

**JOVELINO TEODORO DA SILVA**

**PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

**CRECI-MS 8771 / CNAI 26866**

**FONE: 067 99608 5430**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA**

**CHACARA SINDIFISCAL**

**COXIM - MS**

**PROPRIETÁRIO: SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS DO  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**COXIM MS**



A solicitação deste parecer é do SINDIFISCAL e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978, que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e a 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**

- Um lote de Terreno medindo 11.865 metros quadrados, contendo duas casas em alvenaria, piscina, poço semi-artesiano e pomar frutífero, localizado Aldeia do Pescador, as margens do Rio Taquari, município de Coxim MS, devidamente registrado no Cartório de 1º Ofício de Registro de Coxim – MS, nas matrículas números 10.821, 10.822, 10.823, 10.824 e 10.825.

## **03 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

SINDICATO DOS AGENTES TRIBUTÁRIOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.

## **04 – CONTEXTO URBANO**

O imóvel se localiza em uma região de pesqueiros da cidade, região voltado ao turismo, com frente para rua de chão e aos fundos com Rio Taquari, com iluminação pública na frente, considerado um lugar com média liquidez no mercado imobiliário.

## **05 - VISTORIA**

A vistoria foi realizada na data de 29 de Março de 2023 na parte da manhã.

## **06 - ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O mercado imobiliário de Coxim-MS, como todo mercado imobiliário nacional, vem recuperando o grau de investimentos e com isso os investidores começam a buscar por bons negócios no mercado de imóveis urbanos, comerciais e rurais. Diante disso, esse imóvel avaliado fica classificado como de média liquidez.

## **07 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

A metodologia avaliatória utilizada é o Método Evolutivo da Norma Avaliatória da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR – 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 DA CASA**

- Valor do Terreno: Área total do Terreno X M<sup>2</sup> do Bairro
- Valor do Terreno: 11.865 M<sup>2</sup> X R\$ 43,00/M<sup>2</sup>
- Valor do Terreno = R\$ 510.195,00 (quinhentos e dez mil e cento e noventa e cinco reais).

## **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 (predio principal) = 300 M<sup>2</sup> X R\$ 2.000,00/M<sup>2</sup> - 20 % de depreciação.

Valor da Benfeitoria (prédio principal) = R\$ 600.000,00 - 20% de depreciação = **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).**

Valor da Benfeitoria ( casa funcionario) = 100 M<sup>2</sup> X R\$ 1.500,00/M<sup>2</sup> - 20% de depreciação.

Valor da Benfeitoria ( casa funcionario ) = R\$ 150.000,00 – 20% de depreciação = **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

Valor do Poço semi-artesiano: **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).**

Valor Piscina: **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).**

## **10 – COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

**VI = VT + VB**

**VI = R\$ 510.195,00 + (R\$ 480.000,00 + R\$ 120.000,00 + R\$ 35.000,00 + R\$ 30.000,00)  
= R\$ 510.195,00 + 665.000,00 = R\$ 1.175.195,00 (um milhão e cento e setenta e cinco mil e cento e noventa e cinco reais).**

## **11 – CONCLUSÃO**

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 1.175.195,00 (um milhão e cento e setenta e cinco mil e cento e noventa e cinco reais.**

- Limite Inferior = R\$ 1.116.435,25 (um milhão e cento e dezesseis mil e quatrocentos e trinta e cinco reais e vinte e cinco centavos).

- Limite Superior = R\$ 1.233.954,75 (um milhão e duzentos e trinta e tres mil e novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos).

**\* margem de 5% para mais ou para menos**

## 12 – ENCERRAMENTO

O Presente parecer de avaliação é composto de 4 folhas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Coxim – MS, 29 de Março de 2023.



