entre as edificações encontra-se 1 ginásio, 1 restaurante, quiosques, banheiros, 1 guarita, entre outras edificações.

Segue abaixo as edificações averbadas em matrícula.

AVERBAÇÃO 6/13.083 - BENFEITORIA, conforme requerimento parte interessada certidão da Prefeitura Municipal de Videira e CND do INSS n° 551496, Série "C", datado em 19-11-92, devidamente arquivado neste Ofício sob n° 92/1.464 e protocolados sob n° 30.490, fica fazendo parte integrante do presente imóvel, 01 ginásio de esportes, construção em alvenaria, parte com dois pavimentos, com piso de concreto parcialmente revestido, com madeira, coberto com estrutura metálica e telhas de alumínio, medindo 1.722,10m², no valor de Cr\$ 4.403.242.966,00; 01 restaurante, construção mista, com piso de concreto revestido, com tacos de madeira, coberto de telhas de cimento amianto, medindo 1.235,05m², no valor de Cr\$ 2.228.975.260,00; 01 casa do atleta, em alvenaria, medindo 179,08m², com 02 pavimentos, sendo o primeiro piso de concreto, revestido com tacos de madeira e o segundo com assoalho de madeira, coberto com telhas de cimento amianto, no valor de Cr\$ 457.890.221,00; 01 guarita, em alvenaria, medindo 104,00m², com colunas de concreto armado, coberto com estrutura de concreto e telhas de cimento amianto, no valor de Cr\$ 265.917.930,00; 01 capela, em alvenaria, com piso de cimento, coberta com telhas de barro, medindo 12,00m², no valor de Cr\$ 30.682.838,00; 01 museu, em alvenaria, coberto de telhas de barro, medindo 117,81m², no valor de Cr\$ 301.228.763,00; 01 lavanderia, em alvenaria, coberto com telhas de cimento, amianto, de 36,47m², no valor de Cr\$ 93.250.258,00; 01 cabine, construção em madeira, coberto de telhas de cimento amianto, medindo 24,38m², no valor de Cr\$ 37.714.436,00; 01 casa de força, em alvenaria, coberto com telhas de cimento amianto, medindo 9,20m², no valor de Cr\$ 23.523.509,26; 01 arquibancada, em alvenaria, coberto com estrutura metálica e telhas de zinco, de 182,00m², no valor de Cr\$ 465.356.378,00. Videira, 09 de dezembro de 1.992. Dou fé. (a) Sebastião David Correa Tourinho. Oficial Registrador. SDCI

Figura 7 – Averbações/benfeitorias constantes em matrícula
Fonte: Retirado da Matrícula número 13083

4. METODOLOGIA

A metodologia a ser utilizada para a avaliação foi pelo **Método Comparativo direto de dados de mercado** com a verificação de valores de locação comumente usados em Videira/SC.

O Método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características do imóvel a ser considerado.



Este método está previsto na Norma Brasileira que disciplina o assunto, a qual define que o método comparativo direto de dados do mercado “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” (NBR 14.653-1, 2001).

Gostaríamos de ressaltar que o caso desta avaliação de locação é bastante específico, por se tratar de um espaço amplo a ser locado, com estrutura tanto aberta, quanto edificações especiais, como ginásios e restaurantes, sendo assim, torna-se um pouco mais complexo encontrar nas pesquisas de mercado atributos completamente semelhantes ao do imóvel avaliado. Para tornar a equiparação mais adequada, buscou-se valores de locação de barracões comerciais localizados no Município de Videira/SC.

Imovel	Endereço	Area - m²	Valor/m²	VALOR LOCAÇÃO	Link
Barracão para Locação	Videira/SC	350,00	R\$ 8,57	R\$ 3.000,00	https://imovago.com.br/imovel/40101246
Barracão para Locação	Videira/SC	650,00	R\$ 6,92	R\$ 4.500,00	https://imovago.com.br/imovel/40101130
Barracão para Locação	Videira/SC	490,00	R\$ 14,29	R\$ 7.000,00	https://imovago.com.br/imovel/40092159
Barracão para Locação	Videira	250,00	R\$ 11,60	R\$ 2.900,00	https://imovago.com.br/imovel/40101229
Barracão para Locação	Videira/Rio das Pedras	600,00	R\$ 6,67	R\$ 4.000,00	https://imovago.com.br/imovel/40109365
Barracão para Locação	Videira/Santa Lúcia	440,00	R\$ 15,91	R\$ 7.000,00	https://imovago.com.br/imovel/40113813
Barracão para Locação	Videira/Rodovia SC 355	200,00	R\$ 12,00	R\$ 2.400,00	https://imovago.com.br/imovel/40107184
Barracão para Locação	Videira/Santa Lúcia	200,00	R\$ 14,00	R\$ 2.800,00	https://imovago.com.br/imovel/40101841
		Média	R\$ 11,24		

Ou seja, atribuiu-se o valor de R\$ 11,24/m² como valor de locação das edificações.



5. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A Presente análise obedeceu aos seguintes princípios:

- Utilizamos o método mais recomendável, considerando as pesquisas de mercado;
- Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões listadas, são de responsabilidade dos profissionais que subscrevem a presente peça;
- Os Avaliadores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação.

6. RESULTADOS

6.1. ESPAÇOS EDIFICADOS (9.228,12m²)

Através de pesquisa de mercado e com base nas características do presente imóvel o valor para fins de locação dos espaços edificadas (9.228,12m² segundo dados do IPM) é de R\$ 11,24/m². Resumidamente, totaliza:

R\$ 103.724,07 (Cento e Três Mil, Setecentos e Vinte e Quatro Reais e Sete Centavos)

6.2. ESPAÇOS ABERTOS/ NÃO EDIFICADOS (69.469,60m²)

Levando-se em consideração que todo o terreno totaliza 78.697,72m², descontando-se a área edificada citada acima (9.228,12m²), chegamos em 69.469,60m² de espaços abertos, não edificadas, porém, que serão igualmente utilizados pelo público e de grande importância num evento como a Expo Videira. Sendo assim, atribuiu-se um valor significativamente menor que o valor utilizado para áreas edificadas, que é de R\$ 1,17/m² para estes espaços abertos. Resumidamente, totaliza:

R\$ 81.279,43 (Oitenta e Um Mil, Duzentos e Setenta e Nove Reais e Quarenta e Três Centavos)



6.3. ESPAÇO TOTAL (Matrícula nº 13083 com área de 78.697,72m²)

Através de pesquisa de mercado e com base nas características do presente imóvel, o valor (com arredondamento) para fins de locação de todo o imóvel (pelo período de 24 dias) é de:

R\$ 185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais)

OBS: Avaliação de Janeiro de 2024, com validade de 90 dias.

7. CONCLUSÃO

O presente documento é composto de 7 (sete) páginas digitadas, e assinadas pelos profissionais abaixo, que fazem parte da Comissão Permanente de Avaliação de Bens e Imóveis.

Videira, 30 de Janeiro de 2024.

Felipe Salvadori
Engenheiro Civil
CREA/SC nº 151255-1

Fernanda Collaço de Oliveira Berté
Engenheira Civil
CREA/SC nº 98929-4

Roberto Felipe Gugelmin
Arquiteto e Urbanista
CAU A15184-0