

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

“BAR / CAFÉ”

INTERIOR DO TEATRO VITÓRIA

Praça Toledo de Barro, S/N.

Limeira – SP

Prefeitura Municipal de Limeira



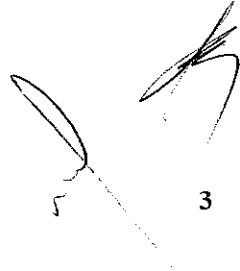
www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP.

1- LOCALIZAÇÃO			
Praça Toledo de Barros, S/N.		Centro – Limeira - SP	
UF: SP			
1.1- Aspectos Físicos			
Topografia: Plana		Zona: Centro	
Padrão Construtivo: Comercial/Serviços			
2-CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO			
2.1 Uso Predominante		2.2 Densidade de Ocupação	
2.3 Distribuição da ocupação			
Residencial Unifamiliar	Alto	Horizontal	
Residencial Multifamiliar	Médio/alto	Vertical	
Comercial / Serviços	Médio/baixo		
Industrial	Baixo		
Rural			
2.4- MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
Energia elétrica	Telefone		
Coleta de Resíduos sólidos	Gás Canalizado		
Água potável	Redes cabeados para dados		
Águas pluviais	Esgoto sanitário		
2.5- INFRA-ESTRUTURA URBANA			
Ônibus	Transportes Coletivos	Segurança	Equipamentos Comunitários
Lotação		Educação	
Metrô		Saúde	
Trem		Cultura	
Automóvel		Lazer	

SUMÁRIO

<i>Identificação do solicitante.....</i>	<i>1</i>
<i>Finalidade do parecer técnico.....</i>	<i>2</i>
<i>Objetivo da avaliação.....</i>	<i>3</i>
<i>Caracterização da região.....</i>	<i>4</i>
<i>Aspecto de localização.....</i>	<i>4.1</i>
<i>Equipamentos urbanos e comunitários.....</i>	<i>5</i>
<i>Atividades existentes no entorno.....</i>	<i>5.1</i>
<i>Descrição em torno.....</i>	<i>5.2</i>
<i>Caracterização do imóvel.....</i>	<i>6</i>
<i>Terreno.....</i>	<i>6.1</i>
<i>Descrição do ambiente.....</i>	<i>6.2</i>
<i>Considerações da viabilidade comercial.....</i>	<i>6.3</i>
<i>Referencias normativas.....</i>	<i>7</i>
<i>Valor locativo.....</i>	<i>8</i>
<i>Encerramentos.....</i>	<i>9</i>
<i>Anexo.....</i>	<i>10</i>
<i>Local e data do parecer técnico de avaliação.....</i>	<i>11</i>
<i>Profissionais responsáveis.....</i>	<i>12</i>

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação locativo, foi elaborado por solicitação, Chefe de Serviço do teatro Vitória - Secretaria Municipal de Cultura - Prefeitura Municipal de Limeira/SP.

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

A finalidade do laudo é para fins de determinação do valor de mercado para cobrança de permissão de uso do espaço, (consignação), conforme artigo 3º, "d" do Decreto Municipal nº. 354/2015.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, conforme apresentado ao final deste laudo.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1. ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

Densidade de Ocupação.....Alta
Padrão Econômico..... Média/Alta
Categoria de Uso Predominante.....Comercial
Acessibilidade.....Boa
Intensidade de Tráfego..... Média/Alta

5. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMPLEMENTARES

Rede de Água..... Existente
Coleta de Lixo..... Existente
Energia Elétrica..... Existente
Esgoto Pluvial..... Existente
Esgoto Sanitário..... Existente
Arborização..... Existente
Iluminação Pública..... Existente
Telefone..... Existente

Prefeitura Municipal de Limeira

www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

• 5.1. ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO:

Comércio.....	De 100 a 200m
Escola.....	De 100 a 300m
Serviços Médicos.....	De 100 a 300m
Recreação e Lazer.....	De 100 a 200m
Correio.....	De 100 a 200m
Transportes.....	De 100 a 300m

• 5.2. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

Ocupação da Região.....	Heterogênea
Ocupação Industrial.....	Inexpressiva
Ocupação Comercial.....	Existente do Padrão Médio/Alto
Ocupação Residencial.....	Expressiva de Padrão Médio
Distância do Centro.....	Área central

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

• 6.1. O terreno no qual se encontra o imóvel apresenta as seguintes características:

Superfície: aparentemente seca
Topografia: plana
Frente: no nível do logradouro

• 6.2. DESCRIÇÃO DO AMBIENTE

Pisos..... Granito Preto;
Parede..... Alvenaria, reboco liso, pintura em látex branco, Azulejos na cor branca com detalhes na cor preta entorno da pia 1,30 metros de altura.
Hidráulica..... Torneira de jardim, registro geral, torneira de mesa, bancada preta com cuba de aço inox, sifão de pvc.
Teto..... Laje rebocada na cor branca.
Estado de conservação..... BOM.

• 6.3. CONSIDERAÇÕES DA VIABILIDADE COMERCIAL

Importa considerar na avaliação do valor de locação o potencial comercial; ou seja, de geração de lucros da atividade comercial do objeto locado.

