



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 03, da quadra 02 com área de 1.935, 59m²

EDIFICAÇÃO: Estrutura pré-moldada (pórtico)

ENDEREÇO: Rua Félix Piaseski, 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 03, da quadra 02, do Loteamento Industrial, com área de 1.935,59m², sito na Rua Félix Piaseski, na cidade e comarca de Descanso-SC, confrontando ao NORTE, com o lote urbano nº 02, por linha seca, medindo 47,61 metros, ao SUL, com parte do lote rural nº 01, por linha seca, medindo 22,06 metros, ao LESTE, com a Rua Félix Piaseski, numa extensão de 62,46 metros, ao SUDESTE, com a Rodovia SC-386, numa extensão de 60,75 metros. Imóvel este registrado no CRI da comarca de Descanso/SC.

Como consta descrito na matricula, sobre o lote, encontrasse construído 7 pórticos com vão de 20,00 metros e altura de 5,00 metros, 6 colunas de oitão com altura de 5,00 metros o qual se formou uma estrutura pré-moldada de concreto armado com uma área de 600,00m².

MATRICULA NO CRI Nº: 6.250

5-DESCIRÇÃO DO IMÓVEL:

O referido imóvel está localizado Rua Félix Piaseski, 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 duas testadas sendo, a de acesso principal, a qual possui a medida de 62,46 metros, para a Rua Félix Piaseski, rua essa sem pavimentação apenas terra e cascalho, e outra medindo 60,75 metros, para a Rodovia SC-163, antiga SC-386, essa com pavimentação asfáltica, a qual faz testada com a via mas não possui acesso ao imóvel.

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 7 (sete) pórticos, sendo que cada pórtico possui 2 (dois) pilares/colunas simples com altura de 5 metros cada, e 2 (dois) braços os quais formão 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, também possui fixado ao chão por sapata, 6 (seis) colunas de oitão com altura de 5 metros cada, sendo 3 (três) colunas de cada lado, formando as fachadas do galpão. Tais estruturas foram instaladas há alguns anos atrás tendo uma idade de aproximadamente 7 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 600,00m², o que determina que o imóvel apresente uma liquidez significativa no mercado imobiliário.

6 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO:

Endereço : Rua Félix Piaseski

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 trafego : Baixo

7 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS:

Rede de água : Existente

Coleta de lixo : Existente

Energia elétrica : Existente

Pavimentação : Inexistente

Esgoto pluvial : Inexistente

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 não possuir acesso com pavimentação o que se determina como infraestrutura fundamental, o mesmo sofre uma variação menor 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 M²)

VALOR DO TERRENO = 1.935,59m² X R\$/m² 175,00 = R\$: 338.728, 25

VALOR DO TERRENO = **R\$: 338.728, 25**

11-VALOR DA EDIFICAÇÃO:

(Nº DE PÓRTICOS X VALOR MÉDIO DE CADA PÓRTICO)

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 7 (sete) Pórticos X R\$: 6.500, 00 = R\$: 45.500, 00

COLUNAS DE OITÃO = 2 (duas) Colunas X R\$: 4.000, 00 = R\$: 8.000, 00

VALOR DA EDIFICAÇÃO = R\$: 45.500, 00 + R\$: 8.000, 00 = R\$: 53.500, 00

DEPRECIACÃO FISICA = R\$: 53.500, 00 – 5%: **R\$: 50.825, 00**

12-VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO)

VALOR TOTAL = R\$: 338.728, 25 + R\$: 50.825, 00 = **R\$: 389.553, 25**

13-CONCLUSÃO:

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: **R\$: 389.553, 25**

(Trezentos e Oitenta e Nove Mil Quinhentos e Cinquenta e Três Reais com Vinte e Cinco Centavos)

- Limite inferior = R\$: 350.597, 92

- Limite superior = R\$: 428.508, 58

- 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

MÁRCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
www.imoveisviapiana.com.br

Compra e Venda:
- Terrenos
- Chácaras
- Terras
- Casas

02133-9116
02133-8086

O imóvel dos seus sonhos está próximo de você!

14 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

