



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

- Identificação do Solicitante

Visa o presente Parecer, atender a solicitação do SINDICATO DOS TRABALHADORES NA INDÚSTRIA DE ENERGIA HIDRO TERMO ELETRICAS EM FLORIANÓPOLIS – CNPJ 83.930.818/0001-30 localizado na Rua Lacerda Coutinho, 149, nesta cidade, neste ato representado pelo Sr JOSÉ CARLOS DUTRA, brasileiro, casado, Diretor Administrativo e Financeiro do Sindicato, inscrito no CPF/MF sob o nº 571.738.269-34, residente nesta cidade.

- OBJETIVO:

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, e da lei nº 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e na forma de Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO:

Um terreno de 2.910,64 m², livre e desimpedido, localizado na Travessa Iracema das Chagas Pires, 80 no Pontal (Rio Tavares) distrito da Lagoa da Conceição em Florianópolis/SC. Demais características encontram-se registradas no Cartório Registro de Imóveis do 2º Ofício desta Capital sob o nº 8.916, cadastrado e inscrito na PMF sob o nº 67.39.037.0875.001-176.

Foi apresentada a Ficha de Matrícula nº 8.916 do Registro de Imóveis do 2º Ofício desta Capital/SC, folha do IPTU onde consta os Dados do Imóvel, de onde foi retirado o número da Inscrição Imobiliária e a Consulta Automatizada para fins de Construção nº 050441/2024 da PMF e Consulta Ambiental nº 17326508096702/2024 da FLORAM, ambas de 26/11/2024.

O proprietário do imóvel é: SINDICATO DOS TRABALHADORES NA INDÚSTRIA DE ENERGIA HIDRO TERMO ELETRICAS EM FLORIANÓPOLIS – CNPJ 83.930.818/0001-30 localizado na Rua Lacerda Coutinho, 149, nesta cidade.

- VISTÓRIA DO IMÓVEL

A visita ao imóvel foi realizada na manhã do dia 6 de dezembro de 2024, na qual fui acompanhado pelo Sr Jose Carlos Dutra.

- ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se no bairro Campeche - Florianópolis/SC, numa área bem valorizada comercialmente dista aproximadamente, 233,00 m da Av. Pequeno Príncipe e 477,00 m da praia, respectivamente. Sito no Pontal (Rio Tavares), distrito da Lagoa da Conceição neste Município/SC, conforme descrito em sua Ficha de Matrícula.

O imóvel insere-se no contexto de imóvel Residencial Predominante Multifamiliar com previsão para 2 pavimentos, obedecendo a Taxa de Ocupação de 50%. A velocidade de comercialização e locação de imóveis nesta região e com esta localização é considerada elevada. A oferta de imóveis com as características do imóvel avaliando é muito restrita, o que determina certo valor agregado conforme a lei da oferta e procura.

Para melhor entendimento e esclarecimento, anexo a Consulta Automatizada para fins de Construção e Consulta Ambiental.

- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para avaliação do terreno.

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

O **Método Involutivo** que se baseia no estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características e condições do mercado, não foi utilizado tendo em vista as características e aproveitamento do terreno conforme Plano Diretor e anexo as Consultas, Automatizada para fins de Construção e Ambiental, que o classifica como Residencial Predominante Multifamiliar.



- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 07 de dezembro de 2024.

Para pesquisa dos valores da área foram consultadas empresas especializadas na comercialização de imóveis urbanos, situadas em Campeche.

- PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

Nº	LOCAL	VALOR DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO M ²	R\$ / M ²	FONTE
01	CAMPECHE	3.200.000,00	2.320,00	1.379,30	CRÉDITO REAL
02	CAMPECHE	750.000,00	500,00	1.500,00	BROGNOLI IMÓVEIS
03	CAMPECHE	848.000,00	420,00	2019,00	AUXILIADORA PREDIAL
04	CAMPECHE	1.100.000,00	405,00	2.716,00	ECCELENZA IMOVEIS
05	CAMPECHE	900.000,00	450,00	2.000,00	CRÉDITO REAL
06	CAMPECHE	10.000.000,00	2.500,00	4.000,00	CATALDO IMÓVEIS
07	CAMPECHE	3.500.000,00	906,00	3.863,13	R8 IMÓVEIS
08	CAMPECHE	12.000.000,00	7.000,00	1.714,29	CRÉDITO REAL
09	CAMPECHE	5.890.000,00	1.367,00	4.308,70	MY BROKER
10	CAMPECHE	5.890.000,00	1.434,00	4.107,39	CRÉDITO REAL
11	CAMPECHE	1.650.000,00	600,00	2.750,00	PEROLA DA ILHA
12	CAMPECHE	1.280.000,00	387,12	3.306,49	CRÉDITO REAL

Pesquisa de mercado de imóveis sendo comercializados, na região do imóvel avaliando.

- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMETICA

MA = Soma do valor em m² das 12 amostras, dividido pelo número de amostras = 29.805,03 / 12 = R\$ 2.483,75.

- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

A média final sempre é calculada com base na média aritmética, considerando-se um intervalo de desvio de 20%, teremos:

$$\begin{aligned} &+20\% = 2.980,50 - \text{limite superior} \\ \text{MF} = \text{MA} - 2.483,75. \\ &-20\% = 1.987,00 - \text{limite inferior} \end{aligned}$$

Considerando-se as amostras dentro deste intervalo, eliminamos as amostras nº 01, 02, 06, 07, 08, 09, 10, 12. A média final será calculada com base nas quatro amostras restantes.

$$\text{M F} = \text{Soma do R\$ / m}^2 \text{ das 04 amostras / 04} = 9.485,00 / 04 = 2.371,25$$

$$\text{- VALOR DO IMÓVEL} = \text{Área do Imóvel} \times \text{média final} - 2.371,25 \times 2.910,64 = 6.901.855,10$$

- AVALIAÇÃO DO OBJETO (Terreno)

Através da aplicação do método de análise comparativa, realizada no mercado local e região do imóvel objeto, verifica-se que o valor do m² do terreno em questão com área de 2.910,64 m², oscila conforme a topografia, viabilidade, zoneamento, é de R\$ 2.371,25 (dois trezentos setenta um real e vinte cinco centavos), ficando assim, o mesmo avaliado em R\$ 6.901.855.10 (seis milhões novecentos e um mil oitocentos cinquenta cinco reais e dez centavos) = metragem X Valor do metro quadrado = 2.910,64 m² X R\$ 2.371,25.

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 6.901.855.10 (seis milhões novecentos e um mil oitocentos cinquenta cinco reais e dez centavos)

- Limite superior = R\$ 7.592.040,61

- Limite inferior = R\$ 6.211.669,59

Os limites máximos e mínimos utilizados pelo Perito do Juízo tiveram uma variação de 10% para mais e para menos, o que implica uma variação total de 20%, significando que o grau de incerteza da avaliação é considerável.

- Qualificação do Profissional

Carlos Mauricio Rosa, brasileiro, casado, Corretor de imóveis, CRECI nº 6981 e CNAI nº 7698, residente e domiciliado à Rua Desembargador Gil Costa, 310 Bloco "B" Apto 407, Capoeiras, Florianópolis/SC, no uso de suas atribuições, que lhe confere a lei nº 6530/78, e na forma de Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

Florianópolis-SC, 12 de dezembro de 2024.



CARLOS MAURICIO ROSA
CRECI 6981- CNAI 7698