---

JOVELINO TEODORO DA SILVA  
CRECI 8771 / CNAI 26866  
PERITO AVALIADOR

Anexos:  
Croqui do Terreno  
Fotos

# SINDIFISCAL

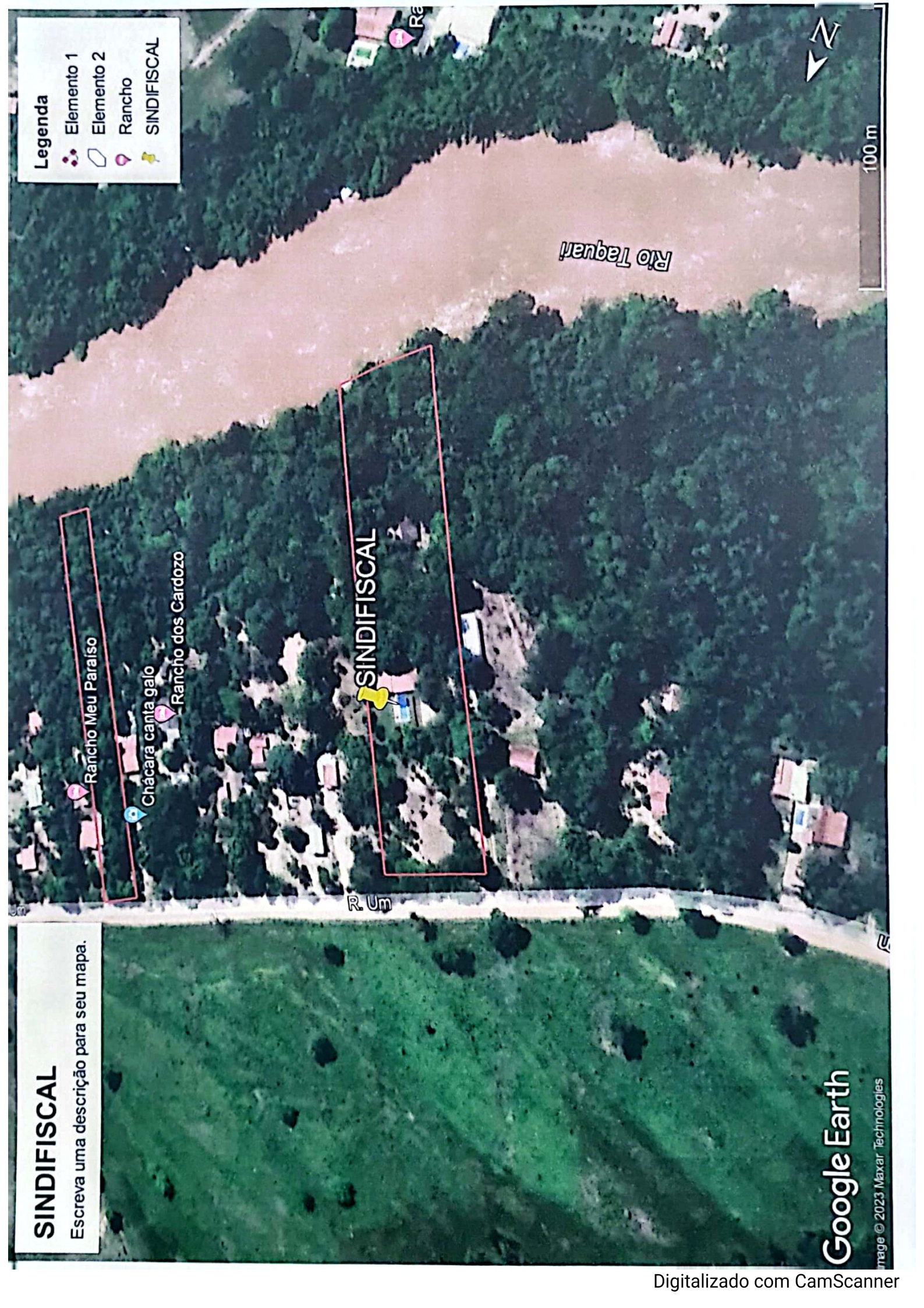
Escreva uma descrição para seu mapa.

