

RODRIGO DE MENDONÇA

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-MS 5555 CNAI – 34195

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DA ÁREA A-7 (A-SETE), RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DA ÁREA B, PARTE DO IMÓVEL DENOMINADO FAZENDA BÁLSAMO E LOTE ESQUECIDO, MATRÍCULA N° 82.553 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CAMPO GRANDE MS

PROPRIETÁRIO: SINDICATO DOS FISCAIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL – SINDIFISCAL/MS

A solicitação deste parecer é do **SINDICATO DOS FISCAIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL – SINDIFISCAL/MS** e atende aos requisitos do Artigo 3 da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978, que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, conforme RESOLUÇÃO 1.066/207 –CONFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma Brasileira da ABNT- NBR 14.653 -2 — Avaliação de Imóveis Urbanos.

01 - OBJETIVO

O objetivo deste parecer é a Avaliação de Mercado para fins de determinar o real valor do imóvel.

02 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Área A-7 (A-sete), resultante do desmembramento da Área B, parte do imóvel denominado **Fazenda Bálsamo e Lote Esquecido**, nesta Capital, com área total de 34.735,4138 metros quadrados, dentro da seguinte demarcação: Partindo do marco 1, cravado em comum com a Área A-6 (A-seis), no rumo $76^{\circ}53'SW$, numa distância de 78,00 metros, até encontrar o marco 2, fazendo limite com a Avenida Antônio Pereira de Souza, daí seguindo no rumo $08^{\circ}17'35''NE$, numa distância de 200,78 metros, até encontrar o marco 3, cravado a 177,70 metros da margem direita do Córrego Lageado, fazendo divisa com a Área A-8 (A-oito), daí seguindo no rumo $71^{\circ}45'05''SE$, numa distância de 86,00 metros até encontrar o marco 4, cravado a 214,10 metros da margem direita do Córrego Lageado, daí seguindo no rumo $05^{\circ}27'30''NE$ numa distância de 244,42 metros até encontrar o marco 1, fazendo divisa com a Área A-6 (A-seis), fechando o perímetro. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campo Grande MS, matrícula nº 82.553, pertencente ao **SINDICATO DOS FISCAIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL – SINDIFISCAL/MS**, inscrito no CNPJ sob número 01.106.459/0001-37, com sede campo nesta Capital, situado na Avenida Guaicurus, nº 129, Bairro Jardim Colibri em Campo Grande MS.

03 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Clube Sede Campo do **SINDICATO DOS FISCAIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL – SINDIFISCAL/MS** contendo: Amplo salão de festas, 01 churrasqueira (interna), 03 churrasqueiras externas (com quiosque e iluminação), 01 cozinha (integrada com a churrasqueira interna), sala de reuniões, banheiros masculino e feminino (com vestiário), campo de futebol (iluminado), quadra de esportes, árvores frutíferas, lago com peixes, casa de funcionário (barracão), playground, ampla área verde e estacionamento. Possui uma área nos fundos sem utilização, passível de alagação não podendo ser utilizada bem como a área do lago.

04 - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

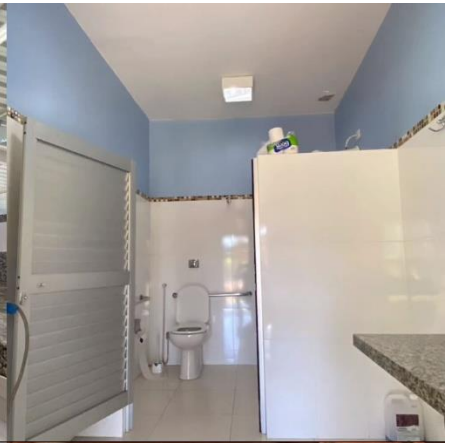
SINDICATO DOS FISCALIS TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL – SINDIFISCAL/MS

