



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHOTA

ESTADO DE SANTA CATARINA

## FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇOS

- 1 DESCRIÇÃO DO OBJETO:** Análise da potabilidade da água  
**2 PERÍODO DE REALIZAÇÃO:** 30 dias  
**3 METODOLOGIA APLICADA:** o valor de referência foi aferido por meio de  
( ) Média (x) Mediana ( ) Menor Preço ( ) Outra: \_\_\_\_\_ (justificar o método adotado)

### 4 FONTES DE PESQUISA

Foi realizada a pesquisa de preços utilizando os seguintes parâmetros, observado o art. 33 do Decreto Municipal nº 1.103/2024.

Item	Objeto	Fornecedor (Nome e CNPJ)	Data do Orçamento/Cotação	Preço Unit. (R\$)
1	Locação de um imóvel situado na Rua Inês Eufrásia de Jesus, nº 100, sala, bairro Ilhotinha, Ilhota/SC, CEP: 88320-000. sala de alvenaria comercial, medindo aproximadamente 130 m <sup>2</sup> , necessário para atender as necessidades da Escola Domingos José Machado.	CRECI – 44989 <b>Bernardo Dalcastagne</b>	22/03/2024	R\$: 1885,00
CRECI- 15073 <b>Ana Paula Fausel</b>		22/03/2024	R\$: 1950,00	
CRECI-24710 <b>BERNARDI SOLUÇÕES</b>		05/04/2024	R\$: 900,00	

(X) IV - pesquisa com os fornecedores, desde que as datas das pesquisas não se diferenciem em mais de 6 (seis) meses.

### 5 ANÁLISE DA PESQUISA.

A cotação de preços deu-se através de fornecedores, tendo em vista que se trata de um produto personalizado, cuja metragem necessária não se encontra nos sites de pesquisa.

<b>Preço de Referência</b>	R\$: 1.578,33 (mil quinhentos e setenta e oito reais e trinta e três centavos)
----------------------------	--

**6 ANEXOS:** A documentação comprobatória contendo 16 (dezesesseis) folhas que compõem a pesquisa de preços, segue anexa a este relatório.

Andrea Cordeiro

79359/1

Ilhota, 02 de abril de 2024.

**BERNARDO**  
**DALCASTAGNE**  
corretor de imóveis CRECI 44.989

**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

IMÓVEL: PASTORAL DE SANTA TEREZINHA  
Rua Inês Eufrásia de Jesus, 100 - Ilhotinha  
Ilhota - SC

Por solicitação de **PARÓQUIA SÃO PIO X**, CNPJ: 03.925.280/0025-04, Rua Frei Jacinto, 32 – segundo andar – Centro – Ilhota – SC representada pelo Padre LUIZ FRANCISCO LANGER, com a finalidade de conhecimento do valor de mercado para fins locatícios, emitimos o presente

## **PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado justo para o aluguel do imóvel localizado na Rua Inês Eufrásia de Jesus, 100 – Ilhotinha – Ilhota - SC. A avaliação visa fornecer uma estimativa precisa do valor de aluguel com base nas características do imóvel, nas condições do mercado imobiliário local e em comparação com propriedades semelhantes na região. O resultado desta avaliação servirá como uma referência para estabelecer um preço competitivo e atrativo no mercado de locação, beneficiando proprietários e inquilinos em potencial.

### **2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel em questão é uma casa de alvenaria situada no perímetro urbano. Contendo uma área total de aproximadamente 130 metros quadrados, a casa é composta por duas salas de igual tamanho, cada uma abrangendo 55 metros quadrados, e um corredor de acesso lateral coberto.

A inspeção do imóvel foi conduzida de forma abrangente, avaliando cada aspecto da propriedade para determinar sua condição física e funcional.

A metragem das salas está de acordo com as informações prestada pela secretaria Paroquial da Matriz São Pio X.

Realizada em 18/03/2024.

#### **2.1 - Situação e Localização**

Situa-se o imóvel no município de ILHOTA, Estado de SANTA CATARINA, na localidade de Ilhotinha, sito a Rua Inês Eufrásia de Jesus, 100 – CEP 88320-000.

