

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

“BAR / CAFÉ”

INTERIOR DO TEATRO VITÓRIA

Praça Toledo de Barro, S/N.

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 COMUNITÁRIOS.

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

• 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

6. 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.

7. 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 Nº. 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\$ 256,13 (Duzentos e cinquenta e seis reais e treze centavos).

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 07 (sete) folhas, todas impressas, verso e anverso, sendo datadas e assinadas pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

10. ANEXOS

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

11. LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Limeira, 19 de agosto de 2022.



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

01-4822

Proc n° 3231 /2020

Fls. n° Rub:

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
