



Município de Descanso

Estado de Santa Catarina

PARÂMETROS DE AFERIÇÃO E AVALIAÇÃO FINANCEIRA - JUSTIFICATIVA DE COMPOSIÇÃO DO PREÇO

1 DESCRIÇÃO DO OBJETO: DOAÇÃO COM ENCARGOS E INCENTIVOS, DE OBJETO RESOLÚVEL, DE BENS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ÁREA INDUSTRIAL, SC 163, BAIRRO INDUSTRIAL, DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE DESCANSO, CONFORME PREVISÃO EXPRESSA NA LEI N. 1.656/2018 E ALTERAÇÕES POSTERIORES, COM A FINALIDADE EXCLUSIVA DE IMPLANTAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTO EMPRESARIAL INDUSTRIAL, PRESTADORES DE SERVIÇO E CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO

2 PERÍODO DE REALIZAÇÃO: AVALIAÇÕES IMOBILIARIAS REGISTRADAS NO PERÍODO DE AGOSTO DE 2024.

3 METODOLOGIA APLICADA: o valor de referência foi aferido por meio de: ATA DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – ATA REUNIÃO N. 50/2024 em 16/08/2024.

JUSTIFICATIVA: por se tratar de um processo atípico com parâmetros estipulados por Lei Municipal n. 1.656/2024, e tendo a avaliação imobiliária como parâmetro, seguindo as premissas da Lei Federal n. 14.133/2021, em especial o art. 76, que trata sobre a necessidade de avaliação prévia do objeto, neste caso, devidamente realizada. Logo, não há o que se falar em disputa ou comparativo de preços/mapa de preços, mas sim a referência do profissional técnico contratado. Contudo, a comissão reuniu-se para analisar o perfil de mercado dos referidos imóveis (matriculas 6249 e 6252), em comparação com a região e ofertas. Ficou definido o valor de R\$ 175,00 (cento e setenta e cinco reais) o valor do metro quadrado na região em questão, assim como já foi aplicada em outras avaliações. Dessa feita, o imóvel foi analisado e entendeu a comissão pela definição do valor mínimo da avaliação como sendo a referência de mercado para os dois imóveis, dentro dos limites mínimo e máximo estipulados na avaliação de mercado, com a variação de 10% (dez por cento) e conforme justificativa registrada na Ata da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis. Os dois imóveis apresentam edificações que igualmente foram avaliadas e tem o valor definido conjuntamente.

4 FONTES DE PESQUISA

Foi realizada a pesquisa de preços, com a avaliação mercadológica acostada ao processo, sendo situação atípica, não prevista no Decreto sob n. 2660/2024, que regulamenta a nova lei de licitações. Contudo, tem-se o registro das reuniões da Comissão definida em Portaria de nomeação (20290/2024 - anexada aos autos).

Das avaliações tem-se o seguinte extrato:



Município de Descanso

Estado de Santa Catarina

Objeto	Profissional avaliador	Data	Preço Total (R\$)
DOAÇÃO ONEROSA LOTE URBANO N. 02 DA QUADRA N. 02, LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 1.652,55M ² , COM BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO PRÉ-MOLDADA – 437,58M ²), SITO NA RUA FELIX PIASESKI – MATRÍCULA N. 6.249	Rodrigo Alberto Grassioli – Arquiteto e Urbanista e Corretor de Imóveis CRECI 46306-F	12/08/2024	647.688,30
DOAÇÃO ONEROSA LOTE URBANO N. 02 DA QUADRA N. 03, LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 1.687,95M ² , COM BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO PRÉ-MOLDADA – 405,70M ²), SITO NA RUA FELIX PIASESKI – MATRÍCULA N. 6.252	Rodrigo Alberto Grassioli – Arquiteto e Urbanista e Corretor de Imóveis CRECI 46306-F	12/08/2024	625.037,80

5 ANÁLISE DA PESQUISA

Conforme definido na ata da comissão de avaliação o valor por metro quadrado será o maior apurado, nos termos dos pareceres de avaliação de mercado acostados a este documento, sendo:

Preço de Referência	
DOAÇÃO ONEROSA LOTE URBANO N. 02 DA QUADRA N. 02, LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 1.652,55M ² , COM BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO – PRÉ-MOLDADA – 437,58M ²), SITO NA RUA FELIX PIASESKI – MATRÍCULA N. 6.249	DOAÇÃO ONEROSA LOTE URBANO N. 02 DA QUADRA N. 03, LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 1.687,95M ² , COM BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO – PRÉ-MOLDADA – 405,70M ²), SITO NA RUA FELIX PIASESKI – MATRÍCULA N. 6.252
RS 647.688,30	RS 625.037,80

6 **ANEXOS:** A documentação comprobatória que compõem a pesquisa de preços, segue anexa a este relatório.

Descanso/SC, 17 de outubro de 2024.

Paulo Flávio Lauxen
Secretária de Desenvolvimento Econômico
Matrícula: 3659



arquitetura - design - laudos - avaliações imobiliárias
engenharia de segurança do trabalho - treinamentos

PARECER AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

TERRENO: Lote Urbano nº 2, com área de 1.652,55m²

EDIFICAÇÃO: Estrutura pré-moldada

ENDEREÇO: Rua Felix Piaseski

CIDADE: Descanso/SC

REQUERENTE: Município de Descanso/SC

DESCANSO – SC

2024



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1- PERITO AVALIADOR:

O Sr RODRIGO ALBERTO GRASSIOLI, brasileiro, casado, CPF nº [REDACTED], Corretor de Imóveis registrado no CRECI/SC nº 46306-F, CNAI nº 47129, sito na Rua Felix Piaseski, 160A sala 01, Área Industrial, Descanso/SC.

2-REQUERENTE:

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

3-OBJETIVO:

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

4-DADOS DO IMÓVEL:

Lote urbano nº 02, localizado na quadra nº 02, do loteamento industrial, com a área de 1.652,55 m², confrontando ao norte o lote urbano Nº 01 por linha seca, de 62,56 metros; ao sul, com o lote urbano nº 03, por linha seca, medindo 47,61 metros; ao sudoeste com a rodovia SC-386, numa extensão de 30,00 metros; ao leste, com a Rua Felix Piaseski numa extensão de 30,00 metros.

MATRICULA NO CRI Nº: 6.249.

5-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O referido lote está localizado na Rua Felix Piaseski, com área construída total de 437,58m². Sendo um galpão pré moldado em concreto com fechamento em alvenaria e cobertura de aluzinco e em anexo 01 varanda em alvenaria com cobertura de fibrocimento 6mm, O terreno com superfície seca, com topografia plana, testadas em nível com a rua de acesso, com ótima localização em referência na área industrial.

Com base nestes dados levantados, podemos ter uma avaliação mais concreta da real situação do imóvel e também para definir um cálculo mais exato possível para o laudo de avaliação.

6 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO:

