

WILSON LUIZ DA SILVA
Corretor de Imóveis CRECI/SC nº **20022**
Perito Avaliador de Imóveis CNAI nº **6239**

PARECER TÉCNICO
AVALIATÓRIO
MERCADOLÓGICO DE VALOR
LOCATIVO

NOME DO SOLICITANTE DO TRABALHO:

Prefeitura Municipal de Cordilheira Alta – SC.
CNPJ: 95.990.198/0001-04

Área do Imóvel: 270,00 m²

Cordilheira Alta – SC

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE VALOR LOCATIVO

Atendendo aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, eu: **WILSON LUIZ DA SILVA**, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SC nº 20.022, Perito Avaliador de Imóveis registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob nº 06239 na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo – COFECI nº 001/2011, portador do CPF sob o nº 812.419.929-91 e Carteira de Identidade nº 2.758.803 SSP/SC com escritório na Rua Ludovico Tozzo, nº 31, Bairro Ludovico Tozzo em Cordilheira Alta - SC; Venho pelo presente, apresentar e submeter à apreciação de quem interessar, laudo avaliatório de valor locativo, colocando-se ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

IMÓVEL:

Lote urbano nº 01 da quadra nº 02 com área de 437,30 m² situado na Rua Ludovico Tozzo, nº 161 Bairro Ludovico Tozzo, Cordilheira Alta – SC, o qual está edificado um Galpão industrial de alvenaria e aluzinco com um piso, para fins diversos, com 270,00 m² de área construída, registrado no Registro de Imóveis de Chapecó, Comarca de Chapecó – SC, sob a matrícula nº 81.403.

O lote possui as seguintes confrontações e medidas: Ao Norte, com o lote urbano nº 11 na extensão de 22,83 metros; Ao Sul, com a Rua Julia Sartori Tozzo na extensão de 24,50 metros; Ao Leste, com a Rua Ludovico Tozzo na extensão de 20,07 metros e ao Oeste, com parte do lote urbano nº 02 na extensão de 20,00 metros.

PROPRIETÁRIOS: VALDINEI BREANSINI e LEDONIA MILAN BREANSINI.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel caracterizado por um pavimento térreo com amplo espaço podendo inclusive ser utilizado para guarda de veículos, possui também uma área para escritório, um banheiro masculino e um banheiro feminino. Na parte externa possui uma rampa de acesso e também uma doca que facilita a carga e descarga de materiais.

O acesso principal pode ser por um grande portão ou por uma porta confeccionada no portão, piso em concreto com grande resistência para tráfego de

veículos, uma parte da estrutura com tijolo rebocado e a outra parte inclusive o coberto com estrutura metálica, janelas de ferro no sistema basculante, rede elétrica e rede hidráulica em perfeitas condições, ambiente com boa luminosidade e ventilação.

VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 26 de janeiro de 2021 e fundamentou-se na identificação física da área e levantamento fotográfico.

CONTEXTO URBANO:

O imóvel localiza-se no Bairro Ludovico Tozzo as margens da BR 282, próximo a todos os recursos de infraestrutura básica, serviços públicos, comércio, escola e lazer.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel está situado em área de grande valorização comercial, próximo de várias empresas e da BR 282.

O imóvel insere-se no contexto de imóvel estritamente comercial. A velocidade de comercialização e locação de imóveis comerciais neste local é considerada elevada.

Atualmente a oferta de imóveis com as características do imóvel avaliando é muito restrita, o que determina certo valor agregado conforme a lei da oferta e procura.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado realizada no dia 28 de janeiro de 2021 foi baseada em imóveis com as mesmas características do imóvel objeto deste laudo.

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE PARECER:

Valor locativo = Área do imóvel X valor médio do m²

Valor locativo = 270,00 m² X R\$ 14,00 m² = R\$ 3.780,00

Valor locativo = R\$ 3.780,00

CONCLUSÃO:

Os valores de mercado indicaram que o valor locativo do imóvel objeto deste parecer é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 3.780,00
(Três mil setecentos e oitenta reais)

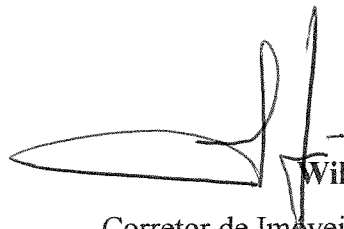
Limite superior: 3.970,00

Limite inferior: 3.590,00

ENCERRAMENTO:

O corpo do parecer é composto de três páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo corretor, que subscreve esta última.

