

PARECER TÉCNICO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL



1 – QUADRO RESUMO

OBJETO AVALIAÇÃO	Locação de imóvel em Zona Urbana
ENDEREÇO IMÓVEL	Imóvel situado à na Rua Bruno de Andrade, nº 1847 – Bairro Timbaúva – Montenegro/RS.
ÁREA	Lote: 703,47m ² – Área construída a locar de 253,15m ² conforme Matrícula no RI nº 23.153.
CARACTERÍSTICAS	Imóvel em bom estado aparente, situado em Zona Residencial conforme Plano Diretor Municipal.

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Locação de imóvel situado na Rua Bruno de Andrade, nº 1837 – Bairro Timbaúva, município de Montenegro/RS.

3 – OBJETIVO DO TRABALHO

O trabalho tem o objetivo de apurar tecnicamente o justo e real valor de mercado para locação, na presente data, do imóvel em referência para os fins previstos no Processo Adm. nº1.523/2025 protocolado pela Secretaria Municipal de Saúde.

4 – PRESSUPOSTOS, CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este trabalho atende às prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada fidedigna, não tendo sido efetuadas análises jurídicas; considera-se, ainda, que os documentos e títulos de propriedade do imóvel a ser avaliado são confiáveis, não tendo sido efetuadas investigações no tocante a defeitos nos mesmos, invasões, hipotecas, superposições de divisas, etc., providências estas consideradas de caráter jurídico-legal; não assumindo este profissional responsabilidade sobre matéria que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

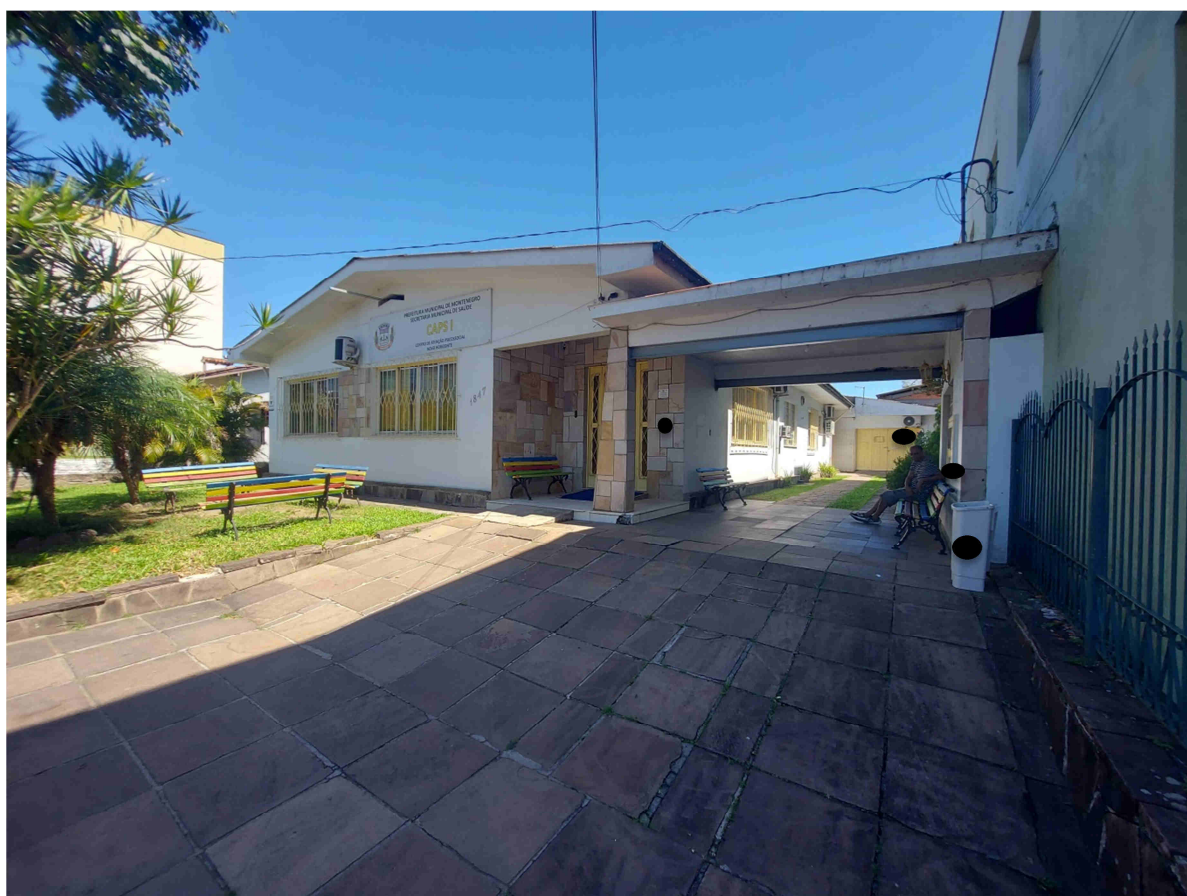
O imóvel foi vistoriado em 07/03/2025.

5 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

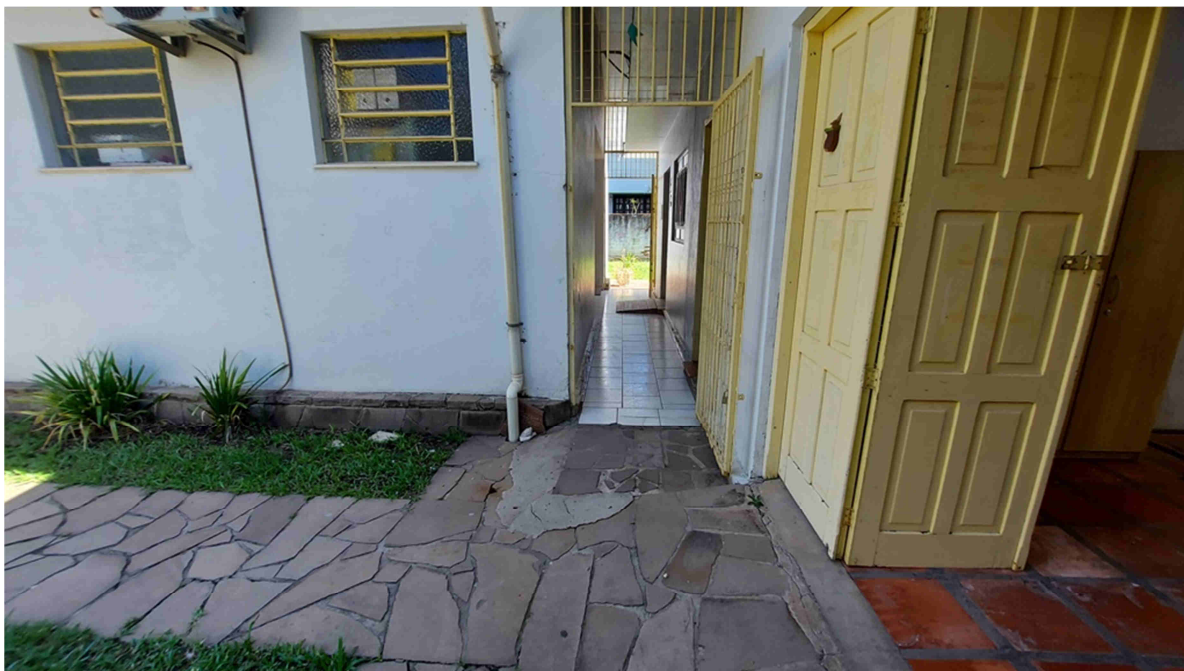
O imóvel constitui-se de um prédio em alvenaria, térreo, com características de uso residencial. A área a ser locada é de 298,15m² conforme levantamento de campo. O prédio possui treze cômodos fechados, dois sanitários completos, uma varanda e uma área coberta. O piso é cerâmico em todos os cômodos. O local atende às normas de acessibilidade em praticamente todos os ambientes, inclusive possui um sanitário adaptado. O acesso principal se dá através de um jardim, diretamente pela rua Bruno de Andrade. Está localizado no bairro Timbaúva e possui fácil acesso.



