

**NATALI TRISNOSKI CZERNIAK**  
**CORRETORA DE IMÓVEIS**  
**CRECI nº 34.554**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **1. Solicitante**

Adelmo Alberti

CPF: 948.399.059-91

RG: 3.117.305/SC

### **2. Interessado / Proprietário**

Adelmo Alberti

### **3. Finalidade**

Avaliação do Terreno / Imóvel Rural com Reflorestamento

### **4. Objetivo**

Determinação do valor de mercado.

### **5. Objeto da Avaliação**

Tipo do bem: Terreno / Imóvel Rural

Área Total Avaliada: 349.110,99 m<sup>2</sup>

Endereço / Localização: Lugar denominado "Serra dos Batistas" município de Bela Vista do Toldo.

Nº Matrícula de Registro: 34.209

Cidade Comarca de Registro: Canoinhas

UF: Santa Catarina

CEP: 89478-000

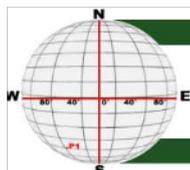
### **6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

### **7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando**

Data da vistoria: 09/10/2019.

---



NATALI TRISNOSKI CZERNIAK  
CORRETORA DE IMÓVEIS  
CRECI nº 34.554

## 7.1) Caracterização da região

### 7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na zona rural do Município de Bela Vista do Toldo, infraestrutura típica de áreas rurais da região, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando poucas opções de acesso por estradas não pavimentadas.

A região é formada por imóveis rurais com formas e tamanhos variáveis, o padrão de comércio observado é baixo, sendo que os moradores em sua maioria se deslocam até o centro da cidade para efetuar compras.

### 7.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada de uma infra-estrutura que normalmente serve as áreas rurais, com inexistência de redes esgotos, pavimentação e com poucas opções de transporte coletivo próximos do imóvel. Na região existe rede elétrica e algumas opções de redes telefônica rurais.

## 7.2) Caracterização do imóvel avaliado

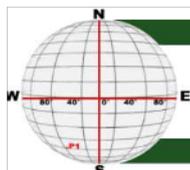
Terreno no nível rural com área total de 349.110,99 m<sup>2</sup>, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Canoinhas, matrícula n.º 34.209, que segue em anexo.

## 7.3) Caracterização do Imóvel quanto a sua Utilização

O imóvel rural, conforme prevê a legislação, destina 20% de sua área para compor a reserva legal, sendo que o saldo, 80% são próprias para reflorestamento, onde atualmente existe 17.000 árvores plantadas de da espécie *Eucaliptos sp.* atualmente com sete anos de idade e 2.000 árvores da espécie *Pinus sp.* Atualmente com doze anos de idade.

## 8. Diagnóstico do Mercado

O município de Bela Vista do Toldo possui uma população de aproximadamente 6.304 habitantes e um território com área total de 538,13 km<sup>2</sup> (IBGE 2017), bioma Mata Atlântica.. O lugar onde se localiza o imóvel avaliando, trata-se de uma região rural com moradores em sua maioria composta por pequenos agricultores considerados de classe



NATALI TRISNOSKI CZERNIAK  
CORRETORA DE IMÓVEIS  
CRECI nº 34.554

média a baixa. O comércio nas proximidades do imóvel é considerado deficiente por se tratar de uma região rural com poucos moradores e residências.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão produtivo encontrado na região considerando suas características de cobertura e uso do solo.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliando, estes são classificados como de liquidez normal.

## 9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados.

## 10. Pesquisa de Valores

Período de pesquisa: de 07/10/2019 a 09/10/2019.

## 11. Resultado da Avaliação e Data de Referência

### 11.1 Valor do Imóvel:

**R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)**

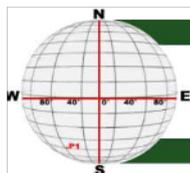
### 11.2 Valor da Floresta *Pínus sp.* (Aprox. 2.000 árvores com idade de 12 anos):

**R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais)**

### 11.3 Valor da Floresta de *Eucaliptos sp.* (Aprox. 17.000 árvores com 7 anos):

**R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)**

**OBS:** Os valores expressos acima, foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data (09/10/2019), obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, utilização, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.



**NATALI TRISNOSKI CZERNIAK**  
**CORRETORA DE IMÓVEIS**  
**CRECI nº 34.554**

## 12. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

## 13. Profissional Responsável

  
\_\_\_\_\_  
Natali Trisnoski Czerniak  
Corretora de Imóveis  
CRECI:34.554

## 14. Local e data:

**CANOINHAS, 10 DE OUTUBRO DE 2019.**