Cordilheira Alta – SC 01 de fevereiro de 2021



Wilson Luiz da Silva
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI/SC nº 20.022

Wilson Luiz da Silva

Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/SC nº 20022

Perito Avaliador de Imóveis inscrito no CNAI do COFECI nº 6239

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
II - INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME
VALDINEI BREANSINI

FILIAÇÃO
ARI BREANSINI
ALMERINDA TELCH BREANSINI

DATA NASCIMENTO
10/07/1972
NATURALIDADE
CORDILHEIRA ALTA SC
OBSERVAÇÃO

TIPOFATOR RH

ASSINATURA DO TITULAR

MAO PLÁSTICA

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

CPF **729.804.789-20** DNI

REGISTRO GERAL **2.658.766** DATA DE EXPEDIÇÃO **11/AGO/2020**

REGISTRO CIVIL
CERT. CAS. 864 LV B-4 FL 66
CART. LANG-CHAPECO SC

T. ELEITOR CTPS SERIE UF

NIS / PIS / PASEP IDENTIDADE PROFISSIONAL

CERT. MILITAR

CNH **1364014743** CNB **706209094478368**

Assinatura: **FERNANDO LUIZ DE SOUZA**
ASSINATURA DO DIRETOR

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal

CPF - CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS

Nome
VALDINEI BREANSINI

Nº de inscrição
729804789-20

Data do Nascimento
10/07/72

Este documento é o comprovante de inscrição no CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS - CPF, vedada a exigência por terceiros, salvo nos casos previstos na Legislação vigente.


Assinatura
VALDINEI BREANSINI

S
E
R
V
I
D

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
Emitido em : 07/11/96

22/12/2020

Sistema de Obras

 PREVIDÊNCIA SOCIAL MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - MPS INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS SECRETARIA DA RECEITA PREVIDENCIÁRIA - SRP GUIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - GPS 1 - NOME OU RAZÃO SOCIAL / FONE / ENDEREÇO VALDINEI BREANSINI RUA LUDOVICO J. TOZZO 161 LOT. LUDIVICO J. TOZ CORDILHEIRA ALTA SC 89819000 2 - VENCIMENTO (Uso exclusivo INSS) 20/01/2021 ATENÇÃO: É vedada a utilização de GPS para recolhimento de receita de valor inferior ao estipulado em resolução publicada pelo INSS. A receita que resultar valor inferior deverá ser adicionada à contribuição ou importância correspondente nos meses subsequentes, até que o total seja igual ou superior ao valor mínimo fixado.	3 - CÓDIGO DE PAGAMENTO	2208
	4 - COMPETÊNCIA	12/2020
	5 - IDENTIFICADOR	60.025.86601/61
	6 - VALOR DO INSS	7.049,68
	7 -	
	8 -	
	9 - VALOR OUTRAS ENTIDADES	1.318,97
	10 - ATM/MULTA E JUROS	0,00
	11 - TOTAL	8.368,65
	14/a-INSS-2ª Via CONTRIBUINTE	

5-16-2020 08:30:69065 231220 008 0063.....8.368,65 0502

ARO - Aviso de Regularização de Obra

Cálculo efetuado em: Terça-feira, 22 de Dezembro de 2020 às 16:09

Dados Básicos

Aro: 5507557	Competência: 12/2020	Versão: 3
Matrícula CEI: 60.025.86601/61	Nome: VALDINEI BREANSINI	
Endereço Obra: RUA LUDOVICO J. TOZZO 161	Início Obra: 02/08/2017	Término Obra: 07/06/2018
UF: SC	Cidade: CORDILHEIRA ALTA	CEP: 89.819-000
		Meses de Decadência: 0

Dados Informados

Nome	Existente	Acréscimo	Reforma	Obra Nova	Demolição
Galpão Industrial				270,00 m² 1(Unid)	
Total				270,00 m² 270,00 (p/ Calc.)	

