

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Este Termo de Referência visa orientar na Concessão de Uso de Espaço Público, onerosa, por Concorrência Pública, localizada no Terminal Rodoviário de Passageiros do Município de Alto Paraíso de Goiás, destinada à exploração de uma sala comercial, uma lanchonete e dois guichês e uma sala destinada ao guarda volumes, com área de ocupação conforme descrito na tabela abaixo, devidamente descritos, caracterizados e especificados no presente Termo de Referência:

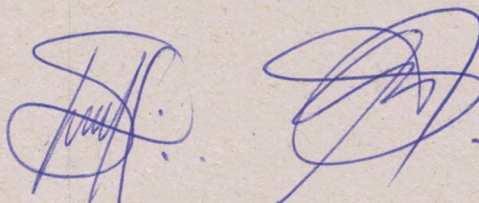
Item	Local	Área (m2)	Valor (mensal)
1	Sala Comercial	8,4	R\$ 463,50
2	Lanchonete	42,66	R\$ 1.596,33
3	Guarda Volumes	11	R\$ 607,00
4	Guichês 1	3,48	R\$ 192,00
5	Guichês 2	3,48	R\$ 192,00
6	Guichês 3	3,48	R\$ 192,00

2. NORMAS PARA EXPLORAÇÃO

- 2.1. O espaço acima mencionado será entregue no estado em que se encontra.
- 2.2. A Concessão de Uso destinar-se-á, exclusivamente, para o fim específico a que foi proposto o termo. A exploração comercial deverá ser realizada pela concessionária, sendo vedada a transferência, locação, sublocação, cessão, subdivisão ou empréstimo do imóvel, ainda que parcialmente.
- 2.3. O uso precário a ser permitido ao vencedor do presente procedimento licitatório, será restrito a atividades que não impliquem a realização de construções ou investimentos de grande monta no imóvel, com exceções das autorizadas pela concedente.
- 2.4. A lanchonete, os guichês e os guarda-volumes do Terminal Rodoviário funcionarão diariamente, inclusive aos domingos e feriados, das 07:00 às 00:00 horas e/ou até a chegada do último ônibus do dia, ficando reservado à concessionária o poder de estendê-lo, conforme as necessidades apresentadas, sem que isso propicie qualquer direito de alteração do valor da proposta ofertada.
- 2.5. A sala comercial funcionará diariamente, ficando facultados os domingos e feriados;
- 2.6. O horário de funcionamento da sala comercial será das 07:00 às 22:00 horas, ficando reservado à concessionária o poder de estendê-lo, conforme as necessidades apresentadas e autorização da concedente, sem que isso propicie qualquer direito de alteração do valor da proposta ofertada;
- 2.7. As concessionárias deverão manter pontualidade no cumprimento do horário estipulado de abertura e fechamento dos estabelecimentos;
- 2.8. A sala comercial não poderá destinar-se a exploração comercial de venda de alimentos e/ou bebidas, exceto os produtos autorizados pelo órgão de Vigilância Sanitária do Município;
- 2.9. Os serviços de venda de passagens são de caráter exclusivo dos guichês, cabendo única e exclusivamente à concessionária deste espaço;
- 2.10. O desvio das finalidades pretendidas pela Concessão de Uso, bem como o desrespeito aos princípios e normas administrativas, especialmente o estabelecido nos respectivos contratos administrativos de concessão de uso quanto ao respeito às normas de insalubridade, conservação

e manutenção patrimonial, adimplência das taxas administrativas e de serviços, bem como adimplência das obrigações previdenciárias e trabalhistas, acomodação de materiais, alimentos e lixo, bem como outras obrigações constantes no termo de cessão específico, importará na revogação da cessão concedida a qualquer tempo, sem prejuízo das penalidades administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