Plantas de situação e Localização encontram-se em anexo.

## 2.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via de estrada pavimentada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Redes internet e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo.

## 2.3 – Fotografias do Imóvel

As fotografias do terreno encontram-se em anexo.

## 4 – Metodologia

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, levando em consideração fatores como oferta e demanda, tendências de aluguel, e características específicas da região para formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

## 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel foi calculado com base no valor estipulado de R\$ 14,50 por metro quadrado para a área. Essa estimativa foi fundamentada após uma pesquisa de imóveis semelhantes na região, levando em consideração suas características e valores praticados.

Levando em consideração a área total da casa, que é de aproximadamente 130 metros quadrados, o cálculo do valor de mercado pode ser realizado da seguinte maneira:

$$130 \text{ metros quadrados} \times \text{R\$ } 14,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.885,00$$

Portanto, com base nesse cálculo, o valor de mercado estimado para o imóvel é de:

**VALOR TOTAL ESTIMADO DE ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIANDO:****R\$ 1.885,00**

(Um mil oitocentos e oitenta e cinco reais)

O valor total do imóvel foi obtido somando-se os valores das áreas individuais, levando em conta também a análise de imóveis comparáveis na região, proporcionando uma estimativa mais precisa do valor de mercado geral para o imóvel.

Acreditamos que esta estimativa reflete de forma precisa a demanda por aluguéis na região, as características específicas do imóvel e as tendências de preços observadas no mercado.

Ilhota, 22 de março de 2024.



Bernardo Hermínio Dalcastagne

Corretor de Imóveis

CRECI nº 44.989

**ANEXOS**

1. Relatório fotográfico;
2. Plantas de situação e localização,
3. Currículo do Corretor de Imóveis Avaliador



## 1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### Fachada



### Sala 01



### Sala 02





## 2. PLANTAS SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se a uma distância de aproximadamente 2,4 km do centro do município de Ilhota.



## **BERNARDO HERMÍNIO DALCASTAGNE**

Corretor de Imóveis – CRECI: 44989  
Brasileiro, casado, 43 anos  
Rua Pedro Gonçalves, 87 Centro – Ilhota / SC  
(47) 9186-5722  
[bernardodalcastagne@gmail.com](mailto:bernardodalcastagne@gmail.com)

### **FORMAÇÃO ACADÊMICA**

- 2022 Curso de Avaliação de Imóveis  
IBREP – Escola Imobiliária
- 2021 Técnico em Transações Imobiliárias  
IBREP – Escola Imobiliária
- 2004 Bacharel em Administração de Empresas  
Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI
- 

### **EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL**

#### Concretize Empreendimentos

2023 – atual  
Empresário

#### Espaço Uniko Construtora e Incorporadora

Janeiro 2021 – Junho 2022  
Corretor de Imóveis

#### Contabilidade.com Serviços Contábeis

De 2019 a 2020  
Assistente Administrativo





Mercado Soares LTDA EPP

De 2007 a 2016

Administrativo e Suprimentos

Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Ilhota

De 1997 a 2006

Área: Administrativa e Financeiro

---

### QUALIFICAÇÕES COMPLEMENTARES

2006 Wizard Idiomas:

- Inglês Intermediário (2 anos e 6 meses)

Usuário em nível avançado do pacote Office:

- Word, Excel, Power Point, Windows

Ilhota, 22 de março de 24.



---

Bernardo Hermínio Dalcastagne

**Cliente:** Par. São Pio X – Cap. Santa Terezinha

**Local:** Ilhota - SC

**Objetivo:** Avaliação locação imobiliária - sala 01

**Data:** 05/04/2024

### 1. Solicitante

Diocese de Blumenau, Paróquia São Pio X, Pe. Luiz Francisco Langer

### 2. Interessado / Proprietário

Diocese de Blumenau, Paróquia São Pio X, Capela Santa Terezinha

### 3. Finalidade

Avaliação de locação imobiliária.