Dados Enquadramento

Categoria da Obra	Destinação	Padrão	Núm.	Enquadramento	Valor CUB	Área
Obra Nova	Galpão Industrial		1	GI	1.043,16 (SC-	270,00

Aferição da Remuneração da Mão de Obra Total

Destinação	Área Faixa	Custo Global	%	Custo Líquido	% M. O.	Remuneração M.O.
Obra Nova - Galpão Industrial	100,00	104.316,00	0	104.316,00	4	4.172,64
Obra Nova - Galpão Industrial	100,00	104.316,00	0	104.316,00	8	8.345,28
Obra Nova - Galpão Industrial	70,00	73.021,20	0	73.021,20	14	10.222,97

Total Global: 281,653.20

Total Remuneração: 22,740.89

Quadro de Áreas e Remunerações

Área Total Projeto	% Não Decadente	Área Total Não Decadente	Área para Cálculo	
270.00	100.00	270.00	270.00	
Rem. MO Tot.	Rem. MO Não Decadente	Rem. MO A Regul.	Remuneração Atualizada	Código de Pgto
22,740.89	22,740.89	22,740.89	0.00	2208
Patronal INSS (20%)	Segurado INSS (8%)	RAT (3%)	Outras Entidades(5.8%)	Tot. a Recolher (36,8%)
4,548.18	1,819.27	682.23	1,318.97	8,368.65

Apuração da Área Regularizada pela Remuneração contida em GFIP/FPS

Não há recolhimentos.

Apuração das Notas Fiscais Informadas

Não há notas fiscais.

Observações:

- 1) Vencimento: Dia 20 (vinte) do mês seguinte ao da emissão do ARO, antecipando-se para o dia útil imediatamente anterior, quando não houver expediente bancário no dia vinte.
- 2) Após a data de vencimento, aplicar multa e juros moratórios na forma de legislação.
- 3) * A remuneração da MO a regularizar já contempla a redução de 70% prevista para obras enquadradas como pré-moldadas/pré-fabricadas.
- 4) A certidão negativa de débito - CND será expedida no prazo de 10 dias, contado da data de quitação do valor devido neste ARO, conforme artigo 205, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.
- 5) A certidão poderá ser consultada através da internet no endereço www.receita.fazenda.gov.br.

Recebi a 1ª via deste ARO em/...../.....

.....
Assinatura do responsável

Para esclarecimentos adicionais, dirigir-se ao Atendimento Especializado da Unidade de Atendimento da Receita Federal do Brasil abaixo:

ARF - CHAPECO (SC)

Endereço: RUA URUGUAI, 373 E - CENTRO
CEP: 89801571 Tel: 33221271 Fax: 33221271



Início DISO Sair

Informações na DISO - Histórico

Dados do proprietário do imóvel, dono da obra, empresa construtora ou incorporador(a)

Identificação: VALDINEI BREANSINI

CPF: 729.804.7-

Endereço: RUA ALBERTO MAGGIONI, 1001 / CASA

Bairro: ROSA L

Município: CORDILHEIRA ALTA

UF: SC

CEP: 89.819-000

Telefone: 33586

Pessoa: Física

Dados da Obra

Identificação: VALDINEI BREANSINI

Matrícula CEI: 60.025.86601/61

Endereço: RUA LUDOVICO J. TOZZO 161

Lote: 1

Quadra: 2

Bairro: LOT. LUDIVICO J. TOZ

Município: CORDILHEIRA ALTA

UF

CEP: 89.819-000

Telefone: 00000000

Número do Alvará: 11

Data do Alvará: 02/08/2017

Número do Habite-se: 5

Da

07

Data Início: 02/08/2017

Data Término: 07/06/2018

Trata-se de Obra: Normal

Trata-se de uma Regularização:
[Nova]

