



IMOBILIÁRIA
SANTA ROSA
CRECI: 25.613 - J

Rua Minas Gerais, 81 - Centro - Santa Rosa

CNPJ: 14.512849/0001-59 ☎ 3513-0303 📞 99617-1220

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: CLÓVIS SCHNEIDER**, portador da Cédula de Identidade nº 1009621887 SSP/RS, inscrito no CPF nº 384.798.000-97 casado com **FLÁVIA POLLA SCHNEIDER**, portadora da Cédula de Identidade nº 6026153021 SSP/RS e inscrita no CPF nº 438.446.500-92, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados na Rua Doralino Leusin, nº 90, Vila Kerber, nesta cidade de Santa Rosa/RS
2. **FINALIDADE DO PARECER E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: SOLICITAÇÃO JUDICIAL.**
3. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIADOS.**

3.1- Um (1) terreno urbano, situado na Rua Edwino Fenner, número 55, na esquina com a rótula que liga as ruas Edwino Fenner e João Pedro Timm, com área de 1.218,40m² (hum mil duzentos e dezoito metros e quarenta decímetros quadrados), com um prédio comercial em alvenaria e metálico com área de 486,97m² (quatrocentos e noventa e seis metros e noventa e sete decímetros quadrados), dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído do lote urbano n 15 da quadra n 108, com 858,40m² e fração do lote n 01, da quadra n 152, com área de 360,00m², Vila Sulina, nesta cidade de Santa Rosa/RS, descrito e caracterizado na matrícula 28.618 da Comarca de Santa Rosa/RS.

3.2- **Classificação do Imóvel de Uso:** Comercial

3.3- **Proprietário:** COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS SULINA LTDA, CGC 069845360001-75.

4. **CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VIZINHANÇA E INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL:**

4.1 – **Gerais:** Bairro Residencial e Comercial da cidade mesclado por casas antigas e novas, no entorno do imóvel existem empresas instaladas, tais como Serviço Social do Comercio SESI, Supermercado Cotrirosa, Frigorífico Alibem, Liquigás Distribuidora, Posto de Combustível Marchezan e pequenos comércios como padaria, açougue, confecções e calçados. O terreno fica no quarteirão formado pelas ruas Edwino Fenner, João Pedro Timm e Cristóvão Leopoldo Meinertz.

4.1.1 – Relatório fotográfico.

Em frente ao imóvel avaliado



4.1.2 - Aspectos Físicos:

4.1.2.1 Topografia: Terreno em área plana.

4.1.2.2 Condições Ambientais Climáticas: O terreno tem orientação solar diversa por estar localizado na esquina da quadra.

4.1.2.3 Infraestrutura Urbana possui: ruas pavimentadas em asfalto, iluminação urbana, rede elétrica, de água e esgoto pluvial, coleta de lixo, telefonia.

4.1.2.4 Equipamentos Comunitários: Escolas, transportes, saúde e segurança estão a uma distância razoável. O que é um fator que será considerado POSITIVO na análise.

4.1.2.5 Situação de Ocupação: Comércio de Combustível, Lavagem, Troca de Óleo e Loja de Conveniência.

5. APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL:

5.1. Liquidez: Em função da configuração deste terreno estar localizado em rua de vários comércios, bem como ser na esquina, possuindo duas frentes, medindo elas: 23,20 metros para a Rua João Pedro Timm e 49,70 para a Rua Edwino Fenner, torna o lote absolutamente próprio para atividades comerciais, industriais e ou residenciais.

BR

BR

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA.

6.1.Método Comparativo Direto:

6.2.Justificativa: Preço de Mercado, bem como consulta da planta de valores do município.

7. VALOR RESULTANTE E SUA DATA DE REFERÊNCIA

7.1. Projeto padrão:

7.1.1. Preço metro quadrado da construção:

Comparando com os imóveis vendidos na região durante o primeiro trimestre de 2019, o valor pelo metro quadrado será de R\$ 1.150,00 (351,30m² de cobertura metálica e aluzinco e forro; 351,30m² de piso polido pintado; 104,40m² de prédio administrativo; 31,27m² prédio da lavagem), totalizando 486,97m² (quatrocentos e oitenta e seis metros e noventa e sete decímetros quadrados)

Valor total das construções _____ R\$ 558.900,00

7.1.2 Benfeitorias e Equipamentos Existentes no Local:

Um poço artesiano com bomba outorgado _____ R\$ 45.000,00

Hidrante de incêndio cfe. ABNT do Corpo de Bombeiros _____ R\$ 42.000,00

03 bombas duplas de combustível marca Wayne modelo 3G _____ R\$ 60.000,00

Tanques de combustível com capacidade de 30 m³ cada _____ R\$ 80.000,00

7.1.3 Terreno

Um terreno com 1218,40m² _____ R\$ 791.960,00

Valor pelo metro quadrado R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais).

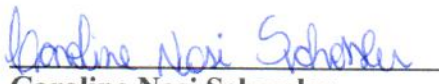
7.1.4 Fundo de Comercio


Valor comercial do negócio: 146 mil litros de combustível média mensalmente comercializados ano 2019, multiplicados por R\$ 4,00 (quatro reais).

Total.....R\$ 584.000,00

Total Final: _____ R\$ 2.161,860,00

Avaliadoras:


Caroline Nasi Schossler
Corretora de imóveis
CRECI- RS sob 43.184.
OAB/RS 104.657

BIANCA DORNELES JAWORSKI
Corretora de Imóveis
CRECI/RS 60.277 F
Avaliadora de Imóveis
ENAT: 27.789

Bianca Dorneles Jaworski
Corretora de Imóveis
CRECI -RS 60.277
CNAI: 27.789

Relatório Fotográfico complementar:



BP

BP



26

26