Neste contexto há que se avaliar a frequência dos espetáculos, a quantidade de público, o nível econômico dos frequentadores e os custos de manutenção, estoque, pessoal, etc...

Não dispondo dos dados acima enumerados, fica prejudicada uma avaliação rigorosa do adequado valor da locação; entretanto, considerando que o contrato será objeto de licitação o valor será estabelecido como teto mínimo, não sendo portanto prejudicado o interesse público.

Prefeitura Municipal de Limeira

www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Os métodos foram definidos pelas normas ABNT NBR 14653 – 1/2001 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e pela ABNT NBR 14652 - (Parte 3: Imóveis urbanos) – da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por leis federais, estaduais e municipais e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Normas IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) – com normas e diretrizes, conceitos, terminologias, notações e procedimentos legalmente habilitados no CREA (de acordo pela lei federal N°. 5.194, de 21/12/66, e resolução do CONFEA).

Para a determinação do valor unitário de locação foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar salas comerciais disponível para locação.

8. VALOR DE REFERÊNCIA PARA LICITAÇÃO DE USO DO ESPAÇO

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL: R\$ 190,06 (Cento e noventa reais e seis centavos), Este valor significa um valor unitário médio de **R\$ 24,99/m²**.

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 07 (sete) folhas.

10. ANEXOS

Anexo 01 – Pesquisa de mercado ;
Anexo 02 – Memória de Cálculo.

11. LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Limeira, 7 de dezembro de 2020.

Prefeitura Municipal de Limeira

www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP.

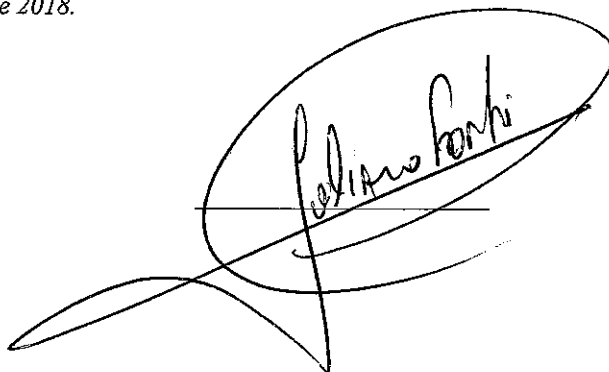
12. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Conforme Portaria n°. 734 de 29 de março de 2018.

Decreto n°.83 de 13 de março de 2018.

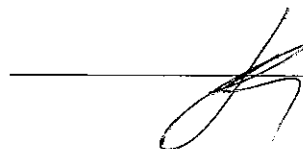
Eng° Juliano Forti

CREA 506.158.0685



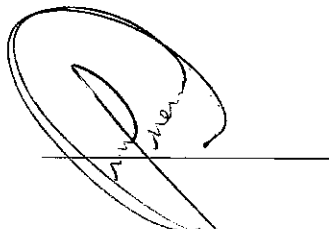
Eng° Fernando Marcelo Dias Gabriel

CREA 506.000.4290



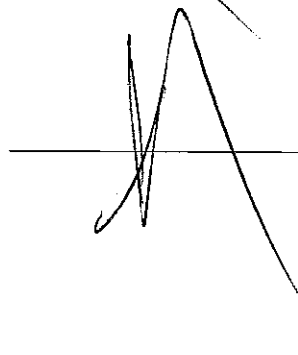
Eng° Osmar Rodrigues da Silva

CREA 506.359.5040



Luis Isidio dos Santos

Secretário



ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO

7/12/2020	<input type="checkbox"/> Venda <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel
RS 360,00	
Centro	Limeira/SP
http://www.sassimoveis.com.br/Imovel.php?IDImovel=21948	



Valor Locação: R\$ 360,00
Chave do Imovel: 0413

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO

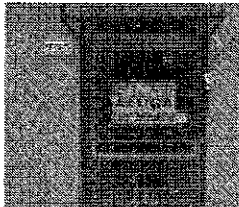
	<input type="checkbox"/> Venda <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel
RS 300,00	
Centro	Limeira/SP
http://www.sassimoveis.com.br/Imovel.php?IDImovel=22811	

Tipologia: COMERCIAL
Cidade: LIMEIRA
Bairro: CENTRO
M² Chave: 0457
Valor: R\$ 300,00



FICHA DE PESQUISA DE MERCADO

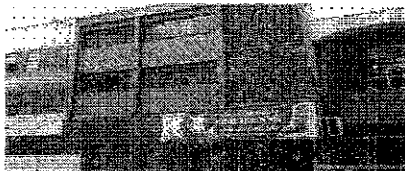
7/12/2020	<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Aluguel
RS 400,00	
Centro	LIMEIRA/SP
http://www.sassimoveis.com.br/Imovel.php?IDImovel=50237	



Valor Locação: R\$ 400,00
Chave do Imovel: 0677

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO





	<input type="checkbox"/> Venda <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel
RS 500,00	
Centro	LIMEIRA/SP
http://www.sassimoveis.com.br/Imovel.php?IDImovel=50920	



Valor Locação: R\$ 500,00
Chave do Imovel: 0384

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO

Handwritten signatures and initials on the right side of the page.