Dados da Obra: Informações de enquadramento

Trata-se de Obra: Alvenaria

Destinação do Imóvel N° unidades N° de pavimentos Unidades com até 2 banheiros Unidades com 3 banheiros Unid. com 4 ou mais banheiros

Galpão Industrial

1

Áreas da Obra: Informações de enquadramento (área em m²)

Galpão Industrial

Obra Nova (m²)

Área Total

270 m²

Área com redução 50%

-

Área com redução 75%

-

MAPA DE SITUAÇÃO

RUA
LUDOVICO
TOZZO

22,83 metros

Lote nº 01
da Quadra nº 02
Área de 437,30 m²
Área construída
de 270,00 m²

20,00 metros

20,07 metros

24,50 metros

RUA JULIA SARTORI TOZZO

BR - 282

Wilson Luiz da Silva
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI/SC nº 20.022

30 m

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

CENTRO
CORDILHEIRA
ALTA

GINÁSIO DE
ESPORTES

CLUBE RECREATIVO
CAMPESTRE

BAIRRO
ROSA
LINDA

MADEIRA
MADEIRA

DISTRIBUIDORA
LUDOVICO
10720

IMÓVEL
AVALIANDO

Wilson Lutz da Silva
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI/SC nº 20.022


300 m

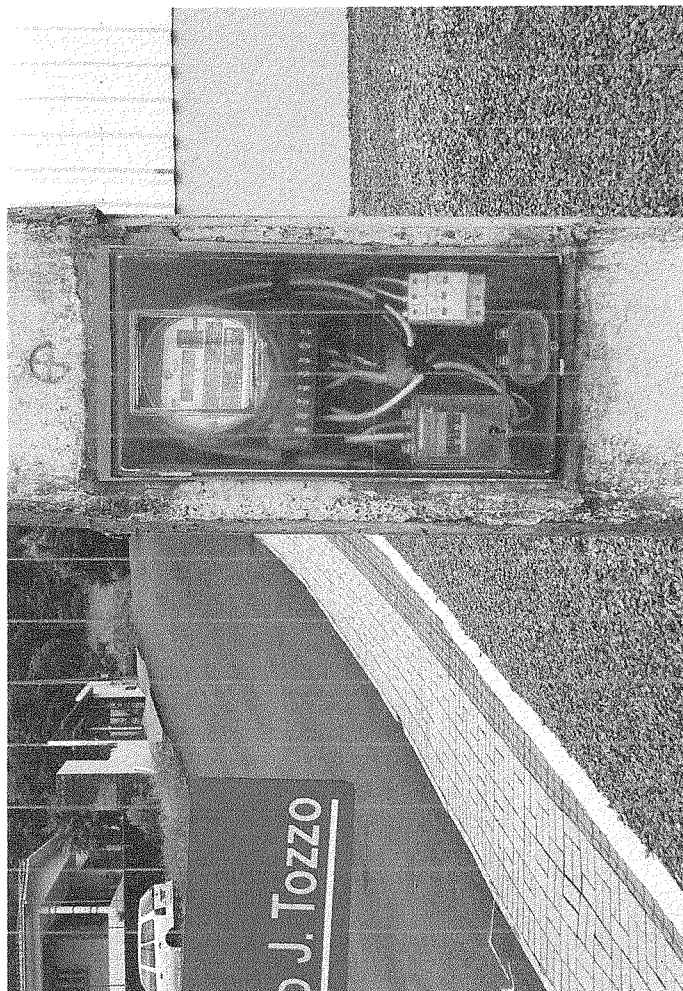
avaliar tecnologias

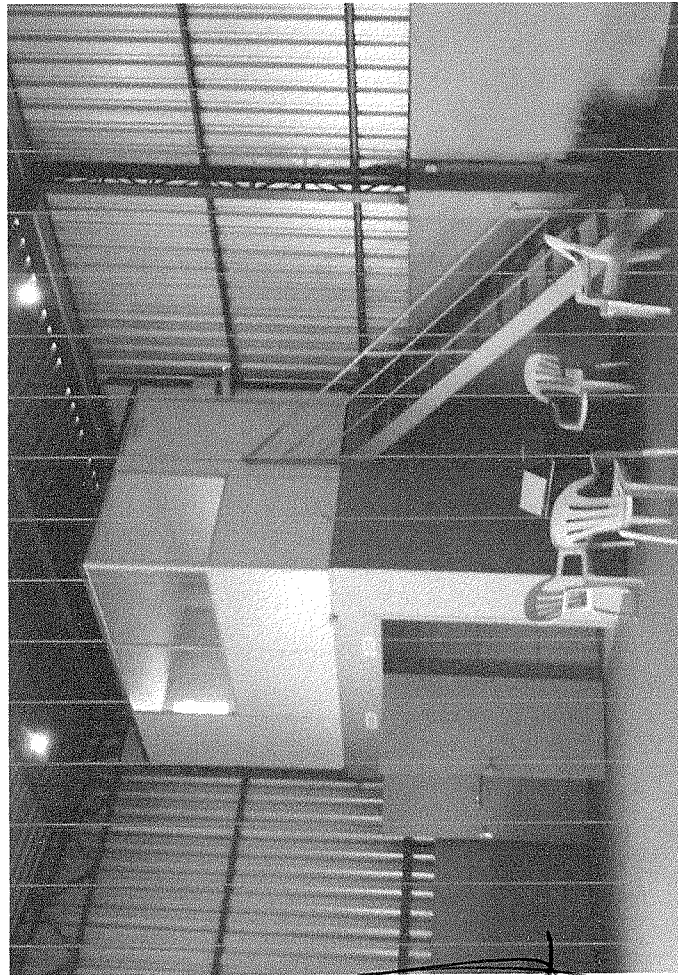
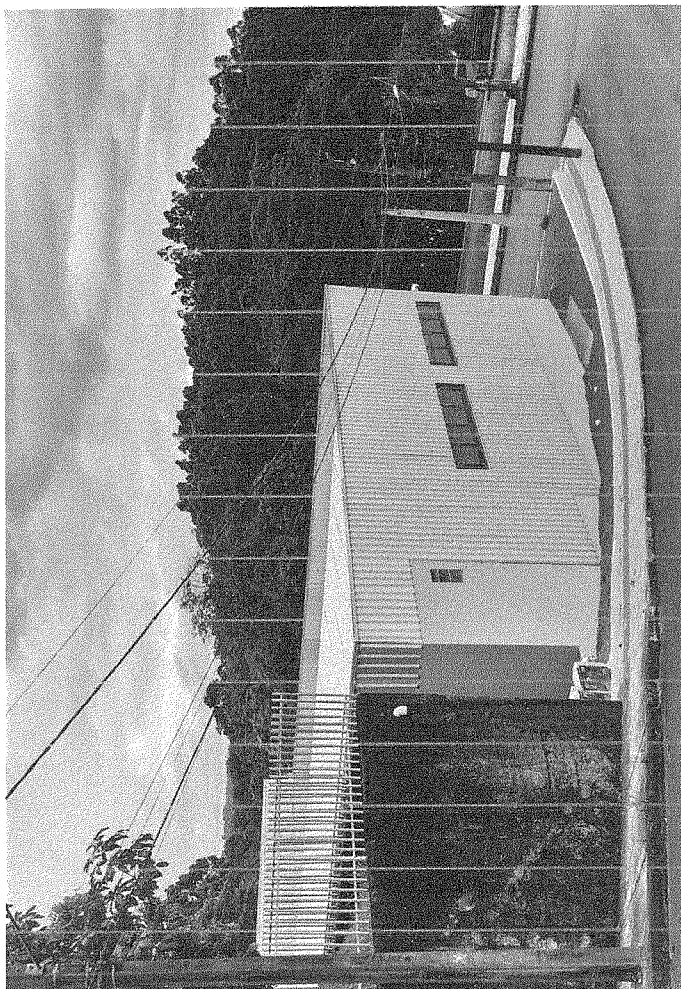


Wilson Luiz da Silva
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI/SC nº 20.022




Wilson Luiz da Silva
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI/SC nº 20.022





Wilson Luiz da Silva
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI/SC nº 20.022