



Por solicitação da Prefeitura de São Sebastião do Cai no Estado do Rio Grande do Sul, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado de locação, emitimos o presente

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO DE ALUGUEL SALA COMERCIAL

1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação e o valor de locação do imóvel sala Comercial constituído de 61,99 m². Localizada na Galeria Rua Marechal Floriano Peixoto nº491 sala 05 Edifício Fructus Laborum , centro de São Sebastião do Cai /RS.

2 - METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

Fachada Predio Localizada Sala Comercial.





- ZONA E LOGRADOURO

2.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel na Rua Marechal Floriano Peixoto nº491 sala 05 Edifício Fructus Laborum, centro de São Sebastião do Cai /RS.

2.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- galeria de águas pluviais;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensões;
- rede e facilidades telefônicas;
- TV e internet a cabo;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- transporte coletivo;
- entrega postal.

2.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário em alugueis são de boa procura e oferta, com boas perspectivas em médio prazo.

2.4 – ATRIBUTOS DA SALA COMERCIAL

Com 30 (trinta) anos de construção e bom estado de conservação, a sala possui com 61,99 m² banheiro e cozinha.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (Matrícula: 25.883 – 1º Ofício/São Sebastião do Cai /RS)

3.1 – SALA 05:

No edifício Fructus Laborum, situado na Rua Marechal Floriano Peixoto nº 491 na cidade de São Sebastião do Cai no Pavimento térreo confronta-se ao norte com a loja 06, ao sul com terrenos de Liane Valten e sucessão de Otto Weber, ao leste com loja 05 conforme descrito na matrícula 25.883 do Ofício de registro de Imóveis da comarca de São Sbastião do Cai livro 2 – Registro Geral.



Área real privativa: 61,99 m²

4 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas de alugueis e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Sala comercial Rua Tiradentes esquina centro de São Sebastião do Cai com aprox. 90m², 02 banheiros, 01 cozinha, espaço para depósito e vitrine gradeada oferecido Aluguel por R\$ 3.500,00;
2. Sala comercial com banheiro.oferecido Rua Tiradentes Centro de São Sebastião do Cai Aluguel por R\$1.800,00 ;
3. Sala comercial Rua Coronel Paulino Teixeira nº527 Centro de São Sebastião do Cai por R\$ R\$ 4.000,00.
4. Sala Comercial Rua Coronel Guimaraês 677 sala 1 - Centro - São Sebastião do Cai Centro São Sebastião do Cai - R\$ 3.000,00

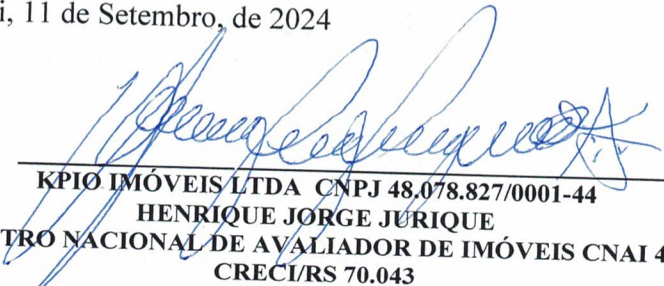
Assim, para o imóvel avaliando:

Sala Comercial Localizada na galeria na Rua Marechal Floriano Peixoto nº491 sala 05 Edifício Fructus Laborum , centro de São Sebastião do Cai /RS. Por se tratar de área privilegiada com acesso a todos os serviços urbanos, em comparação com os demais imóveis de oferta e procura estima-se em R\$ 1.170,00 (um mil setecentos reais) a cotação para aluguel mensal do imovel objeto deste laudo.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente laudo.

São Sebastião do Cai, 11 de Setembro, de 2024


KPIO IMÓVEIS LTDA CNPJ 48.078.827/0001-44
HENRIQUE JORGE JURIQUE
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI 40567
CRECI/RS 70.043

