

Avaliação de Imóvel p/ fins de Aluguel: parte de edificação destinada a Ambulatório/Bloco Cirúrgico

Referência: MEMO n.º 021/2023 – Secr. de Agricultura e Bem Estar Animal

O objeto desta avaliação é o valor do aluguel de parte do imóvel com Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Cruz Alta sob n.º 16.578, cuja parte dessa edificação será sublocada ao Município de Cruz Alta para utilização do Ambulatório/Bloco Cirúrgico da Clínica Veterinária Bioveth, CNPJ n.º 36.889.258/0001-38, que atualmente loca o imóvel.

O imóvel está localizado na Rua Voluntários da Pátria, n.º 654, no quarteirão formado por mais as Ruas Andrade Neves, Procópio Gomes e Cel. Pillar, e mesmo que a parte objeto do contrato do imóvel alugada se refira somente a sala do Bloco Cirúrgico durante um turno diário, entendemos que tal mobilização envolva a totalidade da edificação, e, portanto, não se tem como considerar como parâmetro apenas a área física útil relativa ao ambulatório.

Dessa forma, a precificação do aluguel se baseará na totalidade da área de benfeitoria e terreno relativamente ao turno considerado, não levando em conta os equipamentos necessários concernentes ao seu pleno funcionamento, pois caberia uma pesquisa de mercado mais específica a ser realizada pela coordenadoria competente.

A edificação em questão é de alvenaria, apresentando bom estado de conservação, e considerando sua localização na principal zona comercial e de serviços da cidade, bem como seu já referido estado de conservação, atribui-se um valor estimado para o imóvel de R\$495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais).

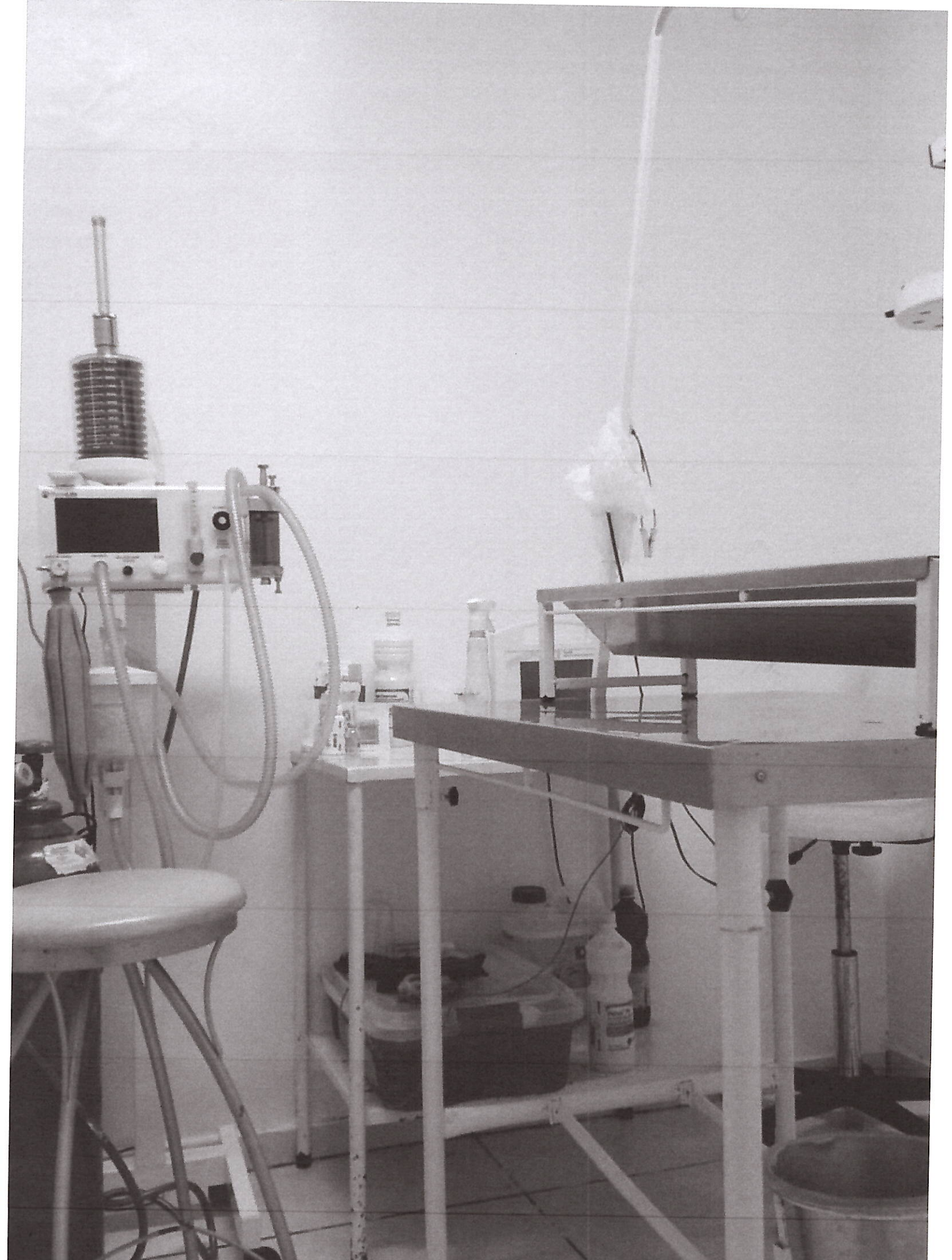
Como regra básica, seria aplicado um percentual entre 0,75% a 1,00% ao mês sobre o valor de mercado do imóvel, e como se trata de apenas um turno a ser considerado o valor de aluguel comercial será na faixa de 1850,00 a 2.470,00 reais como precificação a ser praticada para o imóvel em questão, sendo o valor de **R\$2500,00** (dois mil e quinhentos reais) proposto pela empresa, mesmo no limite dessa faixa, ainda assim está dentro do valor de mercado, já que comporta também a disponibilização dos equipamentos necessários a funcionalidade da Sala Cirúrgica/Ambulatório.

Segue em anexo fotos do local em vistoria realizada no dia 16/10/2023.

Cruz Alta, 17 de Outubro de 2023.


Alexandre Alegretti de Oliveira
Eng. Civil – CREA/RS 95.032
Técnico Avaliador – Matrícula 8125





SALA
DE
ASSEPS

