

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

(Resolução do COFECI Nº1.066/29.11.2007.)

**IMÓVEL – TERRENO – FRAÇÃO IDEAL DE 15.000 m² –
ENDEREÇO: TREZE DE MAIO –
BAIRRO: SÃO GABRIEL – TREZE DE MAIO – SC
MATRÍCULA Nº 34.780**

SUMÁRIO

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE**
- 3. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO**
- 4. VISTORIA**
- 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO E FOTOS**
 - 5.1 DOCUMENTAÇÃO**
 - 5.2 LOCALIZAÇÃO**
 - 5.3 CARACTERIZAÇÃO DO ZONEAMENTO**
 - 5.4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO**
- 6. CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 6.1 FATORES POSITIVOS**
 - 6.2 FATORES NEGATIVOS**
 - 6.3 MAPA**
- 7. DADOS DO IMÓVEL**
- 8. PESQUISA DE MERCADO**
- 9. CONCLUSÃO**
- 10. ENCERMENTO**
- 11. CURRÍCULO**
- 12. DOCUMENTAÇÃO**
- 13. ANEXOS**
- 14. CARTEIRA CRECI**

1. INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico de avaliação imobiliária visa atender à solicitação de **JOÃO BORGES RODRIGUES, CPF: 289.765.419-87**. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da **Lei nº. 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis** (que normatiza a inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e seus conseqüentários e dita outras providências). O parecer técnico de avaliação imobiliária obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – 1- 2** – e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

JOÃO BORGES RODRIGUES, brasileiro agricultor, CPF: **289.765.419-87**, residente e domiciliado em Treze de Maio – bairro: São Gabriel – s/n.

3. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO.

O Parecer de avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado, por metro quadrado, também como suas benfeitorias e materiais existentes no objeto de avaliação, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel. Isto, avaliando e apresentando, como conclusão, a convicção de que esta valoração corresponde à realidade do produto. Isto após tratamento dos dados, para fins de qualificação patrimonial, por solicitação do cliente que tem interesse em identificar o valor do imóvel. Esta é uma informação indispensável, para a qualificação patrimonial.

4. VISTORIA

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 27 de JUNHO de 2020, às 8;00 horas. O avaliador foi acompanhado, durante a visita, pelo Senhor JOÃO BORGES RODRIGUES.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Um terreno rural situado em treze de maio – bairro: São Gabriel, com as seguintes características : uma parte ideal medindo 15.000,00 (quinze mil metros quadrados) medindo 100 metros de frente por 150 metros de fundo, registrado no cartório de registro de imóveis 2º ofício da comarca de tubarão, sob a matricula 34.780

Área Total



[C1] Comentário:

O presente Parecer de Avaliação levou em consideração algumas variáveis:

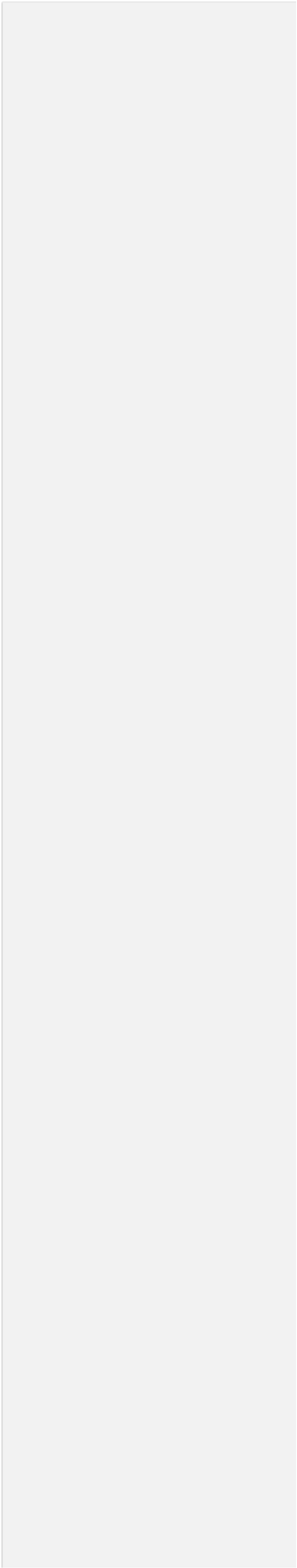
O imóvel é cortado por uma rodovia municipal (Arnaldo João Rodrigues), ficando pela parte de baixo da rodovia uma fração de aproximadamente 270m² na qual possui uma edificação com 80m².