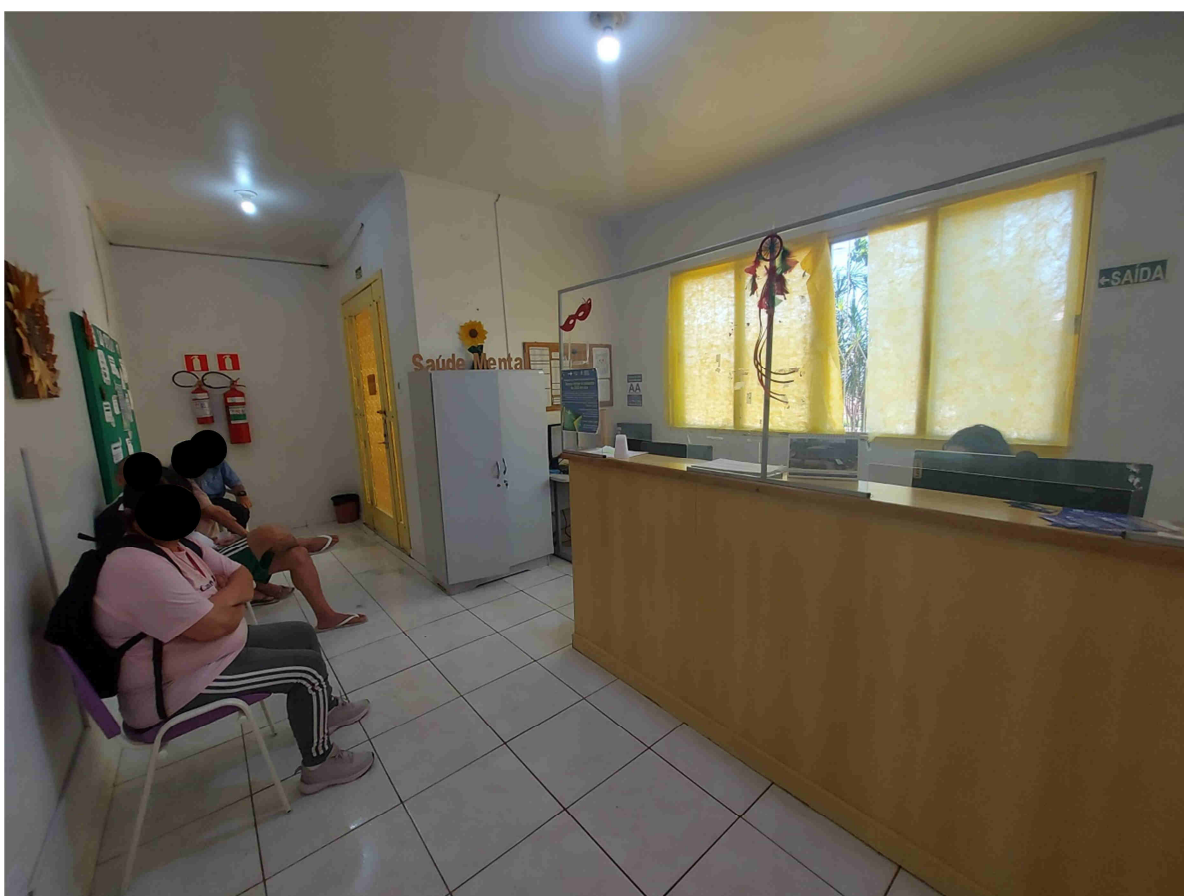
O imóvel se localiza na rua Bruno de Andrade, a pouco mais de 50 metros do polo comercial do lado oeste da cidade.



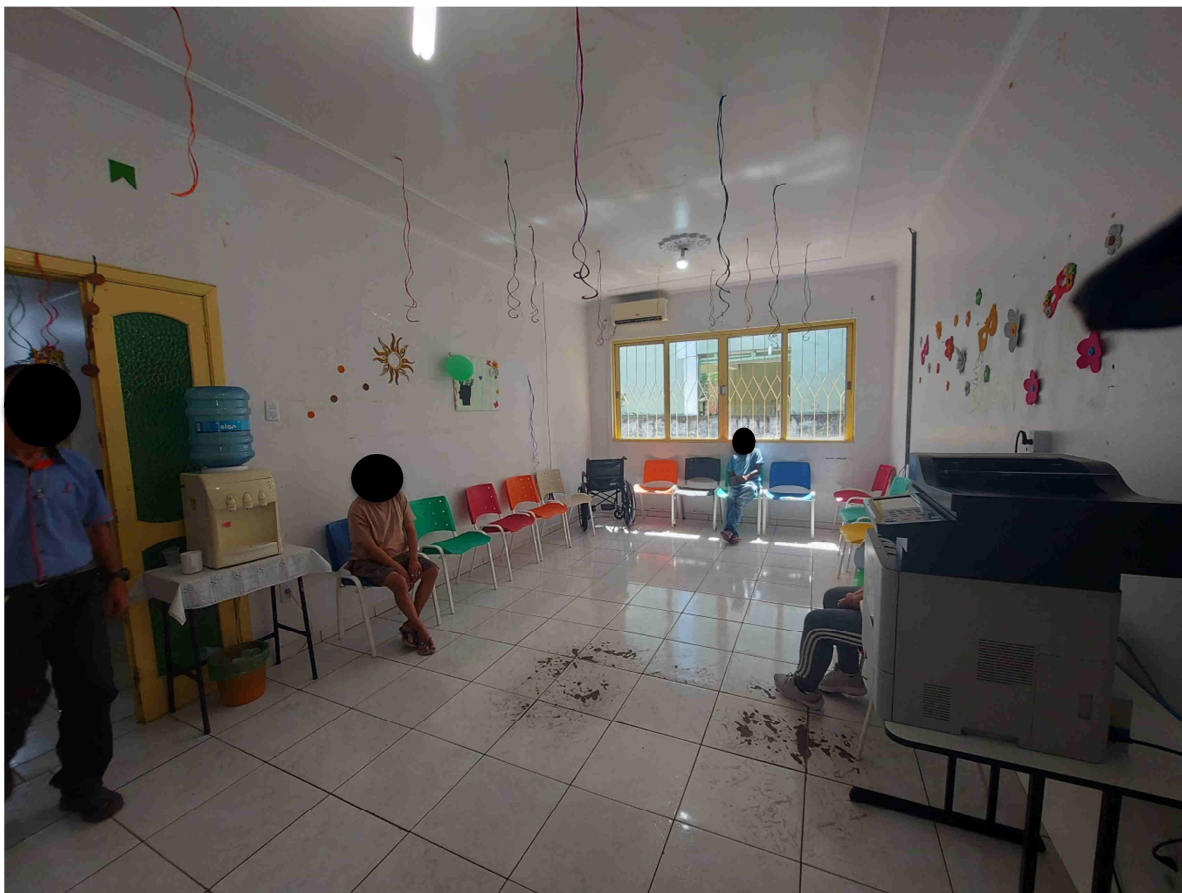
Acesso principal se dá através de rampas, diretamente pela rua Bruno de Andrade. O prédio é acessível tanto pela entrada frontal (principal) como às salas dos fundos.



