

**LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR**  
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 29887F SC  
PERITO AVALIADOR CNAI 1483

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Processo: 5001961-22.2013.8.24.0023

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Guerreiro Imóveis Ltda

Executado: Cidetina Sônia Silva (Espólio)

Executado: Fernando José de Vieira

Executado: Maria Zélia Vieira

IMÓVEL: Terreno localizado na Rodovia Armando Calil Bulos (SC-403), 4746, Ingleses, Florianópolis, SC.

**LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR**

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 29887F SC

PERITO AVALIADOR CNAI 1483

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
FLORIANÓPOLIS-SC.

LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR, perito avaliador, nomeado nos autos e devidamente qualificado, vem respeitosamente apresentar e submeter à apreciação de Vossa Excelência, o parecer técnico de avaliação mercadológica de terreno, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

**1- INTRODUÇÃO:**

Este Parecer de avaliação atende as diretrizes da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2-2004 e a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

**2- IMÓVEL:**

Um terreno situado na Rodovia Armando Calil Bulos (SC-403), 4746 no Distrito do Ingleses do Rio Vermelho, nesta Capital, no lugar Capivari, com área de 735m<sup>2</sup> e seguintes medidas e divisas: frente norte com 15m, extremando com a Rodovia SC 403; fundo sul, com 15,00m, extremando com terras de Carlos Aricodemos da Silva; lateral direita, na direção leste, com 51,60m, extremando com terras de Eurico Gaspar Marques; lateral esquerda, na direção oeste, com 46,40m, extremando com terras de Florência Paula de Oliveira. Cadastrado na PMF sob o número: 24.53.082.0432.001-932, com Escritura Pública de Direitos de Posse e Benfeitorias, registrada no livro 0068, folhas 062, página 1 do Cartório Maria Cileda Back.

**3- PROPRIETÁRIO:**

Maria Zélia Vieira

**4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Terreno plano, localizado na entrada do bairro, contendo um galpão de estrutura metálica no meio e uma cobertura de estrutura metálica nos fundos, cercado com utilização de telhas metálicas.

# LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 29887F SC

PERITO AVALIADOR CNAI 1483

## 5- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

O valor de mercado deste imóvel foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo a norma NBR 14.653-1:2001 da ABNT, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região.

## 6- AMOSTRAS:

Pesquisando junto as imobiliárias, sites de busca, corretores independentes, incorporadores e proprietários de imóveis e imóveis à venda na região, encontramos alguns imóveis que apresentam uma variação de preço, localização e atributos, porém admitidas como tolerável de acordo com as especificações, conforme amostras abaixo:



Rodovia Armando Calil Bulos, 4884  
Vargem Grande, Florianópolis

**R\$ 2.500.000**

Terreno à venda, 1252.00 m² por R\$2500000.00  
- vargem grande - florianopolis/sc

1.252m²

**CONTATAR**



Terreno à venda, 1043 m² por R\$  
1.450.000,00 - Ingleses do Rio Vermelh...

**R\$ 1.450.000**

1044m²

Profissional  
Florianópolis, Ingleses do Rio Vermelho | 1 de abr, 14:58



Rodovia Armando Calil Bulos  
Vargem Grande, Florianópolis

**R\$ 6.920.000**

Terreno à venda, 7000 m² por R\$ 6.920.000,00 -  
vargem grande - florianopolis/sc

7.000m²

**CONTATAR**

## LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 29887F SC

PERITO AVALIADOR CNAI 1483



Terreno à venda no bairro Ingleses -  
Florianópolis/SC

1080m²

R\$ 1.800.000

Profissional

Florianópolis, Ingleses do Rio Vermelho | 27 de mar, 22:05



ATIVIDADES MANUTENÇÃO

DORMITÓRIOS

1

2+

3+

4+

5+

VALOR MIN

R\$

0

VALOR MAX

R\$

2000000

NÚMERO DE VAGAS NA GARAGEM

1

2+

3+

4+

5+

BUSCAR



R\$ 3.000.000,00

TERRENO  
INGLESES  
FLORIANÓPOLIS/SC



Rodovia Armando Calil Bulos, 0 - Vargem do Bom Jesus, Florianópolis - SC

Lote/Terreno à Venda, 1087m²

1087 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 852.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

## LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 29887F SC

PERITO AVALIADOR CNAI 1483

Links das amostras:

[https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-no-bairro-ingleses-florianopolis-sc-941905233?lis=listing\\_1100](https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-no-bairro-ingleses-florianopolis-sc-941905233?lis=listing_1100)

[https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-1043-m-por-r-1-450-000-00-ingleses-do-rio-vermelho-florianopolis-sc-1048649399?lis=listing\\_1100](https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-1043-m-por-r-1-450-000-00-ingleses-do-rio-vermelho-florianopolis-sc-1048649399?lis=listing_1100)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vargem-do-bom-jesus-bairros-florianopolis-1087m2-venda-RS852000-id-2451732766/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-vargem-grande-7000m2-RS6920000/id-12442776/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-florianopolis-vargem-grande-1252m2-RS2500000/id-8078054/?gal=1>

<https://rkimoveis.com.br/imovel/te006432-terreno-venda-ingleses-florianopolis-sc/>

### 7- ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 03 a 06 de abril de 2023, trouxe as seguintes informações:

| AMOSTRAS | VALOR OFERTADO   | METRAGEM DOS IMÓVEIS | MÉDIA DO M²  |
|----------|------------------|----------------------|--------------|
| 1        | R\$ 3.000.000,00 | 1.500,00             | R\$ 2.000,00 |
| 2        | R\$ 1.450.000,00 | 1.043,92             | R\$ 1.389,00 |
| 3        | R\$ 6.920.000,00 | 7.000,00             | R\$ 988,57   |
| 4        | R\$ 2.500.000,00 | 1.252,00             | R\$ 1.996,81 |
| 5        | R\$ 1.800.000,00 | 1.080,00             | R\$ 1.666,67 |
| 6        | R\$ 852.000,00   | 1.087,00             | R\$ 783,81   |
|          |                  |                      |              |
|          |                  | TOTAL                | R\$ 8.824,85 |
|          |                  |                      |              |
|          |                  | MÉDIA DO M²          | R\$ 1.470,81 |

Cálculo da média aritmética do valor do m² =  $\frac{\text{Soma das 6 amostras}}{6} = \frac{8.824,85}{6} = 1.470,81$

**Valor Médio do M² = R\$ 1.470,81**

**LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR**  
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 29887F SC  
PERITO AVALIADOR CNAI 1483

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais e 20% para menos em relação à média aritmética:

$$\begin{aligned}\text{Média Ponderada} &= \text{Média aritmética} + 20\% = 1.470,81 + 20\% = 1.764,97 \\ \text{Média aritmética} - 20\% &= 1.470,81 - 20\% = 1.176,65\end{aligned}$$

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 1.176,65 até R\$ 1.764,97.  
Assim temos a exclusão das amostras 1, 3, 4 e 6.

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma das amostras 2 e 5}}{2} = \frac{\text{R\$ 3.055,67}}{2} = \text{R\$ 1.527,83}$$

**8- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:**

Para cálculo do valor do imóvel utilizamos:

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> ENCONTRADO (MÉDIA ENCONTRADA) =

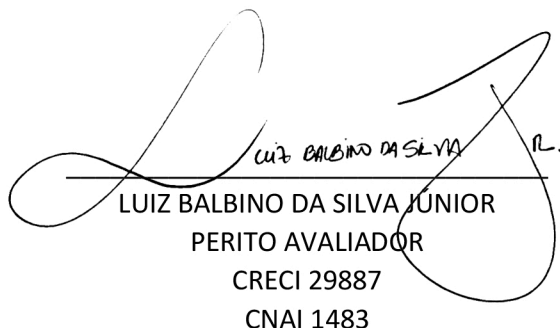
$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 735,00 \times \text{R\$ 1.527,83} = \text{R\$ 1.122.955,05}$$

**CONCLUSÃO:**

**É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando é:**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.122.955,05**

Florianópolis, 06 de abril de 2023

  
LUIZ BALBINO DA SILVA JÚNIOR  
PERITO AVALIADOR  
CRECI 29887  
CNAI 1483