Endereço: Rua Felix Piaseski

Bairro: Industrial

Município-UF: Descanso - SC

Padrão econômico: Médio



Uso predominante: Industrial

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

Esgoto pluvial: Inexistente

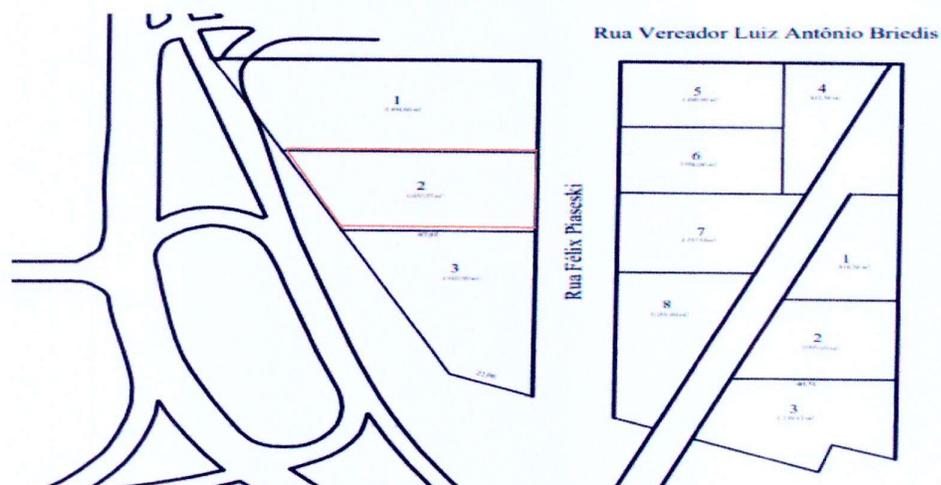
Esgoto sanitário: Existente incompleto

Arborização: Existente

Iluminação pública: Existente

Vistoria realizada em 04 de agosto de 2024, no período vespertino.

8-LOCALIZAÇÃO:



Mapa localização



GRAAEST

arquitetura - design - laudos - avaliações imobiliárias
engenharia de segurança do trabalho - treinamentos



4 de ago. de 2024 13:20:03

Fachada Principal



Localização Google Earth

9-METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

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 possuir lotes próximos e que possuam as mesmas características, principalmente em tamanho e utilização, comparação de valor pela licitação do ano de 2023, onde os lotes próximos a este foram negociados pelo Município de Descanso – SC a um



valor de 175,00 m² (metro quadrado) esse valor referente ao lote, quanto a estrutura e a construção determinamos pelo valor do CUB e por estimativas de mercado., aplicando um fator de depreciação de -30% referente ao acabamento e as condições das construções.

Valor CUB em julho de 2024 = R\$ 1.405,32 ao metro quadrado para grupo GI (galpão Industrial).

Valor = R\$ 1.405,32 – 30% = Valor R\$ 983,72 m²

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

10-VALOR TERRENO:

VALOR TERRENO 1.652,55 X 175,00m² = R\$ 289.196,25

VALOR DO BARRACÃO PRÉ-MOLDADO 308,50 X 983,72m² = R\$ 303.478,85

VALOR DA VARANDA 129,08 X 983,72 m² = R\$ 126.978,57

11-VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

VALOR TOTAL = **R\$ 719.653,67**

CONCLUSÃO:

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$: 719.653,67

(Setecentos e dezenove mil seiscentos e cinquenta e três reais e sessenta e sete centavos)

- Limite inferior = R\$: 647.688,30

- Limite superior = R\$: 791.619,03

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

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

Descanso/SC, 12 de agosto de 2024

RODRIGO ALBERTO Assinado de forma digital por
RODRIGO ALBERTO
GRASSIOLI: 0906 GRASSIOLI:
Dados: 2024.08.14 09:56:49
-03'00'

Rodrigo Alberto Grassioli
Arquiteto e Urbanista CAU/SC A109540-4
Corretor de Imóveis CRECI 46306-F



arquitetura - design - laudos - avaliações imobiliárias
engenharia de segurança do trabalho - treinamentos

PARECER AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

TERRENO: Lote Urbano nº 2, com área de 1.687,95m²

EDIFICAÇÃO: Estrutura pré-moldada

ENDEREÇO: Rua Felix Piaseski

CIDADE: Descanso/SC

REQUERENTE: Município de Descanso/SC

DESCANSO – SC

2024



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1- PERITO AVALIADOR:

O Sr RODRIGO ALBERTO GRASSIOLI, brasileiro, casado, CPF nº ~~002.000.100-03~~, Corretor de Imóveis registrado no CRECI/SC nº 46306-F, CNAI nº 47129, sito na Rua Felix Piasieski, 160A sala 01, Área Industrial, Descanso/SC.

2-REQUERENTE:

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

3-OBJETIVO:

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

4-DADOS DO IMÓVEL:

Lote urbano nº 02, localizado na quadra nº 03, do loteamento industrial, com a área de 1.687,95 m², confrontando ao norte com parte do lote rural Nº 01 por linha seca, de 46,12 metros; ao sul , com o lote urbano nº 03, por linha seca, medindo 45,00 metros; ao leste com parte do lote urbano nº 01, por linha seca, medindo 32,46 metros; ao oeste, com a Rua Felix Piasieski numa extensão de 42,56 metros.

MATRICULA NO CRI Nº: 6.252.

