

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

O presente laudo tem como objetivo avaliar e determinar o valor de mercado do terreno urbano de propriedade de INDUSTRIAL REX LTDA, CNPJ Nº. 86.403.128/0001-11 localizado no Município de BRAÇO DO TROMBUDO - SC, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Trombudo Central – SC, **Matrícula Matrícula nº2.777**

MÉTODO:

O valor determinado para o terreno fora obtido através da utilização do método comparativo de dados do mercado (NBR 14653-2), isto é, são utilizados parâmetros homogeneizadores para a transposição de dados dos imóveis pesquisados para o avaliado.

No processo comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições através de critérios e fórmulas próprias.

Para cálculos, foi utilizada a metodologia clássica, apresentada no livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antonio Abunahman, Editora Pini Ltda. 1ª Edição: 1999.

VISTORIA

Para fins de aplicação do método comparativo de dados do mercado, faz-se necessário o levantamento das características do conjunto de elementos objeto da avaliação, para o que fora considerado o seguinte roteiro:

8

a) Levantamento de campo, que constitui em criteriosa e detalhada vistoria dos seguintes aspectos:

- topografia do terreno;
- formato do terreno;
- Localização do terreno;
- Atividade desenvolvida na região;
- características da vizinhança do terreno
- recursos naturais existente no terreno;
- acesso ao terreno;

b) Melhoramentos públicos existentes, tais como:

- energia elétrica;
- telefone;
- rede viária;
- pavimentação;
- coleta de lixo;
- água potável;
- água pluvial;
- esgoto;

c) Serviços comunitários compreendendo:

- transporte coletivo;
- recreação;
- ensino;
- cultura;
- comércio;
- rede bancária;
- segurança pública;
- saúde pública;

d) Potencial de utilização do solo destacando:

- parcelamento do solo;
- estrutura do sistema viário;
- restrições físicas;



e) Descrição do terreno verificando:

- perímetro;
- confrontações;
- frente;
- fundos;
- formato e área do terreno;

f) Características físicas do terreno observando:

- relevo;
- meio ambiente;
- ocupação do solo;
- plano diretor do Município;

g) Benfeitorias existentes:

Galpão industrial e Escritório

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIADO:**Imóvel:**

1- "O TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NO LADO ÍMPAR DA RUA DUQUE DE CAXIAS, DISTANDO 432,00 METROS DA PRAÇA DA INDEPENDÊNCIA, DISTRITO DE BRAÇO DO TROMBUDO, MUNICÍPIO E COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL, CONTENDO UMA ÁREA DE UM MIL E TREZENTOS E NOVENTA 1.390M2 (METROS QUADRADOS) ; cuja matrícula encontra-se devidamente registrada sob Nº 2.777 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central com suas respectivas confrontações e averbações em anexo .

Matrícula em anexo .



- Infra-estrutura:** O terreno mencionado está localizado no centro da cidade, faz parte de um galpão industrial junto com outras 3 matriculas ,estrutura em pré moldado com área aproximada de construção de 6.000 m2
- Ocupação Atual:** Escritório e produção industrial

**VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE
MERCADO**

CONCLUSÃO:

Analizadas as características do imóvel objeto do presente laudo e cotejando-as com as características dos demais imóveis similares oferecidos na região, levando em conta que o terreno vem a anos recebendo o plantio de soja ,sendo assim , tem-se como valor médio ha **R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais) o Hectare .

Sendo:

Lote: Matrícula 2.777

Área Total Terreno:1.390,00 m²

Valor médio do m² R\$280,00

Valor do Terreno R\$ 389.200,00 (cento e sessenta e dois mil reais)

8

EDIFICAÇÃO

São 6.000 m² (seis mil metros quadrados) ,em alvenaria ,na lateral de metal e a cobertura com telhas de aluzinco , toda sua área encontra-se em ótimo estado de conservação ,equiparado a uma nova construção .

O padrão construtivo alto ,os valores pesquisados no mercado na região é de aproximadamente R\$900,00 (Novecentos reais) .

Possuí uma outra estrutura pré moldada na parte da frente onde se encontra o escritório ,

Área Edificada : 6.000 m² (Seis mil metros quadrados)

Área Edificada proporcional ao lote : 1.390 m²

Valor médio por metro quadrado R\$ 900,00 (Trezentos reais)

Valor total da Edificação R\$5.400.000,00 (Cinco milhões ,e quatrocentos mil de reais)

Valor da Edificação proporcional ao lote R\$1.932.100,00 (hum Milão e novecentos e trinta e dois mil e cem reais)

O valor total da área perfaz a monta de **R\$ 2.321.000,00 (Dois milhões e trezentos e vinte e hum mil e trezentos reais)**, para fins de avaliação, estipula-se o valor **R\$ 2.321.000,00 (Dois milhões e trezentos e vinte e hum mil e trezentos reais)**

6

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído o presente laudo, o qual é composto de 06 folhas, todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo perito.

Braço do Trombudo, 22 de Janeiro de 2021.



ANDERSON DOMICIANO PEREIRA

CRECI nº 20778