

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel: Pavilhão Industrial

Local: Rua Giovanni Baptista Fracalossi, 795 – São Valentim - Bento Gonçalves

Proprietário: Luminum Decorações Ltda.

Matrícula do terreno: 29.116

Área do terreno: 2.001,00m<sup>2</sup>

Área total da construção: 1.510,00m<sup>2</sup>

RRT: 15937938



## OBJETIVO E FINALIDADE

A presente avaliação pretende a determinação do valor de mercado do pavilhão em análise para fins de venda conforme determinação em processo.

## LOCALIZAÇÃO / VINHANÇA:

Está situado no distrito industrial no bairro São Valentin, na Rua Giovanni Baptista Fracalossi, distando 145,00 metros da Rua “C”.

A edificação faz frente com a Rua Giovanni Baptista Fracalossi, trata-se de uma rua de tráfego brando de veículos. Possui bitola de 17,00 metros, sendo 2,50 metros de calçadas para ambos os lados e caixa de passagem de veículos de 12,00 metros, possui duplo sentido, não se caracteriza como uma via “Arterial” que liga a outros bairros e sim uma via de uso “Local”. Nas duas margens da rua contamos com estacionamento em paralelo.

Sua vizinhança se compõe de diversos tipos de indústrias e um pouco mais afastado fora do distrito industrial por residências.

## DESCRIÇÃO DO PRÉDIO:

Trata-se de um imóvel de um pavilhão com área total de 1.510,96m<sup>2</sup>. O pavilhão apresenta duas funções distintas que foram caracterizadas por sua planta e arquitetura. Na parte frontal com dois pavimentos de área aproximada 317,23m<sup>2</sup> com desenho diferenciado fica a parte do escritório composto de hall, recepção, sala, copa, lavabos e no segundo pavimento com área livre fica o showroom. Na outra parte temos o pavilhão propriamente dito com área aproximada de 1.193,73m<sup>2</sup> onde temos uma grande área livre onde são desempenhadas diversas funções. Nessa área também temos um mezanino independente do escritório. Ainda faz parte do pavilhão vestiários e banheiros masculino e feminino, copa, despensa e uma sala fechada.

O pavilhão é disposto em andares da seguinte forma:

Pavimento Térreo – Acima 0,50 metros do nível da Rua Giovanni Baptista Fracalossi. Neste nível temos o acesso ao estacionamento aberto

composto por 7 vagas sendo 5 na frente do prédio e duas na parte lateral dos fundos. Na parte lateral oeste fica o acesso ao carregamento e descarregamento de mercadorias. Ainda temos o acesso de pedestres ao escritório da empresa na parte frontal e desta para o pavilhão. O Térreo é composto de estacionamento, hall coberto, dois lavabos, sala de escritórios, recepção, circulação, salão multiuso, duas copas, sala de confecção das cúpulas, vestiário masculino e feminino, despensa, fossa e filtro.

Mezanino – Na parte do pavilhão é destinado ao almoxarifado com acesso por escada, na parte do escritório o acesso é independente através de outra escada que dá acesso à galeria e showroom.

## ASPECTOS A SEREM CONSIDERADOS NO CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 1º LOCAL EM QUE O PAVILHÃO ESTÁ INSERIDO:

Localizado num bairro há 20 minutos de carro do centro da cidade, no distrito industrial, local este que vem crescendo nos últimos anos e com perspectiva de valorização dentro de uns cinco anos. O acesso é através da Estrada Buarque de Macedo (Estrada da uva e do vinho) e esta pela BR 470. A atividade exercida pela empresa nesse pavilhão não é poluente, trata-se de uma empresa do ramo de luminárias decorativas, onde pintura e polimento são terceirizados e a principal atividade da empresa é a montagem das luminárias, seus componentes e confecção de cúpulas. Assim o pavilhão está em perfeitas condições de uso.

### 2º ASPECTOS ARQUITETÔNICOS DA OBRA:

Conforme projeto e fotos apresentadas em anexo o imóvel se destaca, com uma caracterização frontal única, com grandes aberturas em vidro possuindo esquadrias de alumínio na cor branca, com detalhes arquitetônicos diferenciados. Nessa parte fica o escritório e showroom em dois pavimentos. A parte do pavilhão propriamente dito é todo em concreto pré-moldado com grandes aberturas na horizontal para iluminação e ventilação respectivamente, com uma grande área de iluminação na cobertura. Apresenta-se como uma obra arquitetonicamente planejada, onde todos estes detalhes fazem um conjunto harmônico no local onde está inserido, podendo ser utilizada para diversas finalidades.

### 3º VALOR DO IMÓVEL COMPARATIVO:

Aqui procura-se analisar comparativamente, imóveis à venda na mesma cidade, região. Análise de oferta e demanda, ajustando o valor evitando sobre ou subavaliação.

