



MÁRCIO VIAPIANA -  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI/SC N°: 19281  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CNAI N°: 7385

# PARECER DE AVALIAÇÃO

## MERCADOLÓGICA DE

### IMÓVEL

TERRENO: Lote Urbano nº 01, da quadra 04, com área de 770,00m<sup>2</sup>

EDIFICAÇÃO: Estrutura pré-moldada (pórtico)

ENDEREÇO: Rua Antônio Ciechanowski, Loteamento Industrial

CIDADE: Descanso/SC

REQUERENTE: Município de Descanso/SC

**Avenida Martin Piaseski nº 127, Centro - Descanso/SC**

**Fone: (49) 99115-3035**

*marcioviapiana1p@hotmail.com*



## **PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

### **1- PERITO AVALIADOR:**

O Sr. **MÁRCIO VIAPIANA**, brasileiro, solteiro, Cpf nº 048,285,589-42, Corretor de Imóveis registrado no CRECI/SC nº 19281-f, Perito Avaliador Imobiliário registrado no CNAI nº 7385, sito na Avenida Martin Piaseski, 127, sala 02, Centro, Descanso/SC.

### **2-REQUERENTE/PROPRIETÁRIO:**

O **MUNICÍPIO DE DESCANSO**, inscrito no Cnpj sob nº 83.026.138/0001-97, com sede na Avenida Marechal Deodoro, nº 146, Centro no município de Descanso/SC.

### **3-OBJETIVO:**

O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado.

### **4-DADOS DO IMÓVEL:**

O lote urbano nº 01, da quadra 04, do Loteamento Industrial, com área de 770,00m<sup>2</sup>, sito na Rua Antônio Ciechanowski, na cidade e comarca de Descanso-SC, confrontando ao NORTE, com a faixa verde, por linha seca, medindo 11,00 metros, ao SUL, com o lote urbano nº 02, por linha seca, medindo 27,50 metros, ao LESTE, com a Rua Antônio Ciechanowski, numa extensão de 40,00 metros, ao NOROESTE, com a faixa verde, por linha seca, medindo 43,30 metros. Imóvel este registrado no CRI da comarca de Descanso/SC.

Como consta descrito na matricula, sobre o lote, encontrasse construído 5 pórticos com vão de 15,00 metros e altura de 5,00 metros, o qual se formou uma estrutura pré-moldada de concreto armado com uma área de 292,50m<sup>2</sup>.

**MATRICULA NO CRI Nº: 6.254**

### **5-DESCIRÇÃO DO IMÓVEL:**

O referido imóvel está localizado Rua Antônio Ciechanowski, no Loteamento Industrial no município de Descanso/SC, com acesso facilitado pela mesma rua, fica



próximo a Empresa Dyanjo Confecções e da Mecânica Descansense. O terreno tem e sua extensão a área parcialmente plana, terreno com superfície seca, de topografia plana e testada em nível com a rua, zoneamento perímetro urbano, conta com uma testada sendo, a de acesso principal a qual possui a medida de 40,00 metros, para a Rua Antônio Ciechanowski, rua essa com pavimentação de pedras irregulares (calçamento).

Foi constatado que sobre o terreno encontrasse edificado um galpão de estrutura pré-moldada, o qual possui somente os pórticos, sem paredes, telhado e assoalho. O galpão é constituído por 5 (cinco) pórticos, sendo que cada pórtico possui 2 (dois) pilares/columnas simples com altura de 5 (cinco) metros cada, e 2 (dois) braços os quais formam uma tesoura para cobertura/telhado, os pilares são concretados por sapatas e as tesouras são fixadas por parafusos e para manter a estrutura possui um estirante de ferro que liga um pilar ao outro em cada pórtico. Tais estruturas foram instalados há alguns anos atrás, tendo uma idade de aproximadamente 7 (sete) anos, mas encontrasse em bom estado de conservação.

O terreno avaliado devido a sua localização, topografia e extensão da testada com a rua, representa uma ótima perspectiva de valorização, pois se trata de um imóvel diferenciado dos demais lotes existentes na região, o qual é destinado exclusivamente para uso em empreendimento industrial, também leva-se em consideração a existência de possuir construída uma armação (pórtico) para galpão pré-moldado com uma área de 292,50m<sup>2</sup>, o que determina que o imóvel apresente uma liquidez significativa no mercado imobiliário.