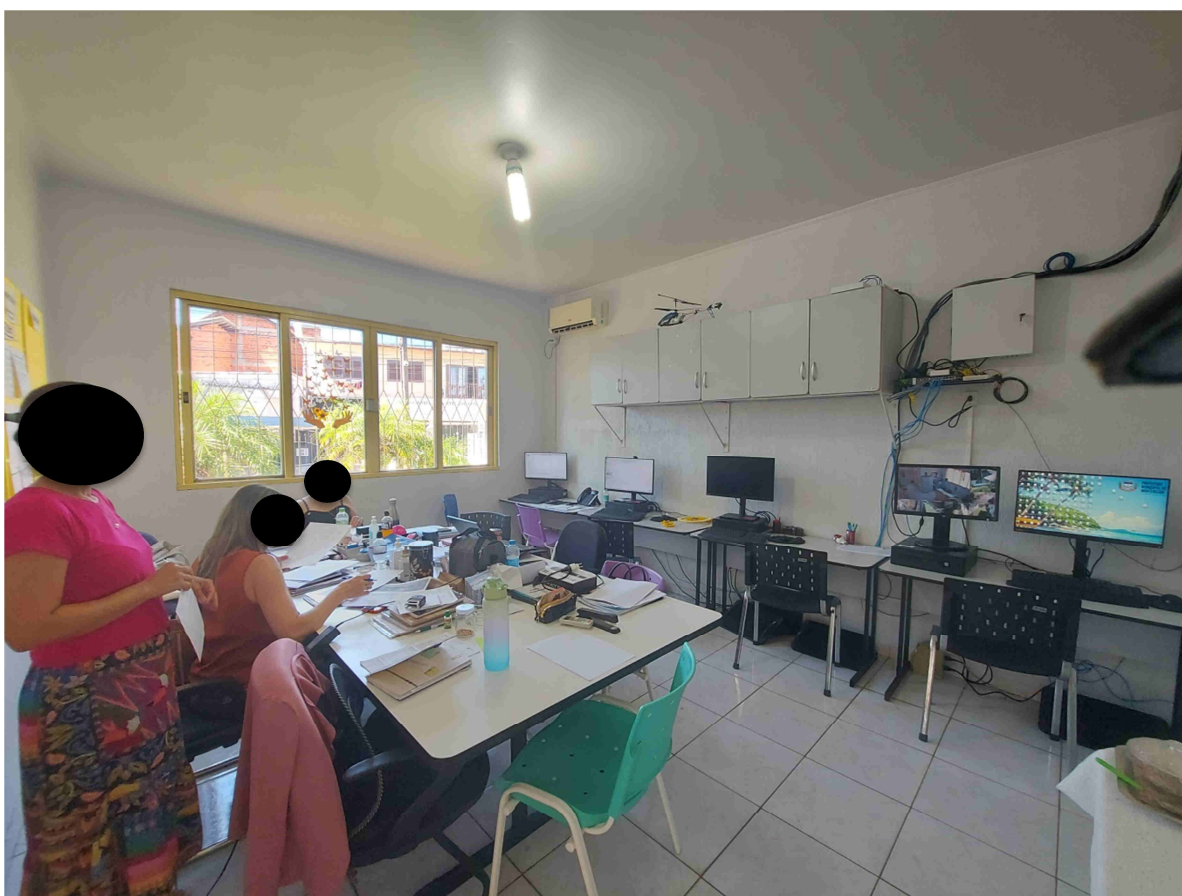
Acessibilidade às salas dos fundos



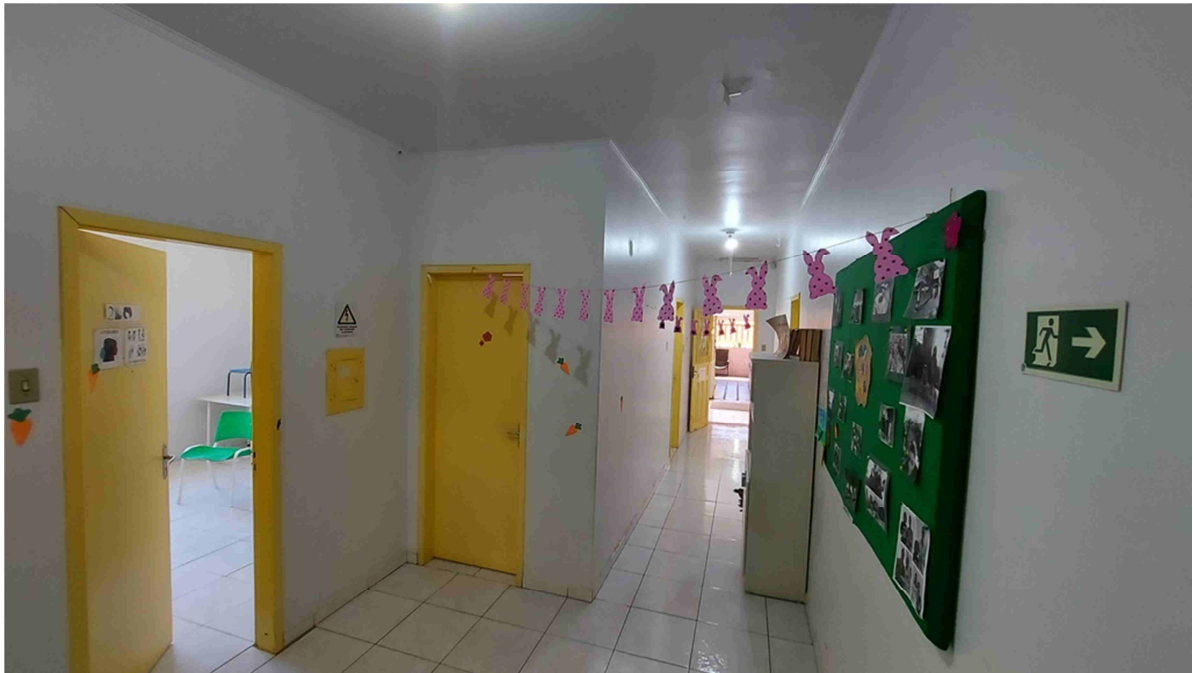
Recepção



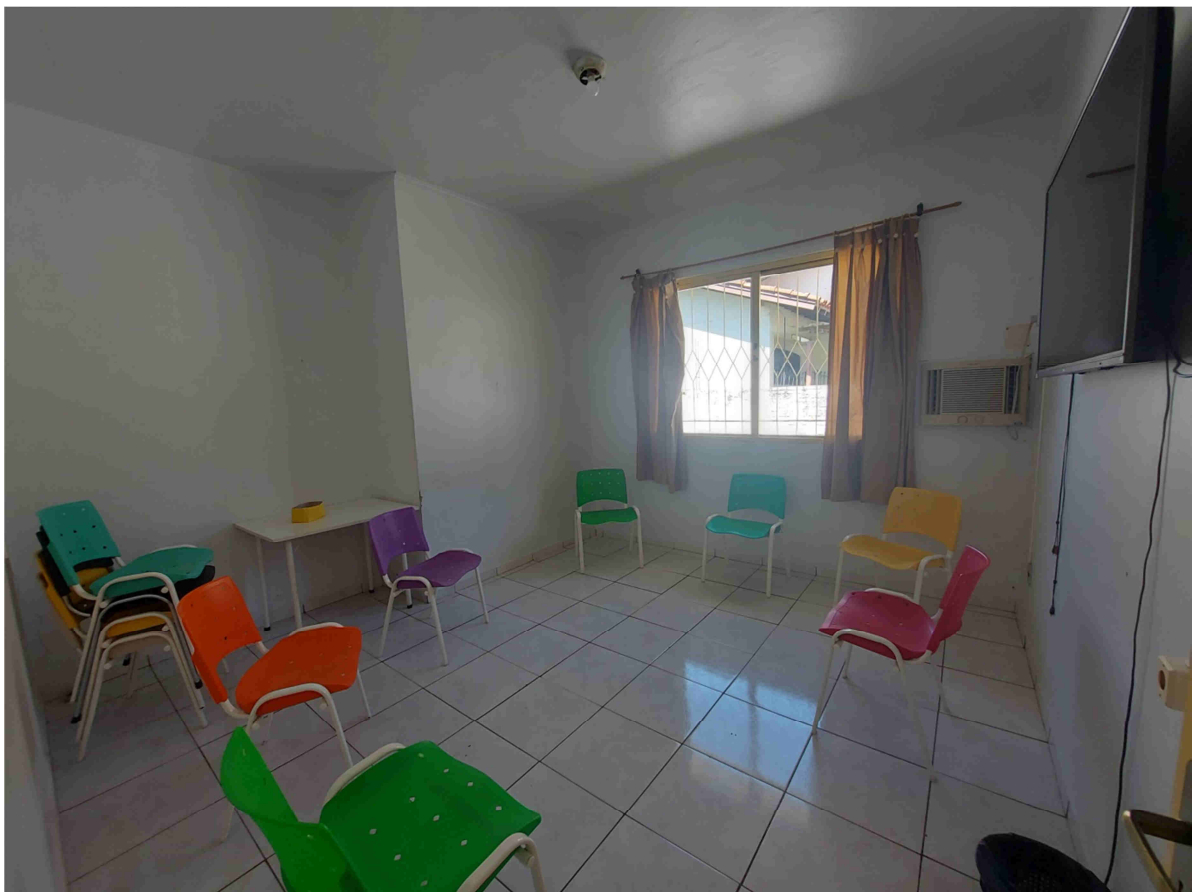
Sala de Espera



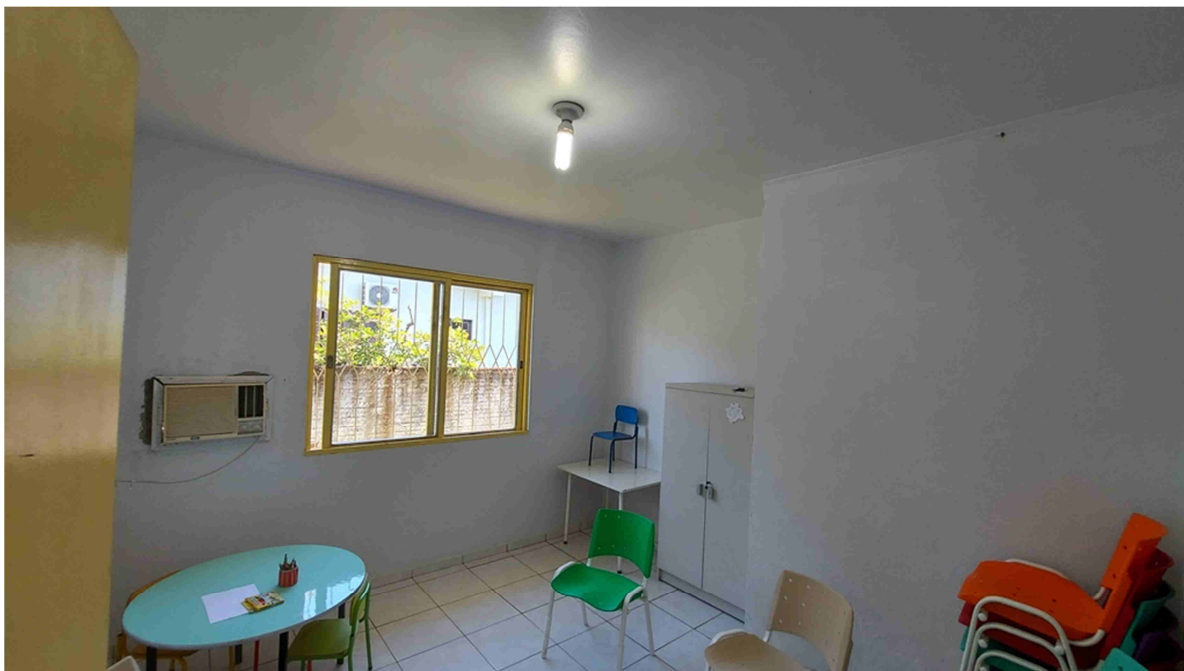