## Legenda

- Elemento 1
- Elemento 2
- Rancho
- SINDIFISCAL

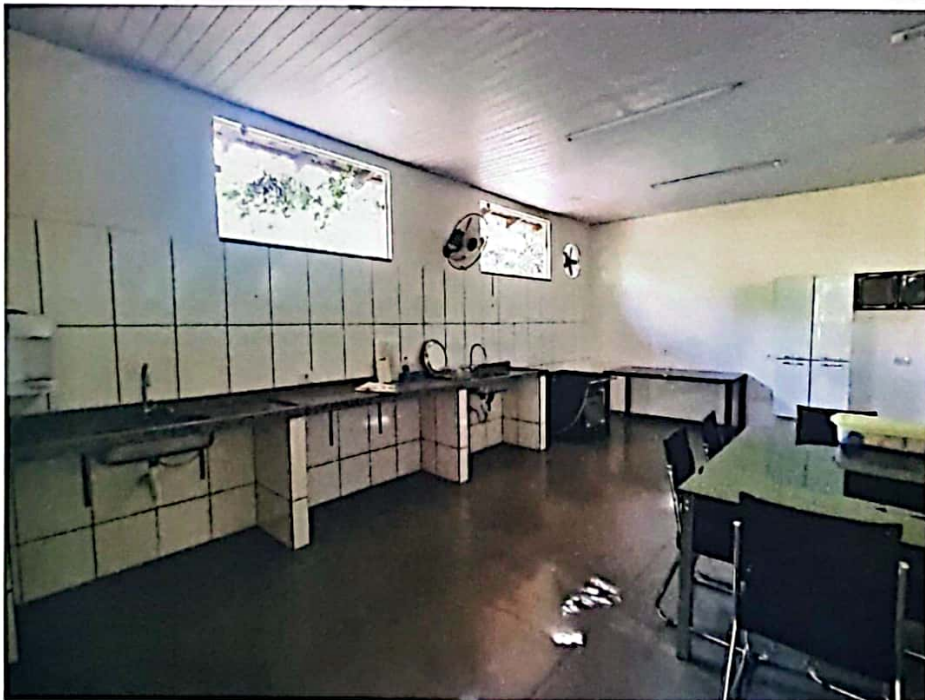
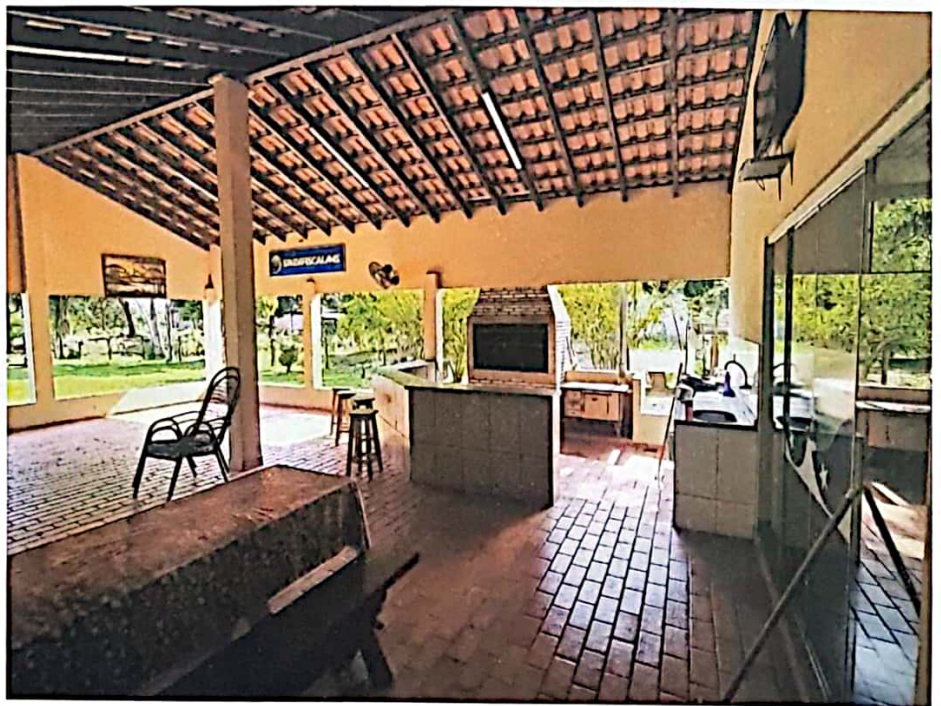
Google Earth