- 2.11. A concessionária, bem como seus empregados, prepostos ou contratados que descumprirem quaisquer procedimentos em relação às regras sanitárias e de precaução para o manejo de alimentos, o acondicionamento destes ou de produtos químicos, orgânicos ou inorgânicos, a separação, a coleta seletiva ou outra modalidade de cuidados para com o lixo produzido pelo estabelecimento, incorrerão nas penalidades administrativas, cíveis e criminais previstas no ordenamento jurídico brasileiro.
- 2.12. Nenhum vínculo de natureza empregatícia terá a concessionária e/ou seus empregados com a Administração Pública Municipal, ficando, ainda, por conta do cessionário as despesas com taxas (aluguel de máquinas, água, energia, etc.), tributos, e demais dívidas decorrentes da utilização do espaço ou da realização da atividade e serviços.
- 2.13. A Concessionária deverá prestar um serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários do Terminal Rodoviário.
- 2.14. A Concessionária da lanchonete poderá comercializar lanches (salgados, sanduíches, cafés e sucos, biscoitos, chocolates, refrigerantes, etc.), bem como serviço de refeições rápidas (*fast-food*) e opcionalmente o serviço de refeição *self service* ou *à la carte*, conforme disposição física e sanitárias dos ambientes que possam permitir este tipo de exploração comercial, devendo para isso proceder com toda regulamentação da exploração comercial que optar realizar.
- 2.15. A cozinha da lanchonete deverá ser provida de todos os equipamentos compatíveis com a prestação dos serviços a que se propõe. A adaptação dos espaços e instalação de tais equipamentos será em absoluta conformidade com as normas sanitárias em vigor, de exclusiva responsabilidade do Cessionário.
- 2.16. A Concessionária dos guichês e do guarda-volumes deverá executar a pintura interna, bem como, as benfeitorias, acabamentos e instalações necessárias que deverão estar de acordo com as normas e orientações da Administração Pública Municipal, ficando as mesmas definitivamente incorporadas ao patrimônio do Terminal Rodoviário, sem direito de apropriação ou de indenização à concessionária.
- 2.17. O serviço de guarda-volumes será de exclusiva responsabilidade da concessionária, bem como, os preços praticados na prestação do serviço.
- 2.18. A sala comercial não poderá ter a sua natureza de comercialização que não atenda aos interesses dos usuários do Terminal Rodoviário, que são predominantemente passageiros.
- 2.19. Os licitantes interessados na sala comercial deverão mencionar a destinação que será dada a loja pretendida.
- 2.20. A Concessionária da sala comercial deverá executar pintura interna, bem como, as benfeitorias, acabamentos e instalações necessárias que deverão estar de acordo com as normas e orientações da Administração Pública Municipal, ficando as mesmas definitivamente incorporadas ao patrimônio do Terminal Rodoviário, sem direito de apropriação ou de indenização à concessionária.
- 2.21. A adaptação do espaço da sala comercial, bem como, a instalação de equipamentos será em absoluta conformidade com as normas sanitárias em vigor, sendo de exclusiva responsabilidade da concessionária.
- 2.22. Só poderão ser efetuados benfeitorias e serviços no imóvel, a partir de prévia e escrita autorização e de acordo com as normas e orientações da Administração Pública Municipal,



sendo que: a execução das benfeitorias e instalações deverá ser supervisionada e as benfeitorias e instalações realizadas no espaço físico objeto da concessão ficarão definitivamente incorporadas ao patrimônio do Terminal Rodoviário, sem direito de apropriação ou de indenização à concessionária.