Diretoria/ Administração



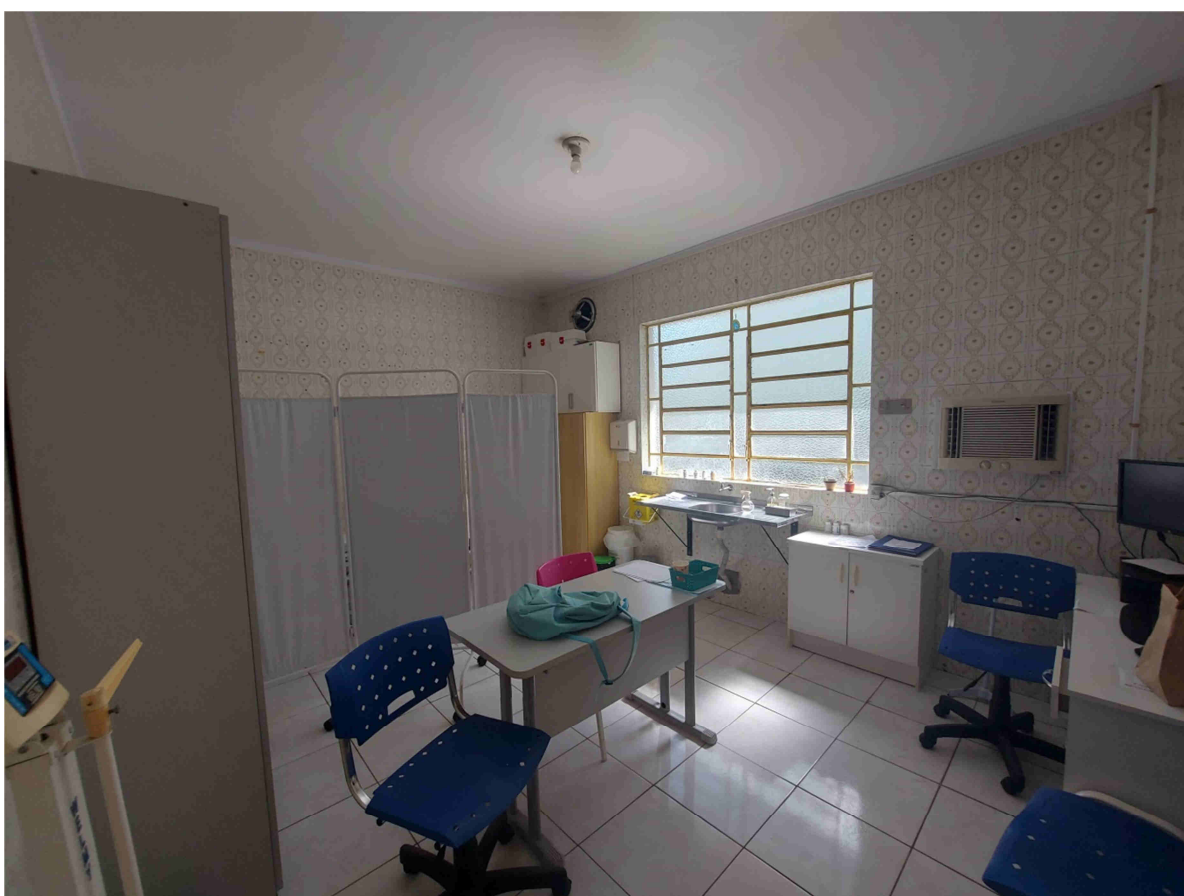
Circulação/ corredor



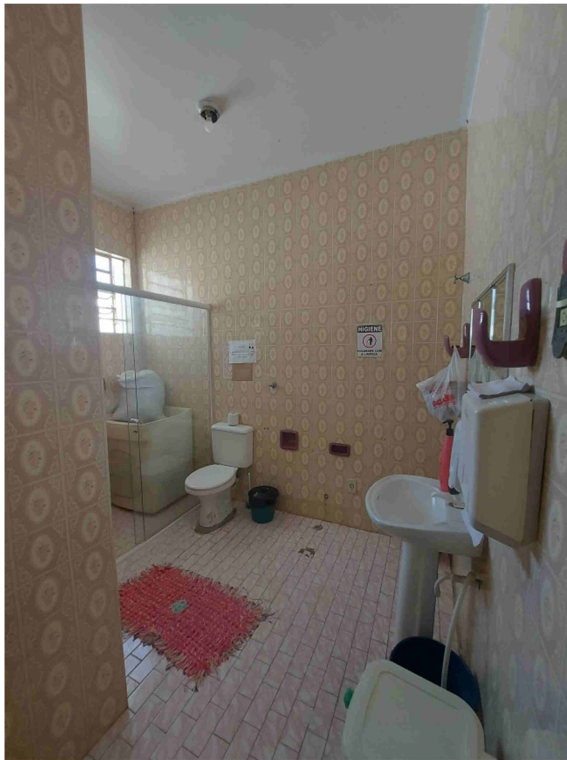
Consultório 1



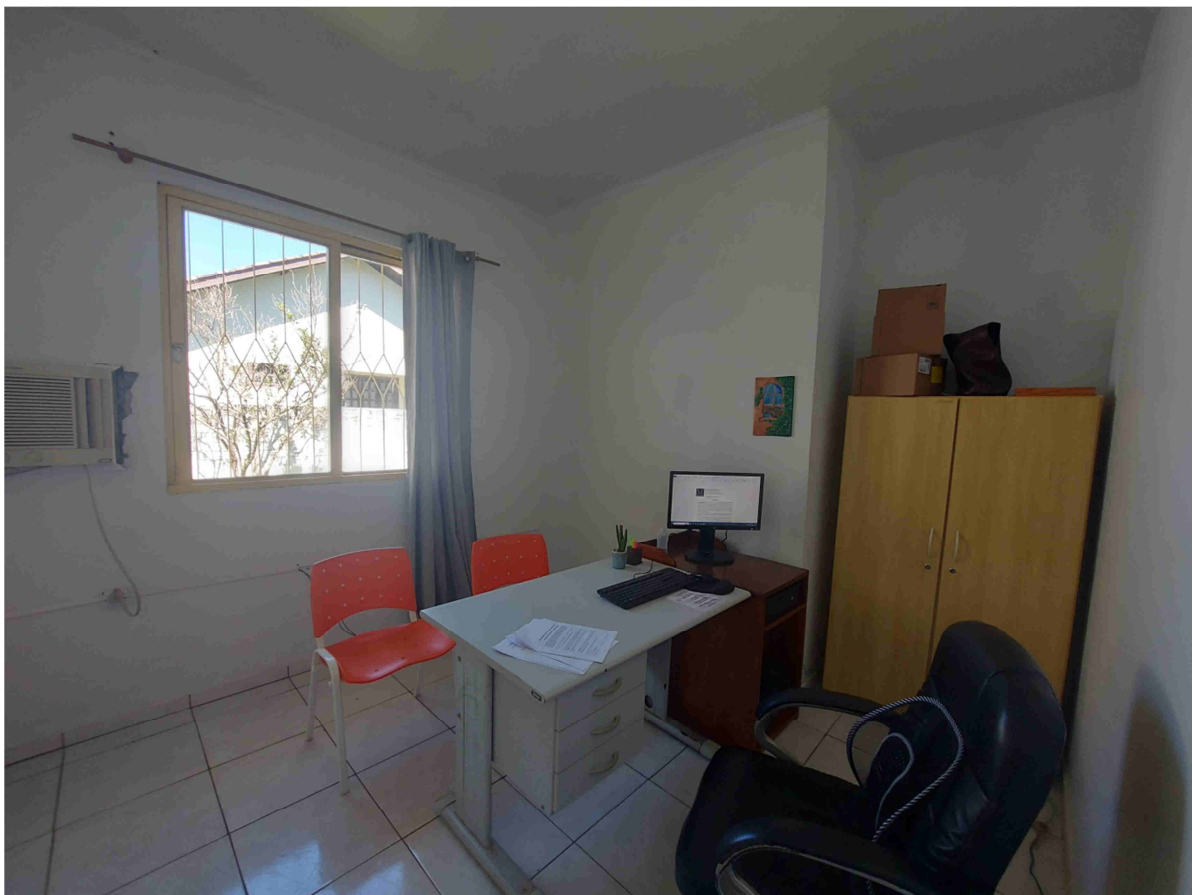