### 4. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Sala comercial 01 com área de 56,00 m<sup>2</sup>.

Endereço: **Rua Inês Eufrasia de Jesus, 100 bairro Ilhotinha.**

Cidade: **Ilhota** UF: **SC** CEP: **88320-000**

O imóvel está localizado em área rural do município, bairro Minas, compreendendo duas salas comerciais, sendo a sala da referida avaliação denominada de sala 01, com 56,00m<sup>2</sup>. A referida sala comercial fica localizada no pavimento terreo, localizada dentro do complexo da Capela. O imóvel consta com os devidos serviços públicos, como: energia elétrica, água potável, telefonia, coleta de lixo.

Vistoria realizada em 04/04/2024.

### 5. Resultado da Avaliação

Portanto, considerando as características do imóvel, segue valor da locação mensal:

**Valor avaliado: R\$ 900,00 (Novecentos reais).**

Nada mais tendo a acrescentar, finalizo a presente avaliação.

Ilhota-SC, 05 de abril de 2024.

---

**Fernando Bernardi**

Engenheiro Civil  
Consultor imobiliário  
CREA-SC 076.221-3  
CRECI-SC 24.710



**PARECER TÉCNICO DE**  
**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**DE IMÓVEL COMERCIAL**



ANA PAULA FAUSEL

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## **1 – INTRODUÇÃO**

A solicitação deste parecer é da DIOCESE DE BLUMENAU, inscrito no CNPJ sob nº 03.925.280/0001-37, com sede na RUA XV de Novembro, s/ nº, bairro Centro, no município de Blumenau/SC.

## **2 – OBJETIVO**

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para determinação do seu valor de mercado para fins de locação.

## **3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

IMÓVEL: Casa para fins comerciais localizada na Rua Inês Eufrásia de Jesus, no Bairro Ilhotinha na cidade de Ilhota/SC.

### DESCRIÇÃO/IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Casa em alvenaria com aproximadamente 130m<sup>2</sup>. Imóvel possui duas salas individuais com banheiro e corredor.

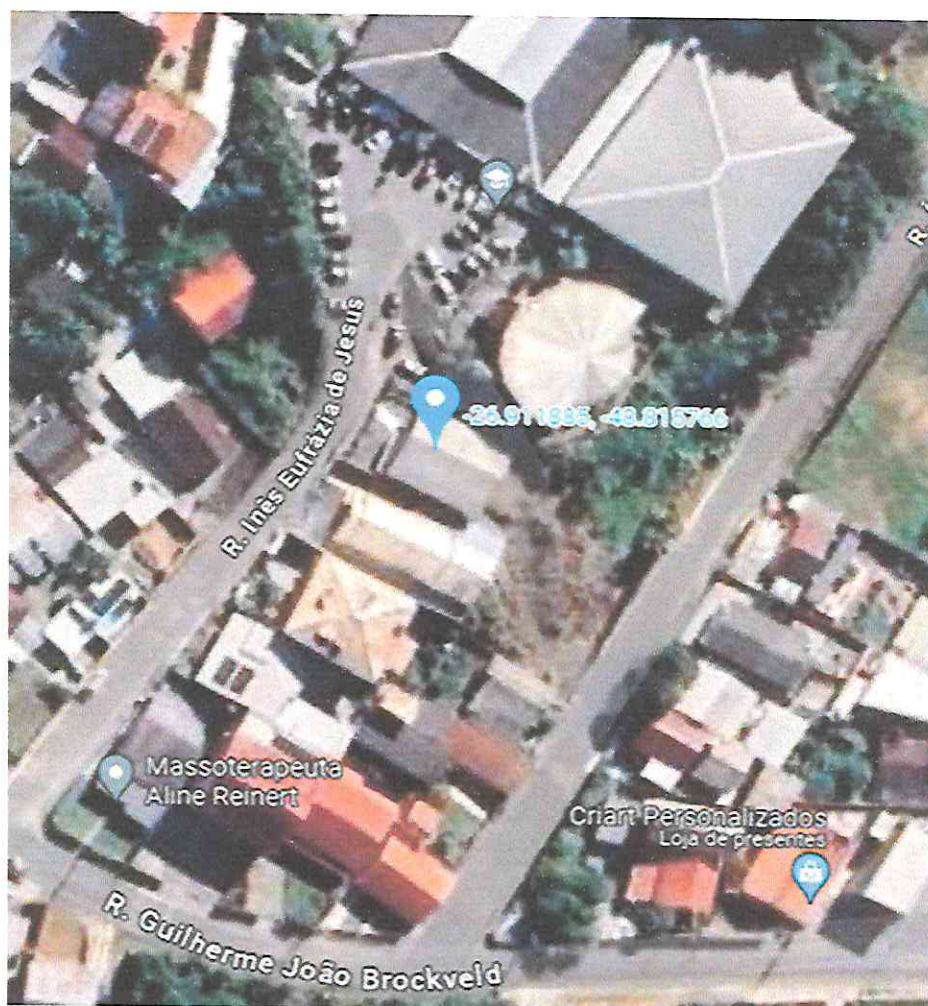
## **4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel avaliando consiste em uma casa de alvenaria com duas salas para fins comerciais localizado no bairro Ilhotinha na cidade de Ilhota, com proximidade ao comércio local e fácil acesso a Rua Guilherme João Brockveld que liga ao centro da cidade. O imóvel se encontra excelente estado de conservação.

