



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 04 com área de 1.297,33m²

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

marciopiapianalp@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 04, do Loteamento Industrial, com área de 1.297,33m², sito na Rua Antônio Ciechanowski, na cidade e comarca de Descanso-SC, confrontando ao NORTE, com o lote urbano nº 02, por linha seca, medindo 39,50 metros, ao LESTE, com a Rua Antônio Ciechanowski, numa extensão de 40,06 metros, ao SUL, com parte do lote rural nº 12, por linha seca, medindo 16,29 metros, Novamente ao LESTE, com parte do lote rural nº 12, por linha seca, medindo 10,92 metros, Novamente ao SUL, com parte do lote rural nº 01, por linha seca, medindo 34,10 metros, ao NOROESTE, com a faixa verde, por linha seca, medindo 28,05 metros. Imóvel este registrado no CRI da comarca de Descanso/SC.

Como consta descrito na matricula, sobre o lote, encontrasse construído 9 pórticos com vão de 15,00 metros e altura de 5,00 metros, 4 colunas de oitão com altura de 5,00 metros o qual se formou uma estrutura pré-moldada de concreto armado com uma área de 512,00m².

MATRICULA NO CRI Nº: 6.256



5-DESCRIPÇÃO 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 40,06 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 9 (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, 4 (quatro) colunas de oitão com altura de 5 metros cada, sendo 2 (duas) 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 512,00m², 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 AVALIATIVA:

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 M²)

VALOR DO TERRENO = 1.297,33m² X R\$/m² 175,00 = R\$: 227.032, 75

VALOR DO TERRENO = **R\$: 227.032, 75**

11-VALOR DA EDIFICAÇÃO:

(Nº DE PÓRTICOS X VALOR MÉDIO DE CADA PÓRTICO)

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 9 (nove) Pórticos X R\$: 6.500, 00 = R\$: 58.500, 00

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

VALOR DA EDIFICAÇÃO = R\$: 58.500, 00 + R\$: 8.000, 00 = R\$: 66.500, 00

DEPRECIACÃO FISICA = R\$: 66.500, 00 – 5%: **R\$: 63.175, 00**

12-VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO)

VALOR TOTAL = R\$: 227.032, 75+ R\$: 63.175, 00= **R\$: 290.207, 75**

13-CONCLUSÃO:

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: **R\$: 290.207, 75**

(Duzentos e Noventa Mil Duzentos e Sete Reais com Setenta e Cinco Centavos)

- Limite inferior = R\$: 261.186, 97

- Limite superior = R\$: 319.228, 52

- 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

02088-9106
02083-8086

O imóvel dos seus sonhos está próximo de você!

14 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