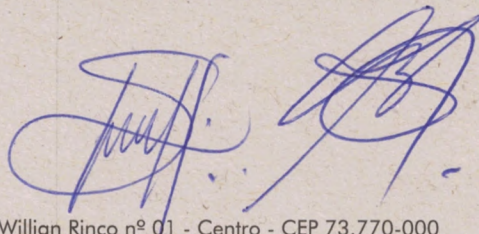
- 2.23. A conservação e manutenção do bem imóvel ficará por conta dos cessionários, resguardada a ciência e fiscalização da Administração Pública Municipal na execução dos serviços.
- 2.24. O cessionário responderá, civil e criminalmente, pelos prejuízos causados ao imóvel, a que der causa, ou pelos danos causados por seus subordinados, empregados, prepostos ou contratados.
- 2.25. O cessionário compromete-se ainda a:
 - 2.25.1. Assegurar o acesso ao espaço objeto desta concessão aos servidores públicos municipais do Município de Alto Paraíso de Goiás, no exercício da fiscalização do contrato, bem como aos servidores das entidades de fiscalização;
 - 2.25.2. Não deixar expostos no local, caixas, embalagens ou quaisquer outros objetos que comprometam a boa aparência do local;
 - 2.25.3. Não afixar e não permitir que sejam afixados, cartazes, folders, ou qualquer tipo de propaganda nas paredes externas do espaço objeto desta concessão, salvo em mural específico.
- 2.26. A concessionária, executante de serviços de restaurante, bar e/ou lanchonete deverá seguir as normas sindicais, federais, estaduais e municipais, higiênico-sanitárias e os procedimentos técnicos adequados à aquisição, estocagem, pré-preparo, acondicionamento a fim de garantir as qualidades higiênico-sanitária, nutritiva e sensorial dos alimentos, conforme legislação aplicável.
- 2.27. A concessionária, executante de serviços de restaurante, bar e/ou lanchonete somente poderá comercializar bebidas alcoólicas e cigarros para maiores de 18 anos, sob pena de rescisão imediata do contrato.
- 2.28. A concessionária deverá manter um estoque de produtos adequados ao bom atendimento da demanda.
- 2.29. A limpeza do local (área de atendimento interno e externo) deverá ser feita diariamente, sob responsabilidade das concessionárias. O material de limpeza e retirada do lixo são de responsabilidade das concessionárias.
- 2.30. Os recipientes de lixo devem ser conservados permanentemente tampados.
- 2.31. **A concessionária vencedora do certame** deverá deixar os banheiros abertos e limpos em horário comercial, para utilização da população que estiver de passagem no local.

3. JUSTIFICATIVA

- 3.1. Trata-se a presente justificativa para Concessão de Uso de Espaço Público relativa a sala comercial, lanchonete, guichês e guarda-volumes, localizados no Terminal Rodoviário de Passageiros de Alto Paraíso de Goiás, a manutenção e conservação do patrimônio público e a garantia de adequado funcionamento do Terminal Rodoviário, com atendimento do interesse público, visto que o município de Alto Paraíso de Goiás recebe constantemente usuários locais e turistas de várias regiões do Brasil e do mundo que vem visitar os atrativos naturais localizados no município e na Chapada dos Veadeiros, que tem se tornado um dos referenciais turísticos mais visitados no Estado de Goiás.

4. AValiação DO CUSTO

- 4.1. O valor previsto para concessão de uso a sala comercial, lanchonete, guichês e guarda-volumes, localizados no Terminal Rodoviário de Passageiros do Município de Alto Paraíso de Goiás, tem por base as avaliações e pareceres técnicos avaliatórios mercadológicos para fins de locação realizados por profissional habilitado e se deu nos moldes da Lei nº 6.530/78, as quais seguirão como anexo deste termo de referência.



5. VISITA TÉCNICA

- 5.1. A vistoria técnica da sala comercial, da lanchonete, dos guichês e do guarda-volumes, localizadas no Terminal Rodoviários por parte dos licitantes interessados será obrigatória.
- 5.2. Os licitantes interessados deverão agendar a visita junto a Secretaria Municipal de Administração e Finanças.
- 5.3. Será emitido um certificado comprovando a visita, sendo a visita facultativa.

6. PRAZOS E AJUSTES

- 6.1. O prazo para assinatura do Termo de Concessão de Uso de Espaço Público, onerosa, será de 05 (cinco) dias, a contar da data em que a licitante vencedora for convocada pela Administração Pública Municipal, podendo tal prazo ser prorrogado a critério da Administração.
- 6.2. Decorrido o prazo fixado para a assinatura do termo e não comparecendo à Administração Pública Municipal, a licitante vencedora será considerada desistente, podendo ser convocadas para o ajuste as demais classificadas, em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada.
- 6.3. A Concessão vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, a partir da data de assinatura do respectivo termo, podendo ser prorrogada nos termos da lei.
- 6.4. Após o prazo estabelecido, a cessão será finalizada, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, cabendo ao cessionário desocupar e entregar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

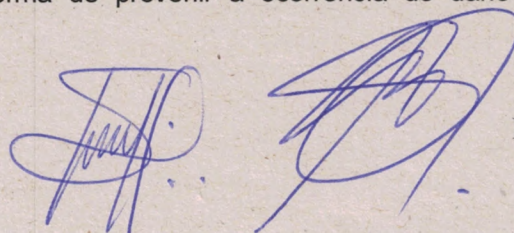
- 7.1. A Contratada obriga-se a:
 - 7.1.1. Observar as especificações contratuais, obedecendo às condições, o prazo e local indicado pela Administração;
 - 7.1.2. Atender prontamente à Administração Pública Municipal pela qual está contratada, no que diz respeito ao objeto da presente licitação;
 - 7.1.3. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
 - 7.1.4. Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.
 - 7.1.5. A realizar o pagamento do valor contratual na data estipulada.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 8.1. A Contratante obriga-se a:
 - 8.1.1. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado;

9. MEDIDAS ACAUTELADORAS

- 9.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784/1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive interditar o espaço em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.



10. CONTROLE DA EXECUÇÃO

10.1. A fiscalização da contratação será exercida pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças, a qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato.

10.2. O representante da Administração Municipal deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

10.3. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da concessionária, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993;

10.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11. PAGAMENTO

11.1. A concessionária deverá recolher em conta da Administração Pública Municipal, até o décimo dia útil do mês subsequente. Devendo constar a soma do valor do contrato com a taxa de fornecimento de água e energia, sob orientação e controle da Prefeitura Municipal de Alto Paraíso de Goiás.

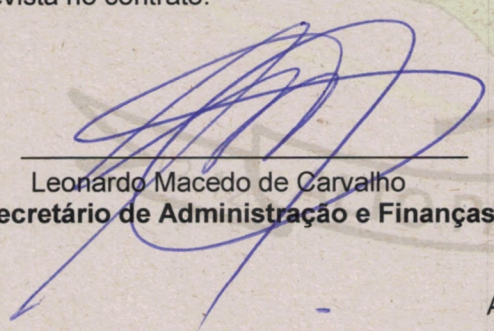
11.2. O não pagamento pela concessionária na data estipulada sujeitará o cessionário ao pagamento de juros de mercado, conforme índice da taxa SELIC, e multa de 2%.

11.3. O não pagamento do débito após o recebimento de duas notificações, acarretará na imediata REVOGAÇÃO do termo de Cessão de Uso, e imediata desocupação do espaço público.

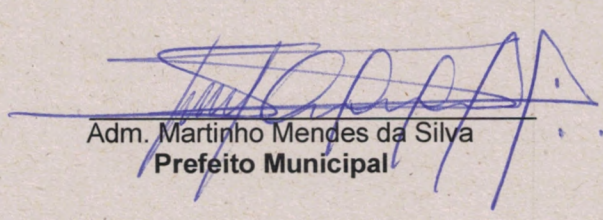
12. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da execução do objeto é aquela prevista no contrato.

Alto Paraíso de Goiás, 13 de novembro de 2018.


Leonardo Macedo de Carvalho
Secretário de Administração e Finanças

Aprovo, em 13 de novembro de 2018.


Adm. Martinho Mendes da Silva
Prefeito Municipal

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO – PTAM
VALOR LOCATIVO

SOLICITANTE: Município de Alto Paraíso de Goiás/GO.

OBJETO: Imóveis não residenciais situados na Estação Rodoviária do Município de Alto Paraíso de Goiás, a Rua Pouso Alto, nº 102, Centro.

OBJETIVO: Determinar o atual valor de locação.

DATA BASE: maio/2018.

PROPRIETÁRIO: Município de Alto Paraíso de Goiás.

INTRODUÇÃO:

É objeto do presente Parecer determinar o valor justo de mercado para locação dos Imóveis não residenciais situados na Estação Rodoviária de Alto Paraíso de Goiás/GO.

Este laudo atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - NBR 14653-2- 2004 e aos requisitos da Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a RESOLUÇÃO nº 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis - COFECI.

IMÓVEL:

Os imóveis objetos desta Avaliação caracterizam-se por:

- ✓ Item 1 – 01 (uma) sala comercial;
- ✓ Item 2 – 01 (uma) sala destinada a uma lanchonete;
- ✓ Item 3 – 03 (três) salas destinadas aos Guichês e 01 (uma) sala destinada ao guarda volumes. Ambos os imóveis estão situados na Estação Rodoviária do Município de Alto Paraíso de Goiás localizada na Rua Pouso Alto, nº 102, Centro.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Os Imóveis, objetos desta Avaliação estão localizados na Rodoviária de Alto Paraíso de Goiás no pavimento térreo, ao nível da rua, registrado sob matrícula nº 304, conforme documento que segue anexo.

• **Item 01: Sala Comercial**

A sala comercial possui área total privativa de 8,40m². Piso em cerâmica na cor bege. Teto em laje. Paredes pintadas na cor bege. Porta manual de enrolar de alumínio.

• **Item 02: Lanchonete**

Área total privativa de 42,66m², subdividida da seguinte forma:

- ✓ Cozinha medindo 8,16m², contendo uma bancada em formato de L, em granito, onde contém uma pia de inox e torneira simples de plástico, os encanamentos estão à mostra, feitos com tubos de pvc. As paredes são revestidas por azulejo na cor bege e outros branco,



sendo que em várias partes da parede eles estão quebrados ou faltando. O piso em cerâmica na cor bege. O teto em laje encontra-se mal conservado, sendo que há mofo e a tinta esta descascando e apresenta também infiltrações. Segundo informações das atuais locatárias os encanamentos apresentam funcionamento satisfatório, porém a parte elétrica necessita de manutenção.

✓ O salão de atendimento ao cliente mede 34,50m², sendo que o que separa a área privativa para a área pública são dois balcões em granito. Um deles está de frente para a área de embarque e desembarque de passageiros (lado direito) e o outro para a área de estacionamento (lado esquerdo). Há uma bancada contendo uma pia, com torneira em metal do lado esquerdo e do lado direito, outra bancada construída em alvenaria. A pintura da parede na cor escura encontra-se gasta. O piso é em cerâmica na cor bege apresentando desgastes. A parte externa da lanchonete possui aproximadamente 2 metros reservados para o atendimento ao cliente, sendo que pode ser dispostas mesas somente no lado esquerdo. O teto nesta área também é laje e encontra-se em bom estado de conservação. As portas são tipo manual de enrolar de alumínio.

• **Item 03: Guichês e Guarda Volumes**

✓ Com área total privativa de 3,48m², cada um os guichês perfazem um total de 03 (três) unidades que são separados por paredes de alvenaria. Possuem porta de entrada em alumínio e um postigo para o atendimento ao cliente, composto de estrutura metálica e vidro. Um balcão de atendimento feito em alvenaria e uma bancada de granito de 1,00 x 0,60 cm. O piso em cerâmica na cor bege. As pinturas das paredes encontram-se bastante sujas e desgastadas. O teto possui uma estrutura em madeira para dar suporte à lâmpada, porem encontra-se em péssimo estado de conservação.

✓ O guarda volumes possui área privativa de 11m². Porta de entrada de alumínio, assim como as dos guichês. Não foi possível realizar a vistoria na sala, devido não ter-se localizado o responsável pela chave do ambiente. Porém atende as características dos demais ambientes, sendo piso em cerâmica na cor bege e parede em tinta na cor bege.

VISTORIA:

A Vistoria dos imóveis foi realizada nos dias 16 e 22 de maio de 2018, no período da tarde.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Os imóveis caracterizam-se por imóveis urbanos não residenciais, de uso estritamente comercial.



AVALIAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele no qual o valor é definido através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, segundo a NBR 14653-2.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 16 e 25 de maio de 2018, foi baseada em imóveis com as mesmas características do imóvel objeto desta avaliação, por serem as que melhor refletem o mercado imobiliário.

QUADRO AMOSTRAL - Item 01 – Sala Comercial

AMOSTRA	BAIRRO	VALOR LOCAÇÃO	AREA M²	ATIVIDADE	R\$/m²
01	Centro	R\$ 1.000,00	19,20	Atendimento	R\$ 52,08
02	Centro	R\$ 800,00	12,00	Sala Comercial	R\$ 66,67
03	Centro	R\$ 900,00	19,24	Disponível	R\$ 46,77
04	Paraisinho	R\$ 500,00	7,12	Disponível	R\$ 70,22
05	Paraisinho	R\$ 800,00	18,00	Loja	R\$ 44,44

CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO:

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{Somatório dos valores do R\$/m}^2 \text{ de Área Privativa}}{\text{Número de amostras}}$

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{R\$ 280,18/m}^2}{5} = \text{R\$ 56,04/m}^2$

Média Ponderada = Considerando um desvio padrão de 20% temos:

Média Aritmética = R\$ 56,04/m²

+ 20 % = 67,24

- 20 % = 44,83

Considerando as amostras existentes no intervalo temos:

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores do intervalo}}{\text{Número de amostras do intervalo}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 165,52/m}^2}{3} = \text{R\$ 55,17/m}^2$

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL ITEM 01 OBJETO DESTA LAUDO:

Valor locativo = Área privativa do imóvel X valor médio do m² corrigido

Valor locativo 8,40m² x R\$ 55,17/m² = R\$ 463, 50

CONCLUSÃO:

O valor de mercado indica que o VALOR MÉDIO ESTIMADO para locação do imóvel objeto deste Parecer é R\$ 463, 50 (quatrocentos e sessenta e três e cinquenta centavos).



- Limite inferior = R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais)
- Limite superior = R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais)

QUADRO AMOSTRAL - Item 02 – Lanchonete

AMOSTRA	BAIRRO	VALOR LOCAÇÃO	AREA M²	ATIVIDADE	RS/m²
01	Centro	R\$ 2.500,00	51,81	Lanchonete	R\$ 48,25
02	Centro	R\$ 1.700,00	49,51	Lanchonete	R\$ 34,33
03	Centro	R\$ 1.250,00	41,51	Disponível	R\$ 30,11
04	Centro	R\$ 2.500,00	64,33	Disponível	R\$ 38,86
05	Paraisinho	R\$ 2.500,00	64,00	Cafeteria	R\$ 39,06

CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO:

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{Somatório dos valores do R\$/m}^2 \text{ de Área Privativa}}{\text{Número de amostras}}$

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{R\$ 190,61/m}^2}{5} = \text{R\$ 38,12/m}^2$

Média Ponderada = Considerando um desvio padrão de 20% temos:

Média Aritmética = R\$ 38,12/m²

+ 20 % = 45,74

- 20 % = 30,49

Considerando as amostras existentes no intervalo temos:

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores do intervalo}}{\text{Número de amostras do intervalo}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 112,25/m}^2}{3} = \text{R\$ 37,42/m}^2$

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL ITEM 02 OBJETO DESTE LAUDO:

Valor locativo = Área privativa do imóvel X valor médio do m² corrigido

Valor locativo 42,66m² x R\$ 37,42/m² = **R\$ 1.596,33**

CONCLUSÃO:

O valor de mercado indica que o VALOR MÉDIO ESTIMADO para locação do imóvel objeto deste Parecer é R\$ 1.596,33 (um mil, quinhentos e noventa e seis e trinta e três centavos).

