

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de São Domingos, gabinete do prefeito, conforme protocolo nº 7249/2024.

Objetivo:

Determinação do valor de mercado de uma área de terra com 874m² localizada na Linha Dadam.

Responsáveis:

Weller C. Mocellin, Maria Clara B. Prado e Antônio Adilson Rogal, Membros da Comissão de Avaliação Imobiliária, nomeados pela Portaria nº1188/2024, do Município de São Domingos/SC.



1. SUMÁRIO	
2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO	3
2.1 Solicitante.....	3
2.2 Objeto.....	3
2.3 Localização e características.....	3
2.4 Finalidade.....	3
2.5 Metodologia empregada.....	3
2.6 Data da avaliação.....	3
2.7 Valor da avaliação.....	3
3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	4
3.1 Identificação do solicitante.....	4
3.2 Objeto.....	4
4. PERSPECTIVAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	4
5. VISTORIA	4
5.1 Localização do imóvel e características da região.....	4
6. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA PARA A SUA ESCOLHA ..	5
7. MEMORIAL DE CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO	5
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA EDIFICAÇÃO	6
9. CONCLUSÃO	6

2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

2.1 SOLICITANTE

Município de São Domingos-SC, CNPJ nº83.009.894/0001-08.

2.2 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para uma área de 874m² pertencente ao município de São Domingos conforme matrícula nº 2.250.

2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

O objeto de locação situa-se na Linha Dadam, interior do município, local onde antigamente era uma escola do município e hoje não possui mais infraestruturas.

2.4 FINALIDADE

Determinação do valor de mercado de imóvel.

2.5 METODOLOGIA EMPREGADA

O parâmetro utilizado para definição do valor de venda do imóvel foi a tabela de valores de áreas rurais de Santa Catarina da EPAGRI/CEPA.

2.6 DATA DA AVALIAÇÃO

Julho de 2024.

2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO

Na determinação do valor do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia de R\$ 3.330,00 reais pela área de 874m² na Linha Dadam.

3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Município de São Domingos, gabinete do prefeito.

3.2 OBJETIVO

O objetivo deste laudo de avaliação é determinar o valor de mercado do bem avaliando, o que se dará através do parâmetro encontrado junto a Epagri Ciram.

4. PERSPECTIVAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Conforme análise da região onde se insere o imóvel objeto de avaliação, bem como em virtude do mercado imobiliário se encontrar estável, fruto de certo equilíbrio entre oferta e procura, pode-se verificar leve tendência de baixa nos preços.

5. VISTORIA

Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 23/07/24, pela parte da manhã.

5.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se na Linha Dadam, São Domingos-SC.

De acordo com a Lei Municipal 054/2016, de 05 de maio de 2016, o referido imóvel integra área rural desse município.



Observando-se a destinação principal da região em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é para agricultura.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, existe baixa circulação de pessoas, e está rodeado de lavouras.

Na região do imóvel, há em sua maioria a presença de propriedades agrícolas.

6. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA PARA A SUA ESCOLHA

Para elaborar a seguinte avaliação foi levado em consideração os valores referência da Epagri. No qual para cada município são levantados os preços de até sete classes de terras agrícolas: terra de campo nativo, terra de primeira (mecanizável e de boa fertilidade), terra de segunda (mecanizável de baixa fertilidade ou de boa fertilidade, mas com dificuldade para mecanização), terra de terceira (alta declividade), terra de várzea sistematizada, terra de várzea não sistematizada e terra para servidão florestal (reserva legal). Para a cidade de São Domingos temos os seguintes valores disponibilizados conforme a tabela 01.

Tabela de valores por hectare.

Preços - R\$ / ha			
Ano	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
Sao Domingos			
Terra de primeira	63.400,00	97.966,67	135.300,00
Terra de segunda	38.000,00	50.800,00	62.800,00
Terra de terceira (alta declividade)	18.000,00	28.516,67	42.400,00

Fonte: Epagri Cepa (2023).

7. MEMORIAL DE CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Levando em consideração que um ha (hectare) possui 10.000m², conforme as determinações da Epagri, a comissão avaliou que se trata de uma terra de segunda, e indicou o valor mínimo para negociação, pois pode apresentar problemas para mecanização devido a declividade acentuada do local, devido a resíduos de construção existentes no local e a necessidade de correção em partes do terreno.



Sendo assim para um valor mínimo o valor do há (hectare) se encontra na faixa de R\$ 38.000,00 cerca de R\$ 3,80 por m².

Esse valor multiplicado pela área total de 874m² nos dá um valor total de R\$ 3.321,20. Obtido através da equação $3,80 \times 874 = 3.321,20$.

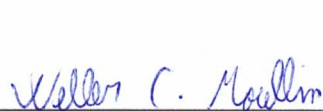
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA EDIFICAÇÃO

Conforme memorial de cálculo e aplicando um arredondamento de até 1%, o valor final da avaliação é de R\$ 3.330,00.

9. CONCLUSÃO

Os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel de cerca de 874 m² localizado na Linha Dadam, terá valor de mercado de R\$ 3.330,00.