Consultório 2



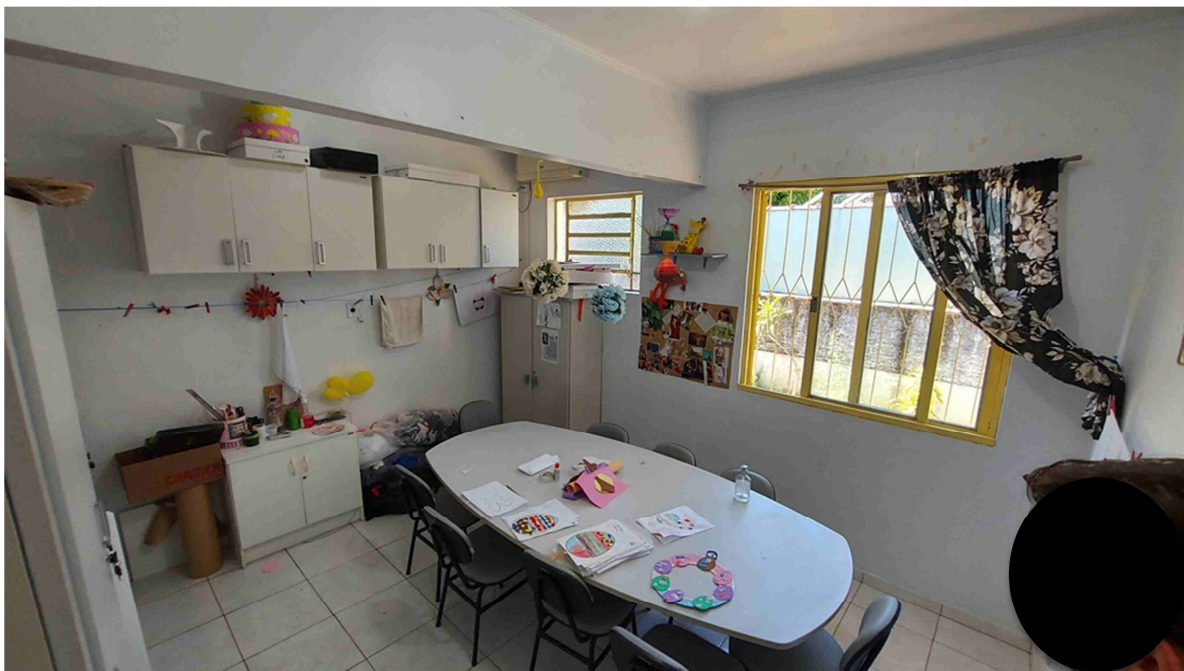
Enfermagem



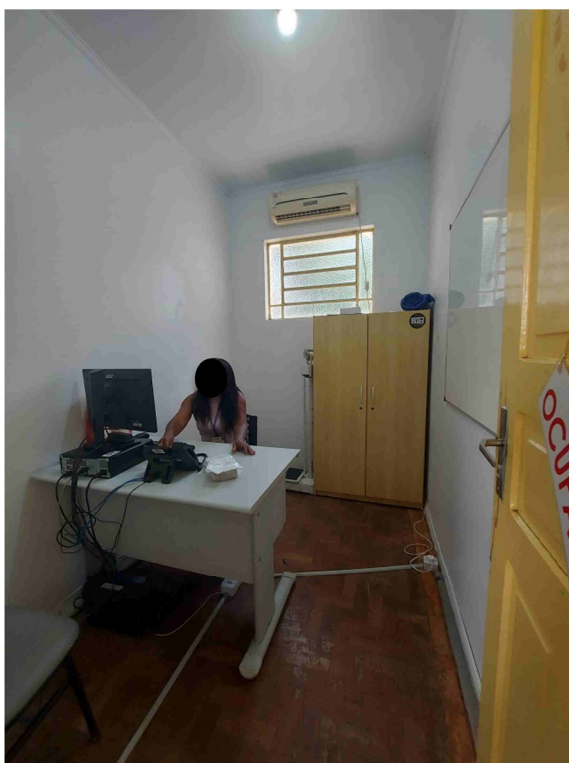
Sanitário 1



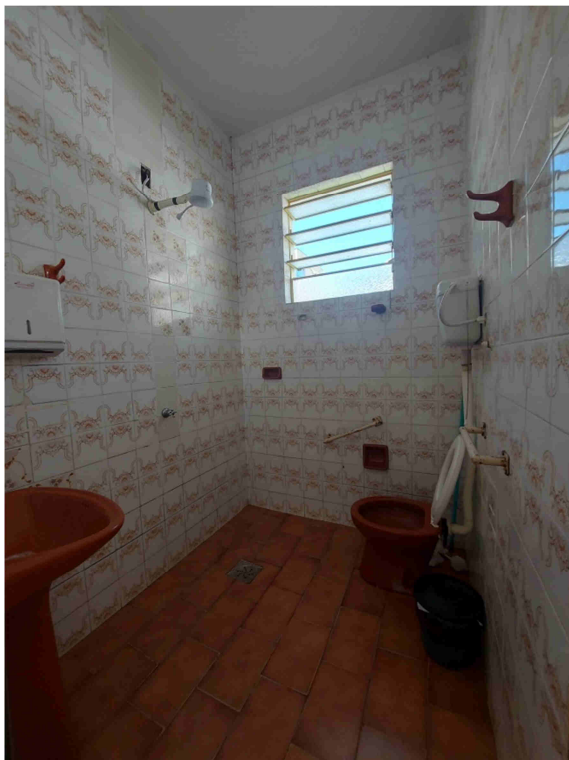
Consultório 3



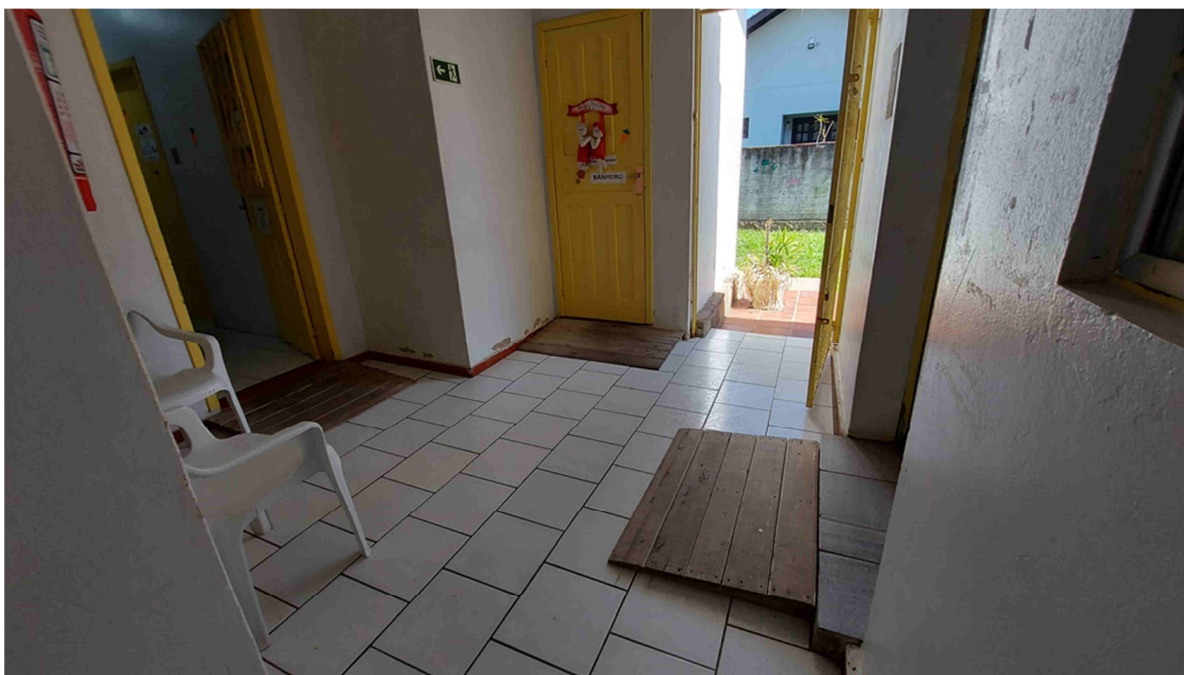
