

OPINIÃO TÉCNICA MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é opinar sobre o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Esta opinião está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Hulha Negra, prédio denominado Terminal Rodoviário, Av. Getúlio Vargas, 1701, Hulha Negra/RS:

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 19/12/2022.

Trata-se de um prédio novo, composta de 4 salas comerciais e um espaço para lancheria/restaurante. E com demais espaços para uso da administração do prédio e banheiro comunitário com acessibilidade. No contexto externo, ampla área de circulação, terminal de embarque e desembarque com box para parada simultânea de até três ônibus.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

Planta do Terminal Rodoviário no Anexo 2.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida principal da cidade tendo restaurante, mercado (cooperativa), padaria, loja de material de construção, loja de departamento, banco Banrisul, e comércio em geral no entorno.

Prédio localizado entre as Ruas e Avenidas: Av. Getúlio Vargas, Av. Rio Branco, Av. Álvaro Lopes Brasil e Rua Laudeli da Costa.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel, para fins de avaliação, possui três salas comerciais e um ponto para bar/lancheria/restaurante ou similar.

Sala nº 01 - Fica em frente ao espaço destinado a espera de embarque com amplo espaço de circulação, local onde informação terá bancos de espera e televisor para acomodação dos usuários do terminal. Tendo em vista que teoricamente terá o maior índice de pessoas esperando o embarque e desembarque, dando o maior tempo de visualização de vitrine, porém com testada menor que as demais com frente de 2,85metros. Avalia-se o valor mensal de aluguel em R\$680,00 (seiscentos e oitenta reais).

Sala nº 02 - Localizada defronte ao guichês de compra de passagens tem a maior frente de vitrine com 6,49metros, entre a sala e os guichês fica área de circulação. Avalia-se o valor mensal de aluguel em R\$620,00 (seiscentos e vinte reais).

Sala nº 03 - Sala próxima a entrada com rampa de acessibilidade, visibilidade de quem estiver no restaurante/lancheria/bar, com vitrine de 4,45metros, teoricamente onde pode ter maior índice de consumo. Avalia-se o valor mensal de locação em R\$760,00 (setecentos e sessenta reais).

Obs. todas as salas acima possuem 14,25m² (catorze metros quadrados com vinte e cinco centímetros quadrados).

Espaço para lancheria/restaurante: Local para fim específico, com balcão de atendimento, possui passa prato amplo que serve como caixa e serviço de atendimento (venda), com cozinha, e sala/depósito/almojarifado. Avalia-se o valor mensal de locação em R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais).

Avaliação não leva em considerações taxas de condomínio, água, IPTU e de lixo caso houver e quaisquer outras que possam ser inseridas pela administração do prédio.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, principalmente na atualização monetária pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, conclui-se que os valores sugeridos nesta avaliação mercadológica é um valor mínimo a ser praticado.

Bagé/RS, 20 de dezembro de 2022.

CADORA ASSESSORIA IMOBILIARIA
LTDA:217290370001
25

Assinado de forma digital
por CADORA ASSESSORIA
IMOBILIARIA
LTDA:21729037000125
Dados: 2022.12.20 09:31:43
-03'00'

CADORA Assessoria Imobiliária Ltda.
CNPJ: 21.729.037/0001-25
Resp. Tec. **Andrio Cunha da Rosa**
Corretor de Imóveis
CRECI/RS nº 46.866 - 3ª Região (Brasil)

ANEXO 1



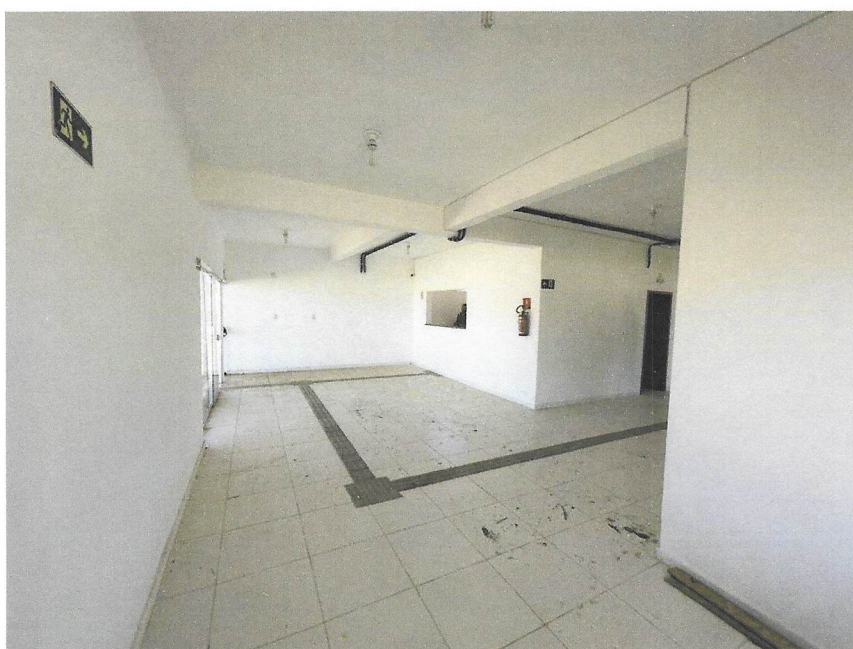
Fachada pela Av. Getúlio Vargas



Fachada lateral pela AV. Alvaro Lopes Brasil



Espaço destinado ao atendimento da lanchonete/restaurante



Espaço destinado ao atendimento da lanchonete/restaurante



Sala 1



Sala 2



Sala 3

ANEXO 2