## 5 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no período matutino dia 12/03/2024, acompanhadas da funcionária da igreja, Sra. Daniela.

## 6 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Inês Eufrásia de Jesus, no Bairro Ilhotinha na cidade de Ilhota/SC.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



## 7 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



*[Handwritten signature]*

## 8 – CONCLUSÃO

É do entender da Perita Avaliadora que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO DO ALUGUEL: R\$1.950,00.**

(MIL NOVECENTOS E CINQUENTA REAIS POR MÊS)

## 9– ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação é composto de 06 páginas todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

\* Essa avaliação possui validade de 90 dias.

Gaspar, 21 de março de 2024.



Ana Paula Fausel  
Perita Avaliadora Imobiliária  
CRECI/SC 15.073  
CNAI 05068



Paulo Sérgio Prebianca  
Corretor de Imóveis  
CRECI/SC 38.123

## 10 – PERITA AVALIADORA

ANA PAULA FAUSEL, brasileira, divorciada, empresária e corretora de imóveis, inscrita no CRECI 11ª Região sob nº 15.073, Perita Avaliadora Imobiliária, residente e domiciliada na Rua Selma Zimmermann, nº 180, Bela Vista, cidade de Gaspar, SC, com formação conforme segue:

- ✓ Graduada em COMUNICAÇÃO SOCIAL – Publicidade e Propaganda – pela Universidade Regional de Blumenau - FURB (2004-2007);
- ✓ CURSO TÉCNICO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS, no ano de 2008, realizado pelo Centro Brasileiro de Educação Técnica e Profissional – CEBREP, na cidade de Balneário Camboriú/SC;
- ✓ CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA do SINDIMÓVEIS-SC e UNISINDIMÓVEIS – Universidade Cooperativa do Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de Santa Catarina, em maio de 2009 na cidade de Florianópolis, SC. Ministrado pelo professor, corretor de imóveis, perito avaliador judicial e palestrante JOÃO DINIZ MARCELLO;
- ✓ CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS do SINDIMÓVEIS em junho de 2018 na cidade de Blumenau, SC. Ministrado pelo professor, corretor de imóveis, perito avaliador judicial e palestrante JOÃO DINIZ MARCELLO.
- ✓ Inscrita no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS CNAI sob o nº 5068, desde 10 de janeiro de 2011.
- ✓ Fundadora e atual Vice Coordenadora do Núcleo Imobiliário da ACIG – Associação Empresarial de Gaspar, gestão 2022/2024;
- ✓ Proprietária e administradora da imobiliária APG Imóveis Ltda, localizada na Rua São José, 196, sala 01, Centro, na cidade de Gaspar/SC.