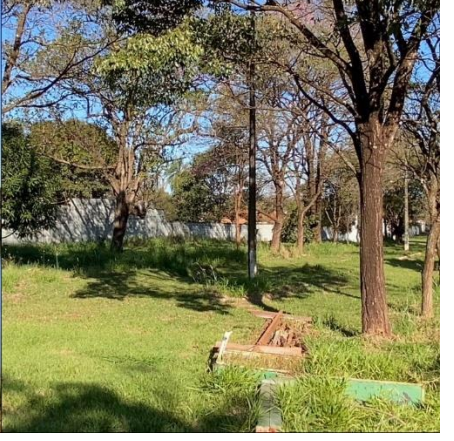
05 - VISTORIA

A vistoria foi realizada na data de 16 de Junho de 2023 na parte da manhã.











06 - ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário de Campo Grande - MS, como todo mercado imobiliário nacional, devido às elevadas taxas de juros, vem apresentando baixa valorização nos imóveis urbanos residenciais e comerciais, em especial para imóveis com destinação específica como o objeto desta avaliação. Sendo assim, o imóvel avaliado fica classificado como de baixa liquidez.

07 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o Método Evolutivo da Norma Avaliatória da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - 14653-2 Avaliação de Bens — Parte 2 — Imóveis Urbanos, item 8.2.4. O método Evolutivo é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida

através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização.

08 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO/ÁREA

- Valor do Terreno: Área total do Terreno x M² do Bairro
- Valor do Terreno: 34.735,41M² x R\$ 180,00 (Cento e oitenta reais) M²
- Valor do Terreno: R\$ 6.252.373,80 (Seis milhões, duzentos e cinquenta e dois mil, duzentos e setenta e três reais e oitenta centavos).

09 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

Valor da Benfeitoria: Metros de Área Construída X Valor do Metro Quadrado Construído — 20 % de depreciação por tempo de construção.

- Valor da Benfeitoria: Área total da Benfeitoria x M² do Bairro.
- Valor da Benfeitoria: 861,60M² x R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais) M²
- Valor da Benfeitoria: R\$ 947.760,00 (Novecentos e quarenta e sete mil setecentos e sessenta reais).
- Valor com os 20% da depreciação R\$ 758.208,00 (setecentos e cinquenta e oito mil e duzentos e oito reais).

10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS OUTRAS BENFEITORIAS

Valor Outras Benfeitorias: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

Referem-se as construções que de fato fazem parte do imóvel porém não constam como M² de construção mas que possuem valor agregado sendo elas: lago, campo de futebol (com iluminação), rede elétrica, caixas d'água, pomar com árvores frutíferas, churrasqueiras externas (com iluminação), playground (parquinho).

11 - COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

$$VI=VT+VB+VOB$$

VI = RS 6.252.373,80 + R\$ 758.208,00 + R\$ 180.000,00 = RS 7.190.581,80 (Sete milhões, cento e noventa mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta centavos).

Os links abaixo mencionados foram utilizados apenas como parâmetros e referências de valores.

<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-area-rita-vieira/473238>
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-area-jardim-monumento/395110>
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-area-centenario/442353>
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-area-jardim-centenario/394447>
<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-area-jardim-itamaraca/474030>

12 - CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor de mercado para o imóvel avaliado é de:

R\$ 7.190.581,80 (SETE MILHÕES, CENTO E NOVENTA MIL, QUINHENTOS E OITENTA E UM REAIS E OITENTA CENTAVOS).

Importante destacar que, em razão das características do imóvel, a existência de área com aproveitamento limitado, bem como sua destinação (uso), o valor apontado nesta avaliação poderá ter variação de venda de aproximadamente 20%, com base na destinação pretendida pelo eventual adquirente.

13 - ENCERRAMENTO

O Presente parecer de avaliação é composto de 09 folhas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Campo Grande MS, 17 de julho de 2023.

RODRIGO MENDONÇA

CRECI/MS – 5555

CNAI - 34195