DADOS LEVANTADOS:

Resumo

| Local/Bairro              | Valor médio (R\$/m²)              |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Borgo                     | R\$ 4.746,73/m²                   |
| Humaitá                   | R\$ 6.111,28/m²                   |
| Progresso                 | R\$ 5.658,52/m²                   |
| Cidade alta               | R\$ 8.053,33/m²                   |
| São Francisco             | R\$ 4.815,87/m²                   |
| Estimativa geral (cidade) | <b>R\$ 5.500,00 – 6.000,00/m²</b> |
| Valor médio adotado       | <b>R\$ 5.600,00/m²</b>            |

<https://www.imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/rs/bento-goncalves/borgo>

<https://www.imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/rs/bento-goncalves/humaita>

<https://www.imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/rs/bento-goncalves/progresso>

<https://www.imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/rs/bento-goncalves/cidade-alta>

<https://www.imovelguide.com.br/valor-do-metro-quadrado/rs/bento-goncalves/sao-francisco>

<https://inboxciainmobiliaria.com.br/blog/custo-de-vida-bento-goncalves>

INBOX

Alugar Comprar Aluguel Regenerar Comprar

18 2° Rio de Janeiro

INBOX

HOME

BLOG

CUSTO DE VIDA EM BENTO GONÇALVES: O QUE VOCE PRECISA SABER

### QUANTO CUSTA A MORADIA EM BENTO GONÇALVES?

O custo de vida em Bento Gonçalves tem a ver com a importância dessa cidade dentro do estado do Rio Grande do Sul e sua representatividade no Brasil como um todo. Apesar da economia fortemente agrícola, a cidade mantém um custo de vida bastante moderado se comparado a cidades vizinhas na região da Serra Gaúcha.

Estima-se que o preço médio por metro quadrado, por exemplo, seja de R\$ 5.718.

Posterior, no começo da 2009, tinhamos um valor mais próximo de 5.000 reais.

### MOTIVOS PARA MORAR EM BENTO GONÇALVES

São vários os motivos para morar em Bento Gonçalves.

Como vimos, a qualidade de vida é um fator diferencial. Destaca-se o conjunto de oportunidades para educação, estrutura de saúde pública, limpeza e organização, o foco na boa gastronomia, nos vinhos, a infraestrutura para o turismo, as paisagens belíssimas e a proximidade de cidades importantes.

O clima agradável, com um friozinho gostoso e variações ao longo do ano também é um atrativo.

Nesse sentido, o custo de vida de Bento Gonçalves está relacionado com o que a cidade oferece de conforto e comodidade. É uma das melhores opções para se morar no Brasil, uma que reforça constantemente a certeza do investimento.

Confira as melhores opções de imóveis em Bento Gonçalves e fique mais próximo de morar em uma das melhores cidades do Brasil!

### CONCLUSÃO

Como vimos, é importante entender o custo de vida em Bento Gonçalves e compreender a estrutura da cidade para saber as vantagens. Assim, as pessoas conseguem reforçar o que se diz sobre a cidade e de fato conferir se vale o investimento.

## METODOLOGIA ADOTADA

Para cálculo do valor da obra levamos em consideração: o local inserido, tipo de construção, versatilidade da obra, materiais empregados na obra, conservação do imóvel, características da obra e o valor atual de mercado.

Para os cálculos usaremos os índices atuais divulgados em sites de compra e venda de imóveis (alguns listados acima), divulgados pelo próprio mercado imobiliário da cidade de Bento Gonçalves. De qualquer maneira não existe um índice específico no caso de valor de compra e venda de pavilhões, pois a amostragem é muito pequena. Os índices apresentados referem-se normalmente a empreendimentos residenciais e comerciais. Assim nos apropriamos desses valores para o cálculo do valor do imóvel apresentado pelo setor. Apresento duas bases de cálculo:

### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Valor 1:

Levando-se em consideração que o preço médio de um imóvel em Bento Gonçalves divulgado em pesquisas imobiliárias como referência o mês de junho desse ano, varia em torno de R\$ 5.600,00 aplicaremos esse valor com percentagem de redução para a área do pavilhão e escritório de maneira distinta devido à natureza da obra, tempo de uso e demais considerações já exemplificadas, para chegarmos a um valor de mercado. No pavilhão redução de 50% nesse índice e escritório redução de 10% respectivamente.

$$\text{R\$ } 5.040,00(\text{redução de } 10\%) \times 317,23\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.598.839,20$$

$$\text{R\$ } 2.800,00(\text{redução de } 50\%) \times 1193,73\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.342.444,00$$

$$\text{Total} = \text{R\$ } 4.941.283,20$$

Valor 2:

Usando o mesmo valor como referência R\$ 5.600,00 aplica-se um único valor por metro quadrado, usando um valor médio ponderado para todo o empreendimento. Nesse caso aplica-se redução de 40% no total.

$$\text{R\$ } 3.360,00(\text{redução de } 40\%) \times 1510,96\text{m}^2 = \text{R\$ } 5.076.825,60$$

Total: R\$ 5.076.825,60

Para chegarmos a um valor aproximado considerando-se desvios de cálculo e as variáveis de mercado o valor do imóvel analisado pode ser determinado em R\$ 4.850.000,00.

Total ponderado: R\$ 4.850.000,00

Fotos do imóvel avaliado:







