

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO "SHOPPING CONDE"



Contrato de administração do imóvel denominado "Shopping Conde", localizado no endereço Estrada Estadual PB 018, Km 3.5, Loteamento Nossa Senhora das Neves, Quadra 51 Lote 1 e 2, no município do Conde – PB.

O proprietário, Sr. CLOVIS JOSE MELLA, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 204.991.750-34 e no RG sob o nº 7016797263 SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida João Maurício, nº 1553, Bairro Manaíra, Joao Pessoa – PB **cede** a título gratuito, a administração e a locação do imóvel supracitado pelo período de 60 meses, à empresa TRESEME EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ 22.212.640/0001-06 e localizada na Estrada Estadual PB 018, Km 3.5, Sala 05, Piso 1, Shopping Conde, Conde – PB.

Conde – PB, 02 janeiro 2019.

Clovis Jose Mella

Proprietário



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Avaliação de Locação de Imóvel
(Ponto Comercial)

Rodovia dos Tabajaras, PB 018, km 3,5 – Conde PB
DATA – 12 de Abril de 2021.

José Gilson Gonçalves de bulhões – Corretor Imobiliário – CRECI nº 8667

**SOLICITANTE:**

TRESEME EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 22.212.640/0001-06

Endereço: Estrada Estadual PB 018 Loteamento N. S. Neves Q 51 L 1 e 2.

INTRODUÇÃO: O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel, sito na Rodovia dos Tabajaras, PB 018 km 3,5 Centro – Conde PB

OBJETO: Imóvel sito Rodovia dos Tabajaras, PB 018 | km 3,5 Centro Conde PB.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Abril de 2021

METODOLOGIA: Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CRECI PB, Conselho Regional de Corretores de Imóveis. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria do mercado imobiliário estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas. Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um ponto comercial posicionado em um centro comercial, a saber Shopping Center CONDE, o ponto a que se refere é composto de uma de sala, e mantém banheiro dentro das normas técnicas de acessibilidade. A sala possui piso de cerâmica, em bom estado de conservação, paredes de Drywall. Possuir três pontos de energia e pontos de entrada para instalação de ar condicionado e de internet, sendo que o equipamento de climatização é fornecido pelo locatário

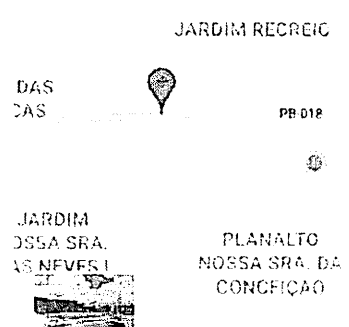
Área da sala: 14,70 m².

Observa-se que o referido centro comercial conta com serviços de limpeza das áreas externas, e de segurança privada. Assim como atende todas as normas técnica de acessibilidade à portadores de necessidades especiais.



ANEXOS

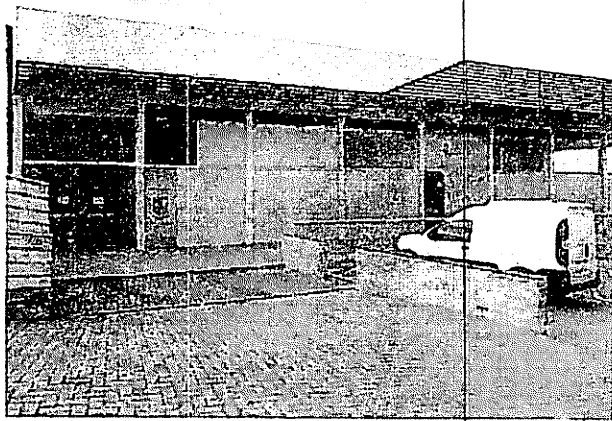
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PB-018

Conde - PB 58322-000 - 650 m

Fotos





CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel está localizado no Shopping Center CONDE, que abriga atualmente instalações de unidades da Prefeitura Municipal de Conde, assim como do Ministério Público da Paraíba e o Fórum.

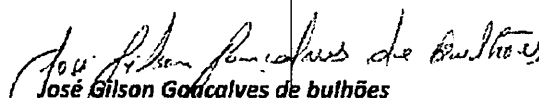
TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

O local é tranquilo proporcionando uma boa interação com a população, sendo de fácil acesso para todos por estar nas margens da rodovia que cruza o município, e facilita a locomoção para diversos pontos da cidade.

AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, para fins de locatícios no valor final arredondado de: **R\$ 68,03/m²** (sessenta e oito reais e tres centavos por metro quadrado).

Conde, 12 de abril 2021.


José Gilson Gonçalves de bulhões
Corretor Imobiliário - CRECI nº 8667



DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DA SALA 04 PISO TERREO SHOPPING CONDE

Eu, Jose Gilson Gonçalves de Bulhões, corretor de imóveis, CRECI nº 8667, inscrito no CPF 788.451.224-68 e identidade 1501944 SSDS – PB, DECLARO que fiz avaliação da Sala nº04, Piso Térreo, área **24,27 metros quadrados** no Shopping Conde.

Analisando o valor de mercado da sala em questão, levando em conta acabamentos, localização privilegiada, ao lado do Ministério Público e Fórum do Conde, segurança e demais serviços correlatos inerentes a um shopping e na comparação de outros imóveis alugados no mesmo local, considero còngruo o valor de **R\$ 61.80** (sessenta e um reais, oitenta centavos) ao metro quadrado, totalizando assim um valor de **R\$ 1'500,00** (hum mil e quinhentos reais).

Diante do exposto me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Conde, 12 de abril de 2021.

Jose Gilson Gonçalves de Bulhões

CRECI 8667



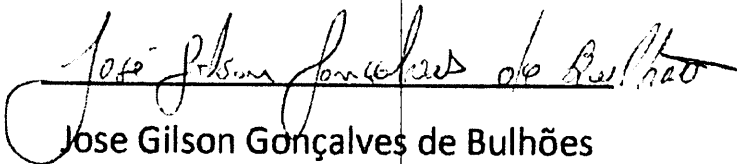
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DA SALA 02 PISO TERREO SHOPPING CONDE

Eu, Jose Gilson Gonçalves de Bulhões, corretor de imóveis, CRECI nº 8667, inscrito no CPF 788.451.224-68 e identidade 1501944 SSDS – PB, DECLARO que fiz avaliação da **Sala nº02, Piso Térreo, área 35.60 metros quadrados** no Shopping Conde.

Analisando o valor de mercado da sala em questão, levando em conta acabamentos, localização privilegiada, trata-se de uma loja de esquina (ao lado do Ministério Público e Fórum do Conde), segurança e demais serviços correlatos inerentes a um shopping e na comparação de outros imóveis alugados no mesmo local, considero cômputo o valor de **R\$ 61.80** (sessenta e um reais, oitenta centavos) ao metro quadrado, totalizando assim um valor de **R\$ 2'200,00** (dois mil e duzentos reais).

Diante do exposto me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Conde, 12 de abril de 2021.


Jose Gilson Gonçalves de Bulhões

CRECI 8667