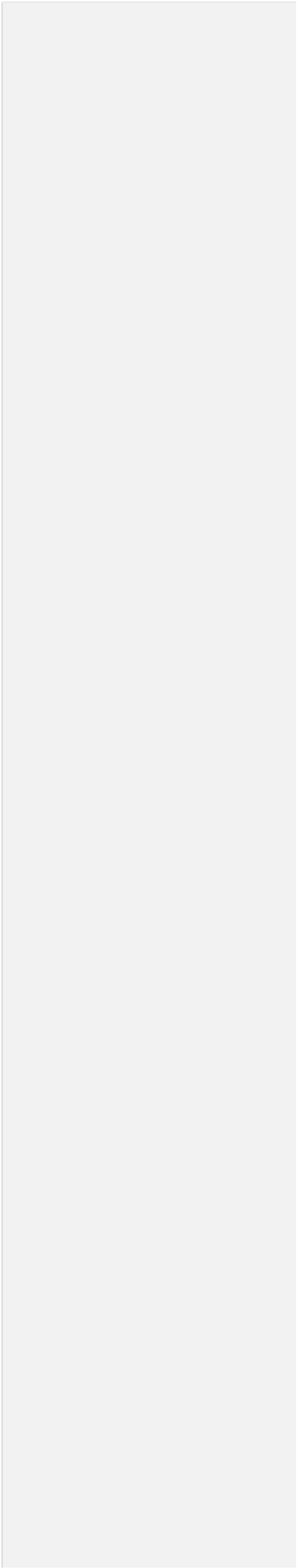
A parte de cima da rodovia tem aproximadamente 12.400m², sendo que esta fração possui algumas edificações, dentre elas:

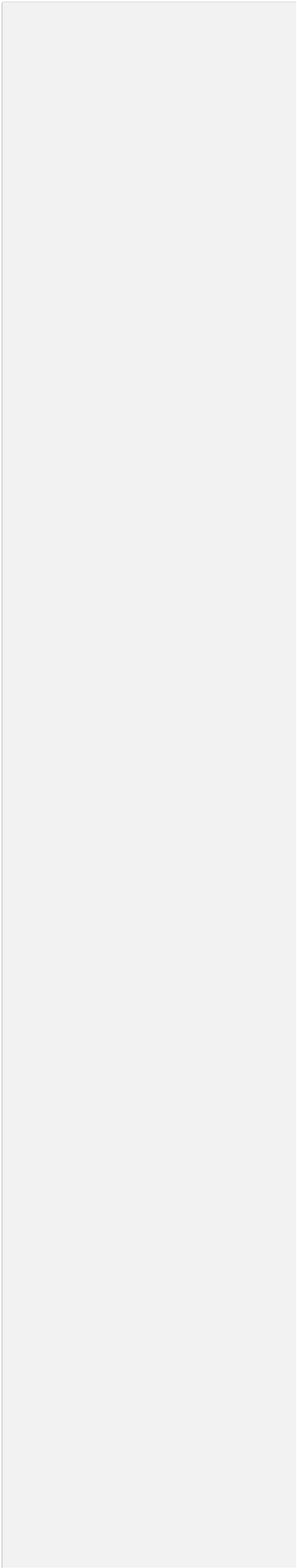
- 1 galpão com 800m²
- 1 galpão com 760m²
- 1 galpão com 160m²
- 1 extensão do galpão com 260m²
- 2 depositos perfazendo 45m²
- 1 escritório com 70m²
- 1 guarita de 7m²

Fotos

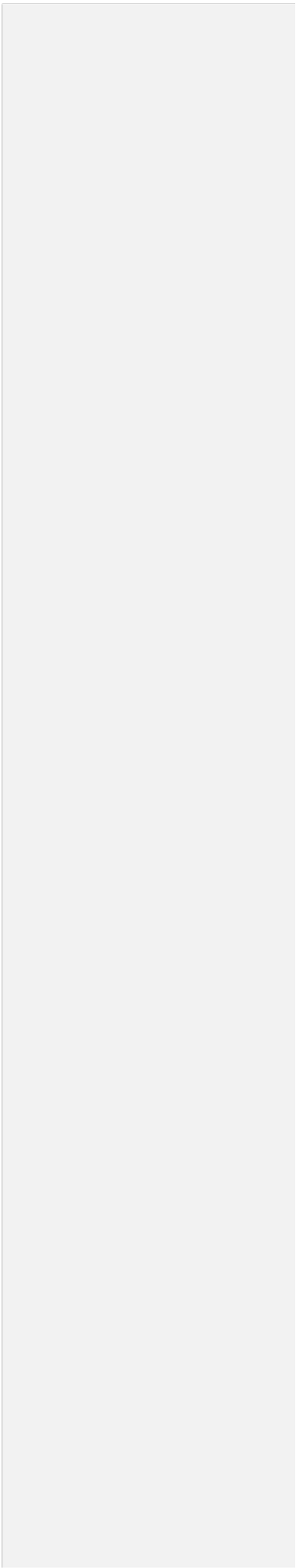








Depósitos





ESCRITÓRIO





CASA



GUARITA



5.1 Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante e proprietário, foram considerados, por premissa, como válidos e corretos.

