

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

A

Helvio João Sanfelice

1. OBJETO:

- Avaliação do imóvel constante na Matrícula nº 44.109 do Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul/RS.
- Prédio Comercial com área privativa de 400 m², localizado na Rua Thomas Flores nº 970, Centro de Santa Cruz do Sul/RS.
- Ampliação com Projeto Arquitetônico (em anexo).

2. ELEMENTOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO:

2.1 TERRENO:

- Um terreno com área de 617,75m² (seiscentos e dezessete metros e setenta e cinco decímetros quadrados) na **Rua Thomas Flores, 970, Centro de Santa Cruz do Sul/RS.**

2.2. CONSTRUÇÃO:

- Prédio Comercial com área real privativa e total de 412,34m² (quatrocentos e doze metros decímetros quadrados), com 02 pavimentos.
- O projeto arquitetônico foi desenvolvido por Mirna Mardero, Especialista em Arquitetura Hospitalar e **Engenharia Clínica** registrada no CREA sob nº 035.509, garantindo um planejamento otimizado e funcional, adequado às necessidades de profissionais da área da saúde. **(Projeto em anexo)**

3. LOCALIZAÇÃO:

- O imóvel possui uma localização privilegiada, central e de fácil acesso. Localizado no centro de Santa Cruz do Sul, o imóvel está próximo a importantes serviços e facilidades urbanas, como bancos, supermercados, escolas e hospitais, o que o torna conveniente para os usuários do imóvel.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- O prédio foi construído e planejado especificamente para a área da saúde, atendendo a requisitos normativos e de funcionalidade para clínicas e consultórios médicos.
- **Recepção:** Com móveis planejados, oferecendo um ambiente acolhedor e profissional para recepção dos pacientes.
- **Elevador:** Garantindo acessibilidade para todos os públicos, incluindo pessoas com mobilidade reduzida.
- **Consultórios:** 03 consultórios privativos com móveis planejados, pia e maca, prontos para uso imediato por profissionais de saúde.
- **Cozinha equipada:** Com pia, balcões, geladeira e micro-ondas, permitindo aos profissionais e funcionários conforto durante suas pausas.
- **Banheiros acessíveis:** 04 banheiros com acessibilidade completa, atendendo às necessidades de todos os usuários.
- **Ar-condicionado:** 10 unidades de ar condicionado, proporcionando conforto térmico em todas as áreas do imóvel.
- **Sala de espera:** Confortável, garantindo uma boa experiência para os usuários enquanto aguardam atendimento.
- **Sala ampla de observação:** Adequada para observação e procedimentos médicos.
- **Salas multifuncionais:** 5 salas adicionais que podem ser usadas como consultórios ou escritórios, oferecendo flexibilidade de uso.
- **Pátio:** Na parte externa (fundos), com 3 salas externas, que podem ser utilizadas como vestiário e almoxarifado.
- **Licença na Vigilância Sanitária:** O prédio em sua última ocupação, recebeu a licença da Vigilância Sanitária, que o imóvel cumpre todas as normas de higiene, segurança e funcionamento para atividades de saúde.

5. JUSTIFICATIVA DO VALOR DE LOCAÇÃO:

- **Localização privilegiada:** A centralidade do imóvel agrega valor significativo, dado o fácil acesso e a proximidade de serviços essenciais.
- **Estrutura especializada:** A construção planejada para a área da saúde, adaptações necessárias, torna o imóvel adequado.
- **Conforto e acessibilidade:** A presença de elevador, banheiros acessíveis e ar-condicionado em todas as salas aumenta consideravelmente o valor percebido do imóvel.
- **Equipamentos e mobiliário:** A disponibilidade de móveis planejados, equipamentos de cozinha e salas já climatizadas oferece conveniência imediata e economia de tempo e recursos para o locatário.

- **Espaço versátil:** As diversas salas multifuncionais e o amplo espaço de lazer externo proporcionam múltiplas possibilidades de uso, desde consultórios adicionais até áreas de armazenamento e vestiário.

6. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

- 6.1. **Método Comparativo:** A avaliação foi realizada utilizando o método comparativo, que consiste em comparar o imóvel com outros imóveis similares na mesma região, levando em conta fatores como localização, tamanho, condições da construção, infraestrutura e características especiais. Este método é amplamente utilizado no mercado imobiliário por proporcionar uma estimativa de valor baseada em transações reais e condições de mercado.
- 6.2. **Valor sugerido pelo atual cenário econômico.**

7. AVALIAÇÃO:

- Valor sugerido para locação: **R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**
- **Conclusão:** Considerando a localização central, a estrutura especializada para a área da saúde, a acessibilidade, o conforto proporcionado pelos equipamentos instalados, a versatilidade dos espaços. O valor para a locação sugerido é de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais), baseado no atual cenário econômico.

Santa Cruz do Sul, RS, 05 de junho de 2024

TAYUMI IMOVEIS

LTDA:157595540001

44

Assinado de forma digital por

TAYUMI IMOVEIS

LTDA:15759554000144

Dados: 2024.06.06 15:02:27

-03'00'

Tayumi Imóveis LTDA
CNPJ: 15.759.554/0001-44
CRECI Nº 23332