- Limite inferior = R\$ 1.437,00 (um mil quatrocentos e trinta e sete reais)
- Limite superior = R\$ 1.756,00 (um mil setecentos e cinquenta e seis reais)



QUADRO AMOSTRAL - Item 03 – Guichês e Guarda Volumes

Para o cálculo do item 03, levaremos em consideração as amostras utilizadas no cálculo da sala comercial, tendo em vista que os mesmos serão destinados a vendas de passagens e comercialização de prestação de serviços de guarda de bagagens/volumes.

AMOSTRA	BAIRRO	VALOR LOCAÇÃO	AREA M²	ATIVIDADE	R\$/m²
01	Centro	R\$ 1.000,00	19,20	Atendimento	R\$ 52,08
02	Centro	R\$ 800,00	12,00	Sala Comercial	R\$ 66,67
03	Centro	R\$ 900,00	19,24	Disponível	R\$ 46,77
04	Paraisinho	R\$ 500,00	7,12	Disponível	R\$ 70,22
05	Paraisinho	R\$ 800,00	18,00	Loja	R\$ 44,44

CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO:

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{Somatório dos valores do R\$/m}^2 \text{ de Área Privativa}}{\text{Número de amostras}}$

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{R\$ 280,18/m}^2}{5} = \text{R\$ 56,04/m}^2$

Média Ponderada = Considerando um desvio padrão de 20% temos:

Média Aritmética = R\$ 56,04/m²

+ 20 % = 67,24

- 20 % = 44,83

Considerando as amostras existentes no intervalo temos:

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores do intervalo}}{\text{Número de amostras do intervalo}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 165,52/m}^2}{3} = \text{R\$ 55,17/m}^2$

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE LAUDO:

Valor locativo = Área privativa do imóvel X valor médio do m² corrigido

Valor locativo dos Guichês:

Valor locativo 3,48m² x R\$ 55,17/m² = **R\$ 192,00 x 03 unidades= R\$ 576,00**

Valor locativo do guarda volume:

Valor locativo 11m² x R\$ 55,17/m² = **R\$ 607,00**

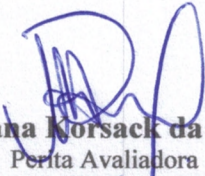


CONCLUSÃO:

O valor de mercado indica que o **VALOR MÉDIO ESTIMADO** para locação dos imóveis objeto deste item do Parecer é **R\$ 1.183,00 (um mil, quinhentos e noventa e seis e trinta e três centavos).**

- Limite inferior = R\$ 1.065,00 (um mil e sessenta e cinco reais)
- Limite superior = R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)

Alto Paraíso de Goiás/GO, 25 de maio de 2018.


Tatiana Korsack da Rosa
Perita Avaliadora
CRECI/GO 26.466
CNAI 20.979

ANEXOS:

Levantamento fotográfico;
Planta do imóvel;
Certidão.