Para efeitos de avaliação, foram apresentados os seguintes documentos:

- Matrícula do imóvel

5.2 Localização

Situado a 150 metros da rodovia que liga a Br 101 a Treze Maio (rodovia municipal Ivo Silveira), sendo a mesma asfaltada, fica também a 5km da Br 101 e 8km de Treze De Maio.

O Bairro se chama São Gabriel.

5.3 Caracterização do zoneamento – Situação Atual

O imóvel está localizado na cidade de Treze De Maio, no bairro São Gabriel e pelo zoneamento é considerada área industrial.

5.4 Diagnóstico de Mercado

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel em avaliação, verifiquei que o imóvel encontra-se no bairro São Gabriel, em Treze de Maio.

A região é considerada com características rurais porém inserida em zoneamento industrial, oq é uma característica da região.

Possui poucas propriedades a venda na proximidade, o que indica que tem boa valorização pela localização próxima a Br 101 e fácil escoamento de produção.

6 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Fatores positivos

- Boa localização, 5 km da Br 101 e 8 km de Treze de Maio.
- Áreas com documentação registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
- Vias de acesso de boa qualidade.
- Terreno em sua maior parte plano.

6.2 fatores negativos

- imóvel necessita de reparos
- não possui rede de esgoto

6.3 Mapa da região



<http://www.amurel.org.br/conteudo/?item=1470&fa=889&cd=3592&menu=Geoci%EAncia>

7.0 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno rural. Área: 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) conforme certidão de inteiro teor (34.780).

O presente parecer de avaliação levou em consideração que foi encontrado próximo a região apenas um imóvel a venda, por R\$ 150.000,00 contendo uma casa simples e 1.379,00m² de terreno, o mesmo pode ser visualizado no site : **joelcruzimóveis.com.br REF. 1049** esse dado foi utilizado apenas para avaliação do terreno e a casa, para avaliação das benfeitorias industriais (galpões), utilizei orçamento para a construção de um outro galpão nos mesmos moldes do avaliado, porém novo, só que sem alguns itens importantes não foram custeados como por exemplo: projetos, terraplanagem, estaqueamento, hidráulica, entre outros.

Utilizei como fator de depreciação a variável de – 30% nos 2 galpões melhores e chegando até – 60% nas outras benfeitorias.

Segundo orçamento a construção de um galpão naqueles moldes sairia R\$ 800,00 o metro quadrado.

Segue abaixo a descrição, o fator de porcentagem utilizado e o cálculo com o resultado final, segue também o orçamento:

- galpão de 800m², em bom estado de conservação, construído em alvenaria, revestido de salpico, cobertura de telhas de fibrocimento tipo (brasilit), telhado feito de ferro treliçado, piso de concreto armado.Cálculo: 800m² x R\$ 800,00 = R\$ 640.000,00 - depreciação de 30% = **R\$ 448.000,00**

- galpão de 760m², em bom estado de conservação, construído em alvenaria, revestido de salpico, cobertura de telhas de fibrocimento tipo (brasilit), telhado feito de ferro treliçado, piso de concreto armado.Cálculo: 760m² x R\$ 800,00 = R\$ 608.000,00 - depreciação de 30% = **R\$ 425.000,00**

- galpão de 160m², em médio estado de conservação, construído em alvenaria, salpicada, armação de eucalipto, algumas danificadas, piso em concreto armado

telhas de fibrocimento. Calculo: $160\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00 = \text{R\$ } 128.000,00$ – depreciação de 40% = **R\$ 76.800,00**

- extensão de galpão 260m^2 , estrutura de alvenaria em medio estado de conservação, porém requer alguns reparos, telhas de fibro cimento. Calculo: $260\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00 = \text{R\$ } 208.000,00$ – depreciação de 60% = **R\$ 83.200,00**

- 2 depositos no total de 45m^2 , construido em alvenaria e coberto em fibrocimento e laje valor: **R\$ 14.400,00**

- 1 escritório de 70m^2 , construido em alvenaria e coberto por laje pré moldada. Calculo: $70\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00 = \text{R\$ } 56.000,00$ – depreciação de 60% = **R\$ 22.400,00**

- 1 guarita – sem condições de uso

- 1 casa de 80m^2 , valor : **R\$ 80.000,00**

- terreno, parte de baixo da estrada e parte de cima valor: **R\$ 200.000,00**

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.349.000,00