5-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O referido lote está localizado na Rua Felix Piasieski, com área construída total de 405,70m² sendo um galpão pré moldado em concreto com fechamento em alvenaria e cobertura de aluzindo e em anexo uma varanda em alvenaria com cobertura de fibrocimento. O terreno com superfície seca, com topografia plana, testadas em leve aclive em relação a rua de acesso, com ótima localização em referência a área industrial.

Com base nestes dados levantados, podemos ter uma avaliação mais concreta da real situação do imóvel e também para definir um cálculo mais exato possível para o laudo de avaliação.

6 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO:

Endereço: Rua Felix Piasieski

Bairro: Industrial



Município-UF: Descanso - SC

Padrão econômico: Médio

Uso predominante: Industrial

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

Esgoto pluvial: Inexistente

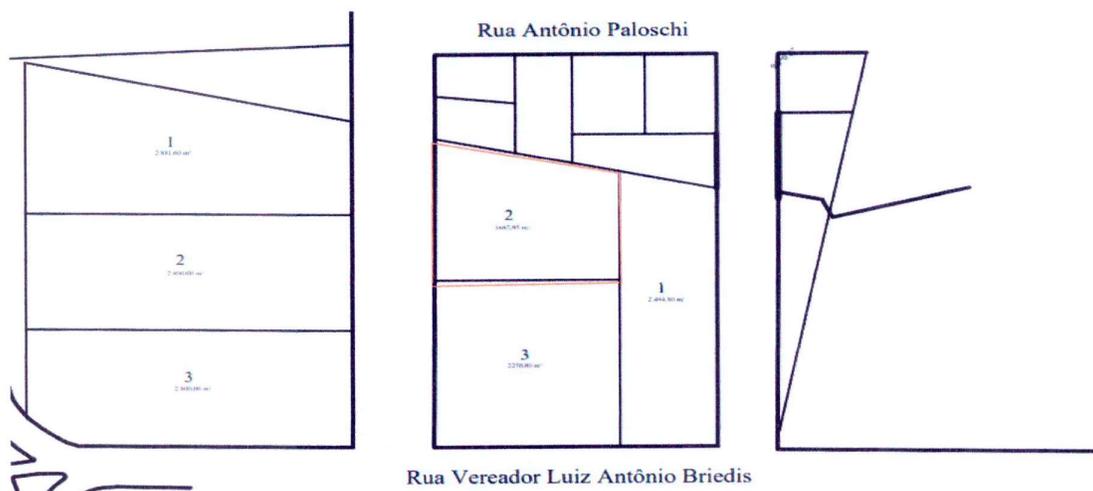
Esgoto sanitário: Existente incompleto

Arborização: Existente

Iluminação pública: Existente

Vistoria realizada em 04 de agosto de 2024, no período vespertino.

8-LOCALIZAÇÃO:



Mapa localização



Fachada Frontal



Localização Google Earth

9-METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

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 possuir lotes próximos e que possuam as mesmas características, principalmente em tamanho e utilização, comparação de valor pela licitação do ano de 2023, onde os lotes próximos a este foram negociados pelo Município de Descanso – SC a um valor de 175,00 m² (metro quadrado) esse valor referente ao lote, quanto a estrutura e a construção determinamos pelo valor do CUB e por estimativas de mercado., aplicando um fator de depreciação de -30% referente ao acabamento e as condições das construções.



Valor CUB em julho de 2024 = R\$ 1.405,32 ao metro quadrado para grupo GI (galpão Industrial).

Valor = R\$ 1.405,32 – 30% = Valor R\$ 983,72m²

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

10-VALOR TERRENO:

VALOR TERRENO 1.687,95 X 175,00m² = R\$ 295.391,25

VALOR DO BARRACÃO PRÉ-MOLDADO 309 X 983,72m² = R\$ 303.969,48

VALOR DA VARANDA 96,70 X 983,72 m² = R\$ 95.125,72

11-VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

VALOR TOTAL = R\$ 694.486,45

CONCLUSÃO:

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$: 694.486,45

(Seiscentos e noventa e quatro mil quatrocentos e oitenta e seis reais e quarenta e cinco centavos)