ANEXOS – FOTOS

Item 1 – Sala Comercial

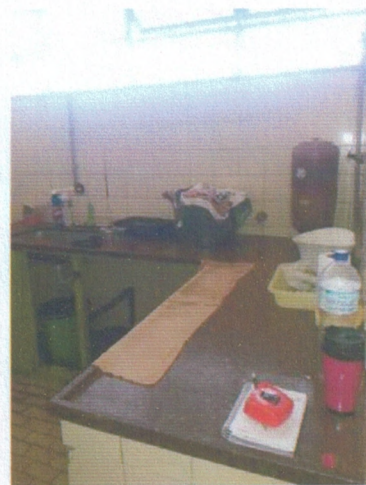
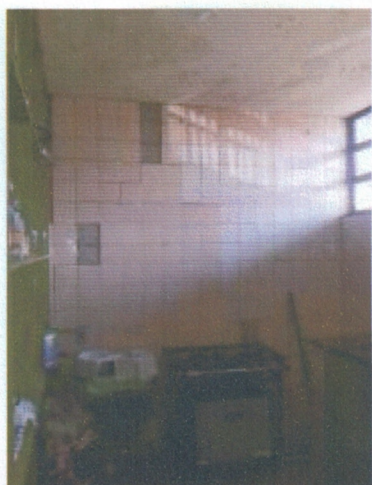


Vista da Sala Comercial (2,95m x2.85m)

Item 2 - Lanchonete



Vista da lanchonete lado do Embarque e desembarque de passageiros (lado esquerdo) e vista da lanchonete pelo lado do estacionamento (lado direito)



Vista da cozinha interna da lanchonete

JS



Vista da parte interna da lanchonete

Item 3 – Guichês de passagem



Guichês de venda de passagens.

48

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.

ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE ALTO PARAÍSO - CGC nº 03344924/0001-01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Praça do Centro Administrativo, nº 01 - Ed. do Fórum - Fone: (62) 3446-1753

Eu, Jonnartt de Figueiredo, Oficial Substituto designado do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, desta cidade e comarca de Alto Paraíso, respondendo através da Portaria nº 009/2002, na forma da Lei etc...

CERTIDÃO

C E R T I F I C O a requerimento de parte interessada, que re-
vendo em Cartório, no Livro 2-B às fls v 47/48, encontrei o registro do seguinte teor: R-01 Mat. 315
- Nos termos de Escritura Pública de Doação de um terreno, procedente do cartório de 1º Ofício de
Notas local, livros de notas nº 05 às fls.23/24v, datado de 17 de novembro de 1981. O imóvel constante
da presente matrícula nº 304 foi adquirido por: SUPERINTENDÊNCIA DE TRANSPORTES E
TERMINAIS DE GOIÁS - SUTEG, CGC Nº 02103604/0001-99 por doação feita pela PREFEI-
TURA DO MUNICIPIO DE ALTO PARAÍSO - GO, CGC nº 01.740.455/0001-06, Imóvel: Uma
área de terras com 8.264,9817 m2, do perímetro urbano desta cidade, dentro dos seguintes limites: co-
meça no marco 01, cravado a 97,68 m do eixo da Rua 02, no rumo de SW 3º 30' NE, que por sua vez
dista do cruzamento com a Rua Um 912,95 m. O rumo de NW 86º 30' SE, daí segue no mesmo rumo
de SW 3º 30' NE e distancia de 69,04 m até encontrar o marco 02; daí segue no rumo de SE 11º
03'10" NW e distancia de 32,58 m, até o marco 03; daí no rumo de SW 78º 56'50" NE e distancia de
88,38 m até o marco 04; daí segue no rumo de SE 01º 48'14" NW e distancia de 18,47 m até o mar-
co 05; daí segue rumo de SW 03º 30' NE e distancia de 60,108 m até o marco 06; daí segue no ru-
mo de SE 86º 30' NW e distancia de 92,15 m até o marco 01 ponto de partida. Doação feita em
cumprimento a Lei municipal nº 44 de 08/10/1981, para a construção de uma estação rodoviária. Alto
Paraíso. 17 de novembro de 1981.

[illegible]

Alto Paraíso - Goiás, 01 de março de 2007.

Journal & Funds
Journal & Funds



Cert..R\$ 18,20
Tx Jd.... R\$ 6,79
TotalR\$ 24,99

