



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 08, da quadra 04 com área de 1.291,80m²

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

marcioviapiana.lp@hotmail.com



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1- PERITO AVALIADOR:

O Srº. **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 07, da quadra 04, do Loteamento Industrial, com área de 1.291,80m², sem construções, sito na Rua Félix Piaseski, na cidade e comarca de Descanso-SC, confrontando ao NORTE, com o lote urbano nº 07, por linha seca, medindo 35,00 metros, ao SUL, com parte do lote rural nº 01, por linha seca, medindo 10,00 metros, ao SUDESTE, com a faixa verde, por linha seca, medindo 66,80 metros, ao OESTE, com a Rua Félix Piaseski, numa extensão de 55,33 metros. Imóvel este registrado no CRI da comarca de Descanso/SC.

MATRICULA NO CRI Nº: 6.261

5-DESCRIPÇÃO 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 uma testada sendo, a de acesso principal a



qual possui a medida de 55,33 metros, para a Rua Félix Piaseski, rua essa sem pavimentação apenas terra e cascalho.

Foi constatado que sobre o terreno não encontrasse edificado nenhum tipo de construção.

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, 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 construções

Valorização imobiliária: Em valorização

Acessibilidade : Bom

Intensidade de tráfego : 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 médio 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.**

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 = 1.291,80m² X R\$/m² 175,00 = R\$: 226.065, 00

VALOR DO TERRENO = **R\$: 226.065, 00**

11-CONCLUSÃO:

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$: 226.065, 00

(Duzentos e Vinte e Seis Mil e Sessenta e Cinco Reais)

- Limite inferior = R\$: 203.458, 50

- Limite superior = R\$: 248.671, 50

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

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

Descanso/SC, 02 de Maio de 2022

12 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