Sala de Oficinas



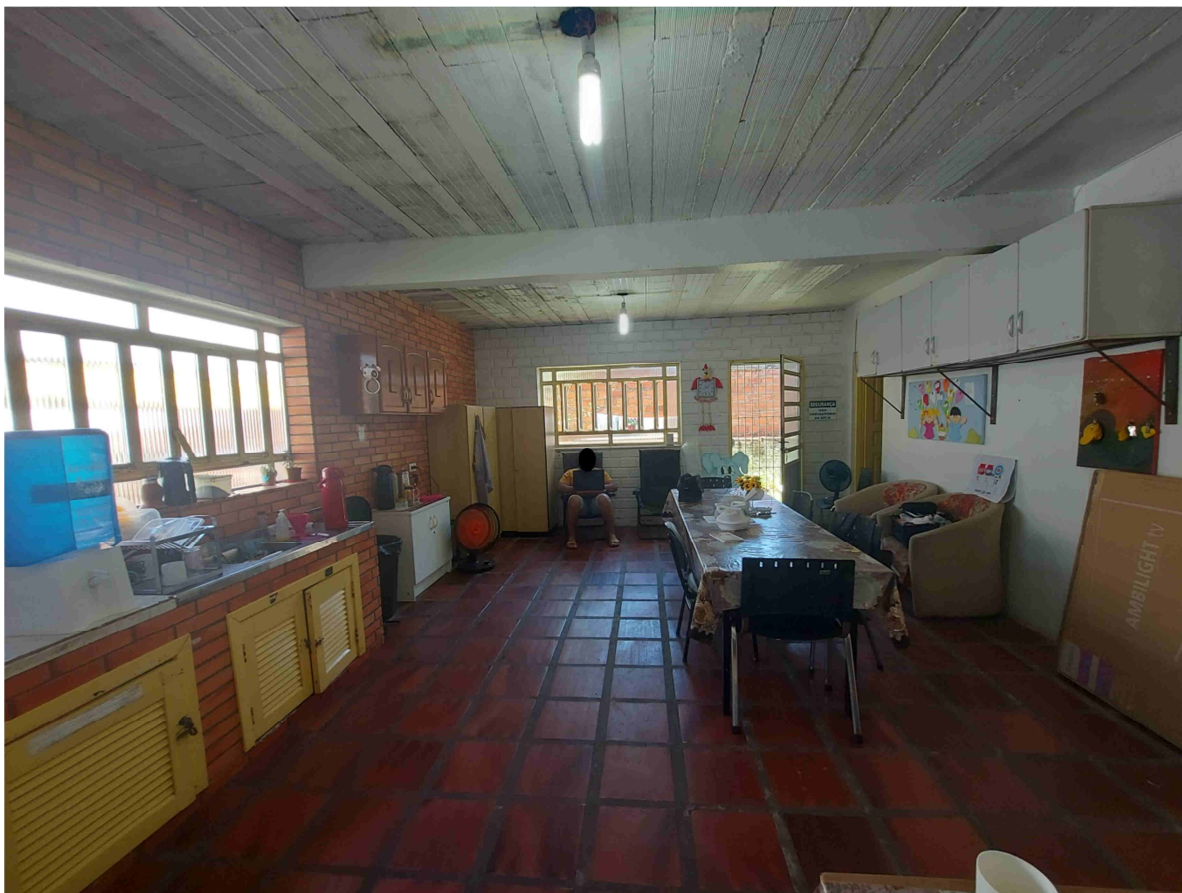
Consultório 4



Sanitário 2 (acessível)



Transição entre prédio principal e prédio dos fundos



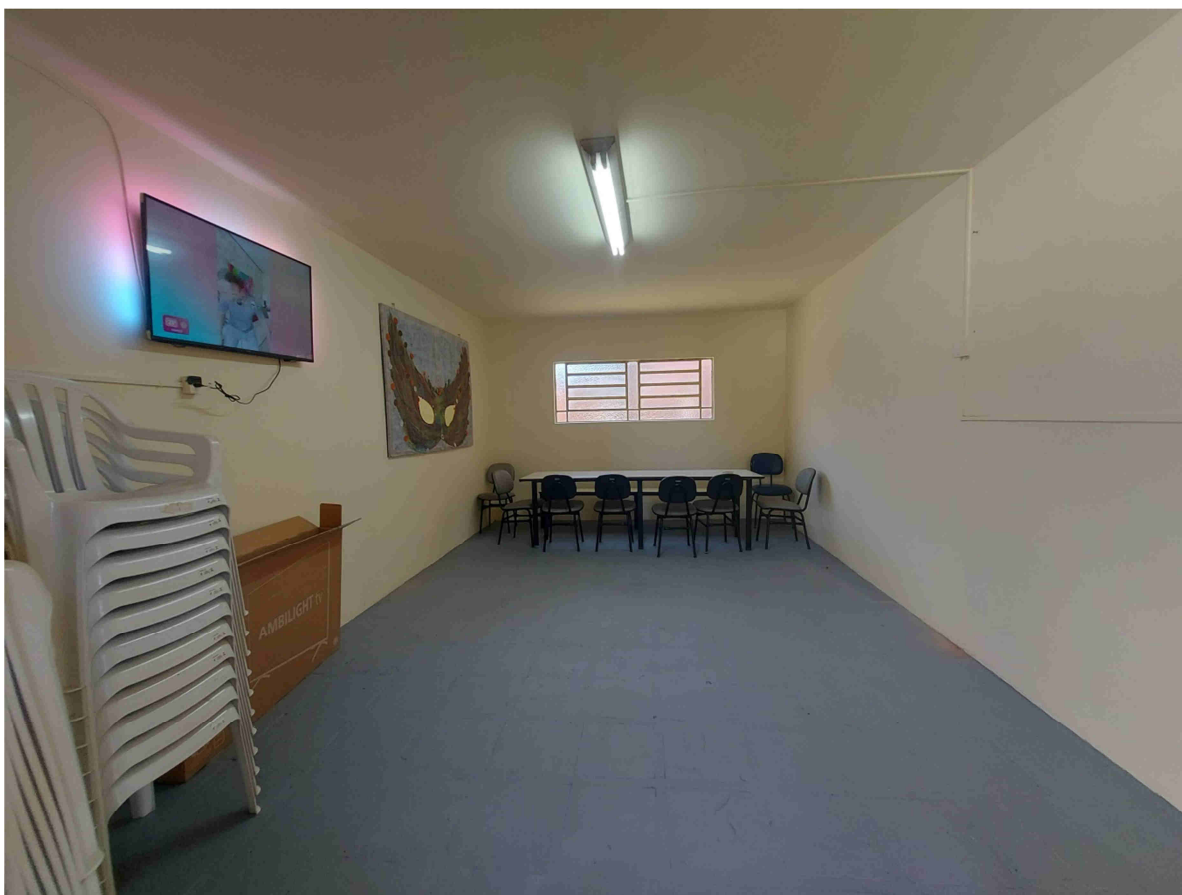
Cozinha



Depósito fundos



Área de Serviço



Sala de Grupos



Gazebo externo para atividades

6 – VISTORIA

É o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando sua avaliação em relação ao universo a que pertence.