São Domingos (SC), 22 de julho de 2024.



Weller C. Mocellin



Antônio Adilçom Rogal



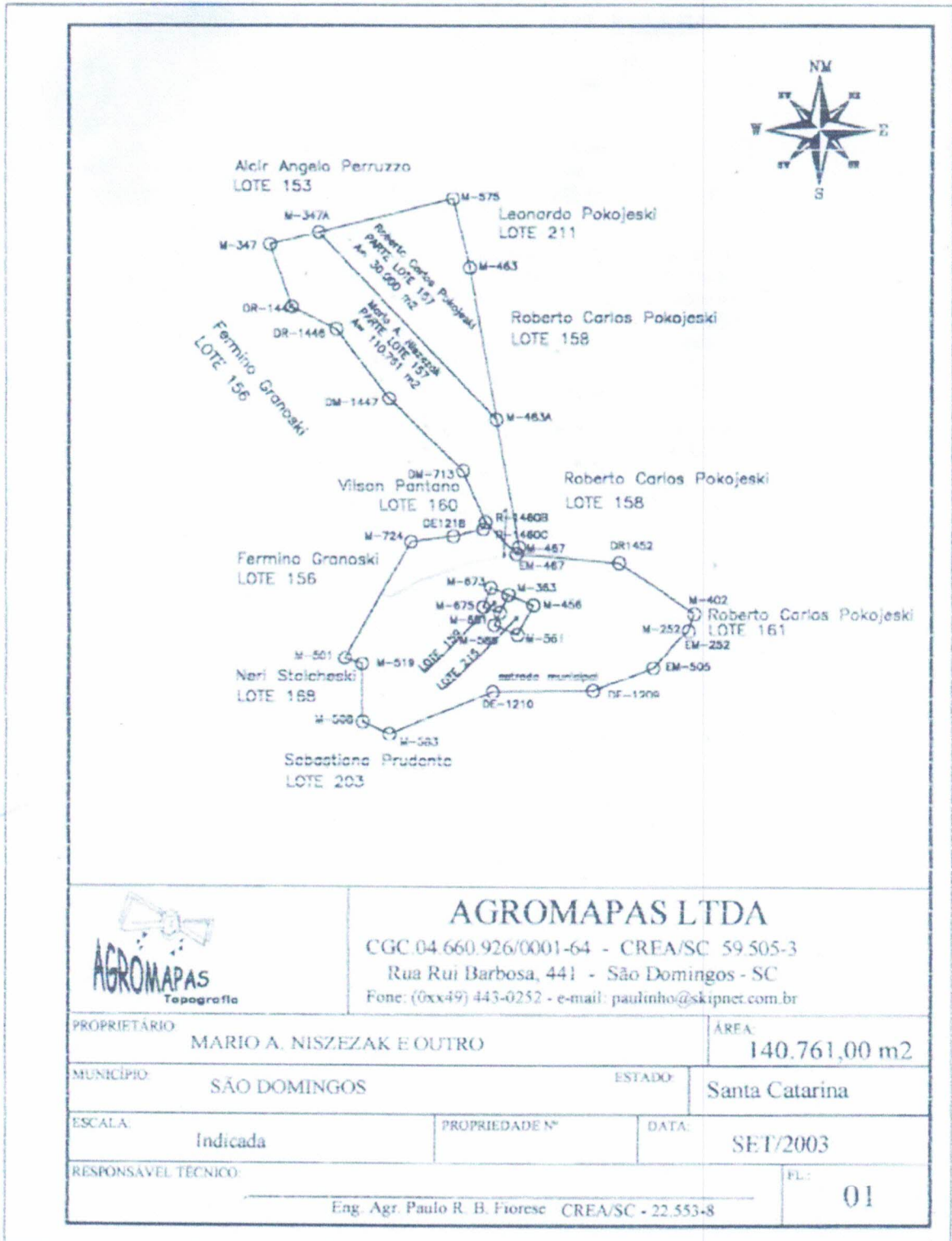
Maria Clara B. Prado

Membros da Comissão de Avaliação Imobiliária, nomeados pela portaria n°1188/2024, do Município de São Domingos/SC



ANEXOS – FOTOS DO LOCAL AVALIADO

Área avaliada indicada como lote 159 e 215.



AGROMAPAS LTDA

CGC.04.660.926/0001-64 - CREA/SC 59.505-3
 Rua Rui Barbosa, 441 - São Domingos - SC
 Fone: (0xx49) 443-0252 - e-mail: paulinho@skipnet.com.br

PROPRIETÁRIO: MARIO A. NISZEZAK E OUTRO		ÁREA: 140.761,00 m ²
MUNICÍPIO: SÃO DOMINGOS	ESTADO: Santa Catarina	
ESCALA: Indicada	PROPRIEDADE Nº:	DATA: SET/2003
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng. Agr. Paulo R. B. Fiorese CREA/SC - 22.553-8		FL.: 01

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Local a ser avaliado.



AR *ADM*