- Limite inferior = R\$: 625.037,80

- Limite superior = R\$: 763.935,09

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

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

Descanso/SC, 12 de Agosto de 2024

RODRIGO ALBERTO

GRASSIOLI: _____

906

Assinado de forma digital por

RODRIGO ALBERTO

GRASSIOLI: _____

Dados: 2024.08.14 09:58:49 -03'00'

Rodrigo Alberto Grassioli

Arquiteto e Urbanista CAU/SC A109540-4

Corretor de Imóveis CRECI 46306-F



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Descanso
Oficial Designado: Iraci Pedro Agostini

Certidão de Inteiro Teor

Iraci Pedro Agostini

REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Descanso - SC Oficial: Iraci Pedro Agostini	Ficha: 01
REGISTRO GERAL - LIVRO N° 02 MATRÍCULA N° 6.249	Data: 06/04/2015
<p>IMÓVEL: O LOTE URBANO n°. 02, da quadra n°. 02, do loteamento Industrial, com a área de 1.652,55m², sem construções, sito na Rua Félix Piaseski, na cidade e comarca de Descanso SC, confrontando: AO NORTE, com o lote urbano n°. 01, por linha seca, medindo 62,56 metros; AO SUL, com o lote urbano n°. 03, por linha seca, medindo 47,61 metros; AO LESTE, com a Rua Félix Piaseski, numa extensão de 30,00 metros; AO SUDESTE, com a Rodovia SC-386, numa extensão de 33,52 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DESCANSO, pessoa jurídica de direito público, CGC 83.026.138/0001-97, com sede em Avenida Marechal Deodoro, n°. 146, na cidade de Descanso SC</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: M-3.725, deste Ofício. <i>Iraci</i></p>	

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 6.249 do Livro n° 02, conforme imagem.

O referido é verdade e dou fé.
Descanso, 18 de Outubro de 2024



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Descanso
Oficial Designado: Iraci Pedro Agostini

Iraci Pedro Agostini - Oficial Designado
Bel. Evandro Carlos Agostini - Substituto Legal
Claudia Dai Prai - Escrevente Substituta
Albani Cristianetti Agostini - Escrevente

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
GTF27725-DXJU
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
FRJ: R\$ 0,00 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e
Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;
Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;
TJSC: 19,55%)
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Descanso
Oficial Designado: Iraci Pedro Agostini

Certidão de Inteiro Teor

Iraci Pedro Agostini

REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Descanso - SC Oficial: Iraci Pedro Agostini	Ficha: 01
REGISTRO GERAL - LIVRO N° 02 MATRÍCULA N° 6.252	Data: 06/04/2015
<p>IMÓVEL: O LOTE URBANO n°. 02, da quadra n°. 03, do loteamento Industrial, com a área de 1.687,95m2, sem construções, sito na Rua Felix Piaseski, na cidade e comarca de Descanso SC, confrontando: AO NORTE, com parte do lote rural n°. 01, por linha seca, medindo 46,12 metros; AO SUL, com o lote urbano n°. 03, por linha seca, medindo 45,00 metros; AO LESTE, com parte do lote urbano n°. 01, por linha seca, medindo 32,46 metros; AO OESTE, com a Rua Felix Piaseski, numa extensão de 42,56 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DESCANSO, pessoa jurídica de direito público, CGC 83.026.138/0001-97, com sede em Avenida Marechal Deodoro, n°. 146, na cidade de Descanso SC</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: M-3.725, deste Ofício. <i>Iraci Pedro Agostini</i></p>	

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 6.252 do Livro n° 02, conforme imagem.

O referido é verdade e dou fé.
Descanso, 18 de Outubro de 2024



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Descanso
Oficial Designado: Iraci Pedro Agostini

- [] Iraci Pedro Agostini - Oficial Designado
- [] Bel. Evandro Carlos Agostini - Substituto Legal
- [] Claudia Dai Prai - Escrevente Substituta
- [] Albani Cristianetti Agostini - Escrevente



Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
FRJ: R\$ 0,00 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e
Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;
Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;
TJSC: 19,55%)
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.