A finalidade da vistoria é permitir uma visão contextual do imóvel avaliando, que possibilite conceituá-lo em relação a atributos quanto a equipamentos comunitários, localização, infraestrutura urbana, características físicas, funcionais, ambientais, etc.

O imóvel encontra-se em bom estado aparente, com boa localização para o uso ao qual se destina e distante 52 metros do polo comercial Oeste – Esquina das Ruas Bruno de Andrade com Capitão Jacinto José Fernandes.

Conforme relato, os pontos de água e luz estão funcionando em perfeito estado.

7 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme pesquisa imobiliária realizada, existe oferta de terrenos bem como transações recentemente realizadas na região. O imóvel situado no Bairro Timbaúva se localiza junto ao pólo comercial da região, além de estar de frente para a rua Bruno de Andrade, uma das vias estruturais da cidade. O local apresenta imóveis ofertados no mercado imobiliário – tanto para venda como para locação, com boas perspectivas de negociações.

8 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo, foi apropriado o “Valor de Mercado”, cuja definição técnica é a seguinte:

- Valor de Mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

8.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor unitário adotado para o terreno foi determinado através de seis amostras válidas, sendo quatro do banco de dados do ITBI do município e duas do mercado imobiliário local; esses elementos comparativos possuindo os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência à locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento. Pela importância da rua onde se localiza, neste estudo todas as amostras utilizadas são da rua Dr. Bruno de Andrade.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação. No caso utilizamos amostras datadas de 2024 e 2025.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

Embora não tenha sido realizada a coleta de dados em número suficiente que permitisse um tratamento estatístico dos mesmos, a metodologia aplicável neste caso baseou-se na coleta de valores de terrenos na região – Método Comparativo.

Informações do Imposto de Transmissão Municipal (ITBI) e do mercado imobiliário local:

Logradouro	Bairro	Área	Valor	Valor Unit Homogeneizado
Dr. Bruno de Andrade	Timbaúva	337,50	R\$387.925,00	R\$ 989,65
Dr. Bruno de Andrade	Timbaúva	330,00	R\$260.000,00	R\$ 791,28
Dr. Bruno de Andrade	Timbaúva	4.529,00	R\$2.888.189,00	R\$ 676,48
Dr. Bruno de Andrade	Timbaúva	393,97	R\$ 404.474,34	R\$ 905,52
Dr. Bruno de Andrade	Timbaúva	1.017,11	R\$1.000.000,00	R\$ 989,31
Dr. Bruno de Andrade	Timbaúva	1.017,11	R\$990.000,00	R\$ 979,42

Neste trabalho foi adotado como valor unitário do m2 de terreno, o valor de **R\$ 888,61**.

Conforme o critério avaliatório apresentado, o valor do terreno (VT) é calculado através da seguinte expressão:

$$VT = AT \times VUnit$$

onde:

Área = área do terreno = 703,47m²

VUnit. = valor unitário do m² = R\$ 888,61/m²

Assim:

VT = 703,47 m² x R\$ 888,61/m² = **R\$ 625.110,48**

8.2 – DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Para a determinação do custo da construção, tomou-se por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Foram acrescidos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Foi utilizada tabela de valores unitários de custos de construções, determinados junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, foi adotado o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os seguintes padrões:

Código	Estado de Conservação	Código	Estado de Conservação	Código	Estado de Conservação
A	novo	D	entre regular e simples	G	reparos importantes
B	entre novo e regular	E	reparos simples	H	entre reparos importantes e sem valor
C	regular	F	entre reparos simples e importantes	I	sem valor

TABELA DE ROSS-HEIDECHE
DEPRECIACÃO FÍSICA – FATOR “K”

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,25%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9	0,802	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,793	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,945	0,942	0,9212	0,8685	0,774	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,764	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,897	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,743	0,606	0,43	0,2217
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,732	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,88	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,863	0,844	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,805	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,725	0,646	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,366	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,358	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6843	0,4929	0,3497	0,183
40%	0,72	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,481	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,645	0,5748	0,4688	0,3327	0,174
44%	0,6832	0,681	0,66	0,6279	0,5595	0,4264	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,544	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,625	0,623	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,155
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,404	0,2867	0,15
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,2369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,549	0,5176	0,4613	0,3762	0,267	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,498	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,52	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,129
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,236	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121

68%	0,4288	0,4274	0,418	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,405	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,192	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,35	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,157	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,28	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,187	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,253	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,184	0,164	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,145	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,036
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,078	0,0554	0,029
94%	0,0882	0,0879	0,086	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,059	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,029	0,274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0	0	0	0	0	0	0	0

Sendo Vida Referencial calculada pela idade aproximada do imóvel e a vida útil segundo tabela, no caso:

$$VR = I/VU$$

I = 50 anos

VU= 70 anos

VR= 71,43 %

Conforme o critério avaliatório apresentado, o valor da benfeitoria (VB) é calculado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Q \times Foc$$

Onde:

A = área construída = 298,15m²

Q = valor unitário do m² = R\$ 3.061,98m² - CUB/RS 01/2022 - R 1-N

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

$$Foc = R + K (1-R)$$

Onde:

R = valor residual correspondente ao padrão construtivo = 20%

K = coeficiente de Ross-Heidecke = 0,3119

Foc = 0,2 + 0,3119 (1 – 0,2) = 0,44952

Ou seja:

$$VB = 298,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.061,98/\text{m}^2 \times 0,44952$$

$$VB = \text{R\$ } 410.379,99 - \text{Valor de Benfeitoria}$$

9 – DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reedição (custo de reprodução, descontada a depreciação) e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno = **R\$ 625.110,48**

VB = valor da benfeitoria = **R\$ 410.379,99**

FC = fator de comercialização = **1,00**

ou seja:

$$VI = (\text{R\$ } 625.110,48 + \text{R\$ } 410.379,99) \times 1,00$$

$$VI = \text{R\$ } 1.035.490,47$$

10 – VALOR DE AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel em análise, na data da avaliação (07/03/2025), importa em **R\$1.035.490,47 (Hum milhão, trinta e cinco mil, quatrocentos e noventa reais com quarenta e sete centavos).**

Considerando que a relação entre o valor dos imóveis e o preço dos aluguéis guarda uma proporção entre 0,5% e 1%, aplicamos 0,5% de remuneração sobre o valor de mercado do imóvel, resulta:

$$\text{R\$ } 1.035.490,47 \times 0,5\% = \text{R\$ } 5.177,45 \text{ a título de aluguel}$$

Respeitando a proporção de valor para o metro quadrado e considerando a variação de 15%, temos como razoável um aluguel entre **R\$ 5.954,07 à R\$ 4.400,83.**

11 – ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto por 19 (dezenove) folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada pelo profissional responsável pelo trabalho de avaliação.

Montenegro, 07 de março de 2025.

Karina Leser Daudt
Arq^a e Urb^a – CAU A49989-7