Image © 2023 Maxar Technologies

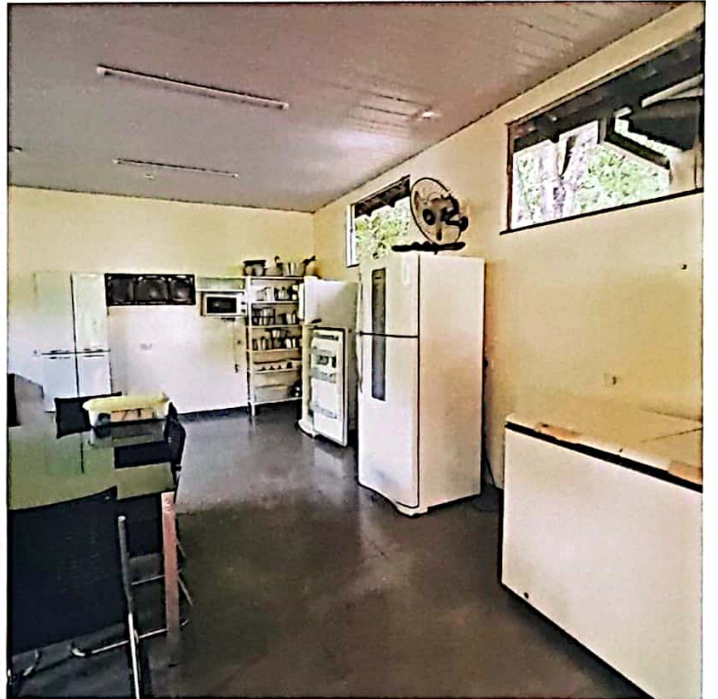




**Jovellno Teodoro**  
Corretor de Imóveis  
Creci-MS 8771 / CNAI 26866  
Coxim-MS 67 99608-5430



**Jovelino Teodoro**  
Corretor de Imóveis  
Crec-MS 8771 / CNAI 26866  
Coxim-MS 67 99608-5430

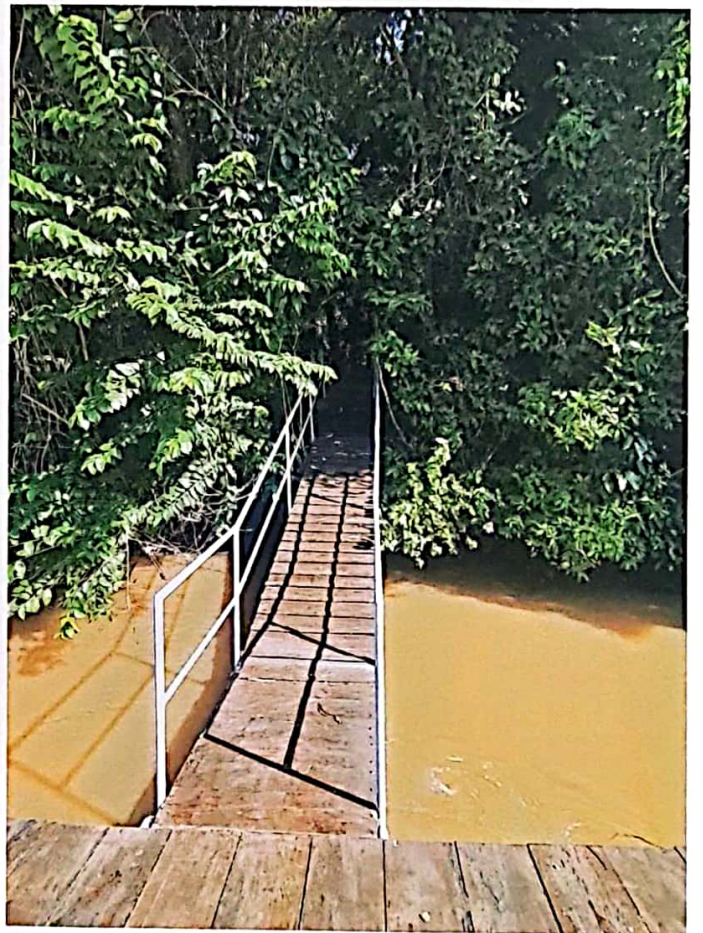


**Jovelino Teodoro**  
Corretor de Imóveis  
Creci-MS 8771 / CNAI 26866  
Coxim-MS 67 99608-5430





**Jovellino Teodoro**  
Corretor de Imóveis  
Creci-MS 8771 / CNAI 26866  
Coxim-MS 67 93608-5430



**Jovelino Teodoro**  
Corretor de Imóveis  
Creci-MS 8771 / CNAI 26866  
Coxim-MS 67 99608-5430