7/12/2020		<input type="checkbox"/> Venda <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel
R\$	338,00	
Centro		LIMEIRA/SP
http://www.sassimoveis.com.br/Imovel.php?IDImovel=52185		
		
FICHA DE PESQUISA DE MERCADO		
7/12/2020		<input type="checkbox"/> Venda <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel
R\$	408,00	
Centro		LIMEIRA/SP
http://www.sassimoveis.com.br/Imovel.php?IDImovel=53276		
		
FICHA DE PESQUISA DE MERCADO		
7/12/2020		<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Aluguel
R\$	500,00	
Centro		LIMEIRA/SP
http://sassimoveis.com.br/Imovel.php?IDImovel=59632		
		
FICHA DE PESQUISA DE MERCADO		
7/12/2020		<input type="checkbox"/> Venda <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel
R\$	580,00	
Centro		LIMEIRA/SP
http://www.sassimoveis.com.br/aluguel/salas_conjuntos/limeira/		
		
Salas/Conjuntos Centro		
LIMEIRA/SP		R\$ 580,00

J

A

[Signature]

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Atividade: **AVALIAÇÃO**

PROC: **3231/2020**

Data: **07/12/20**

Descrição: **AVALIAÇÃO PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO.**

ITEM	Área do Imóvel m²	Valor Ofertado R\$	Fator Fonte FF	Fator Infraestrut. FI	Fator de Equivalência FE	Fator X FL	VALOR FINAL (Xi)	DESVIO Xi - Xo	DESVIO² (Xi - Xo)²	
1	24.00	600.00	25.00	0.90	1.03	1.00	24.45	24.45	597.70	
2	21.00	700.00	33.33	0.90	1.02	1.00	30.53	30.53	932.14	
3	19.00	400.00	21.05	0.90	1.01	1.00	20.19	20.19	407.46	
4	16.00	450.00	28.13	0.90	0.98	1.00	25.90	25.90	670.58	
5	15.00	350.00	23.33	0.90	0.98	1.00	21.52	21.52	462.94	
6	16.00	400.00	25.00	0.90	0.98	1.00	23.24	23.24	540.08	
7	20.00	500.00	25.00	0.90	1.01	1.00	23.67	23.67	560.24	
8	15.00	500.00	33.33	0.90	0.98	1.00	30.44	30.44	926.86	
0										
N = 8	Preço Médio Amostras	26.77					TOTAL =	199.93	199.93	5,098.00
N-1 = 7	Área média Amostras	18.25					Média Aritmética (Xo) =	24.99	X-x-X-x-X	X-x-X-x-X

LEGENDA:

OBSERVAÇÃO: USAR PARA CADA CASO FATOR DE EQUIVALENCIA INDIVIDUALIZADO

= Fator de Fonte (Imóvel em oferta, FF = 0,9).

FA = Fator de Área.

FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/8}, se ("A" amostra / "A" avaliando) > 30%.

FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/4}, se ("A" amostra / "A" avaliando) < 30%.

FE = Fator de Equivalência (Acabamento avaliado: pior, FE > 1; melhor, FE < 1).

FI = Fator de Infraestrutura (Localização, infraestrutura e serviços).

FX = Pode assumir, a depender do tipo de imóvel, os Fatores: FFr (Fator de Frente), FT (Fator de Topografia), FL (Fator de Liquidez).

Medidas de Dispersão

a) Desvio Padrão (s):

$$s = \sqrt{\frac{\sum (Xi - Xo)^2}{n-1}} \quad s = 26.99$$

b) Coef. de Variação (CV):

$$CV = s / Xo \quad CV = 1.0799$$

Critério de Chauvenet:

c) Cálculo de d/s crítico:

$$d/s = (Xi - Xo) / s$$

onde: "d" = Desvio e "s" = Desvio Padrão.

Critério de Chauvenet

$$d/s \text{ máx.} = \frac{30.53}{26.99}$$

$$d/s \text{ máx.} = 1.13$$

$$d/s \text{ mín.} = \frac{20.19}{26.99}$$

$$d/s \text{ mín.} = 0.75$$

d) Valores Tabelados :

para N = 8

d/s Crítico Tabelado: 1.860

Avaliação de "d/s máx" e "d/s mín":

logo, n = N - 1 = 7

Distribuição "t de Student" (Valores Percentis): 1.420 (Nível de Confiança = 80% (t_{0,800}))

e) Cálculo da Campo de Arbitrio (Lc):

$$Lc = Xo \pm \phi [s / (N - 1)^{1/2}]$$

$$Lc \text{ máx.} = R\$39.48$$

$$Lc \text{ mín.} = R\$10.51$$

Onde:

24.99 = Xo = Média Aritmética

1.42 = φ = Distribuição de Student

26.99 = s = Desvio Padrão

8 = N = número de amostras

Análise CENOP:

LOCAÇÃO	Bar/Café
Área média das Amostras	18.25
Área da locação avaliada	8.45

FATOR DE AJUSTE: 0.90

Valor da locação = R\$ 190.06