## **6 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO:**

Endereço : Rua Antônio Ciechanowski

Bairro : Industrial

Município-UF : Descanso - SC

Padrão econômico : Alto

Uso predominante : Sem uso, mas com possibilidades de utilização

Valorização imobiliária: Em valorização

Acessibilidade : Bom



Intensidade de tráfego : Médio

## 7 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS:

Rede de água : Existente

Coleta de lixo : Existente

Energia elétrica : Existente

Pavimentação : Existente

Esgoto pluvial : Existente

Esgoto sanitário : Inexistente

Arborização : Inexistente

Iluminação pública : Existente

Vistoria realizada em 27 de Abril de 2022, no período vespertino.

## 8-LOCALIZAÇÃO:



## 9-METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da **ABNT – NBR nº 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.**



Para a análise sobre o valor do terreno foi usado o método comparativo de dados com outros lotes de características semelhantes às do lote avaliado. Pelo fato de não possuir lotes próximos e que possuam as mesmas características, principalmente em tamanho e utilização, é necessário buscar alternativas para determinação do valor do metro quadrado, e pelo fato de este lote estar localizado próximo a áreas residenciais como, Loteamento Vila Real, Loteamento Redentora e o Loteamento Industrial, os quais possuem lotes de tamanhos menores e com utilização para fins residenciais, tendo uma média de **R\$: 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado**, serão utilizados como amostras para o cálculo e compensação de metragem e valores, para assim definir o valor do metro quadrado. Também, pode-se levar em consideração a negociação e venda de alguns lotes as margens da Rodovia SC-163 no sentido Descanso/SC - São Miguel do Oeste/SC, onde foi coletado informações de que a média do valor do metro quadrado destes lotes vendidos ficou em **R\$: 100,00 (cem reais) o metro quadrado**.

Para a determinação dos valores referente aos pórticos instalados sobre o lote, foi realizado pesquisa de preço em empresas do ramo da nossa região onde foi repassado o valor para a construção e instalação da estrutura existente:

Empresa: Pré - Lajes Pré - Moldados, localizada na Rua Arno Erich Schwambach, 740 – Bairro Progresso, São Miguel do Oeste - SC, Cep: 89900-000, Telefone (49) 3622-0887.

**\*Orçamento repassado: R\$: 6.500, 00 (seis mil e quinhentos reais) para cada pórtico, mais R\$: 3.000, 00 (três mil e quinhentos reais) pelas colunas de oitão.**

Empresa: Pré - Moldados Artelaje Ltda, localizada as margens da Rodovia BR-163 – Bairro Industrial, Guaraciaba - SC, Cep: 89920-000, Telefone (49) 3645-0208.

**\*Orçamento repassado: R\$: 6.500, 00 (seis mil e quinhentos reais) para cada pórtico, mais R\$: 4.000, 00 (quatro mil reais) pelas colunas de oitão.**

Pelo fato de o lote possuir acesso por via com pavimentação, o que se determina como infraestrutura fundamental, o mesmo sofre uma variação maior no cálculo do valor final. Assim utilizando estas informações podemos chegar ao valor médio deste parecer.



#### 10-VALOR DO TERRENO:

(ÁREA DO TERRENO x VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>)

VALOR DO TERRENO = 770,00m<sup>2</sup> X R\$/m<sup>2</sup> 175,00 = R\$: 134.750, 00

VALOR DO TERRENO = **R\$: 134.750, 00**

#### 11-VALOR DA EDIFICAÇÃO:

(Nº DE PÓRTICOS X VALOR MÉDIO DE CADA PÓRTICO)

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 5 (cinco) Pórticos X R\$: 6.500, 00 = R\$: 32.500, 00

VALOR DA EDIFICAÇÃO = R\$: 32.500, 00

DEPRECIACÃO FISICA = R\$: 32.500, 00 – 5%: **R\$: 30.875, 00**

#### 12-VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO)

VALOR TOTAL = R\$: 134.750, 00 + R\$: 30.875, 00 = **R\$: 165.625, 00**

#### 13-CONCLUSÃO:

É do entender do avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: **R\$: 165.625, 00**

(Cento e Setenta e Cinco Mil Seiscentos e Vinte e Cinco Reais)

- Limite inferior = R\$: 149.062, 50

- Limite superior = R\$: 182.187, 50

- Variação como margem de erro de 10% sob o valor total do imóvel.

O corpo deste laudo de avaliação é composto por sete páginas, todas de um lado só, assinadas pelo perito avaliador.

Descanso/SC, 02 de Maio de 2022



**14 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:**

