

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Metodologia aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado

Imóvel: Galpão Industrial Metálico / Edificação de alvenaria

Localização: BR 101

Município de Sangão/SC



Corretor Avaliador: Eduardo Filgueiras Almeida

CRECI: 02702

CNAI: 30606

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.
Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

1. PRELIMINARES

Conforme solicitação da Sra. Cinára Caetano Pinter Pereira, inscrita no CPF nº 019.436.849-10, passo a apresentar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica: Galpão Industrial Metálico / Edificação de Alvenaria no Município de Sangão/SC, segue.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Objetivo desta avaliação do imóvel no Galpão Metálico / Edificação de Alvenaria no Município de Sangão/SC é obter o valor médio de mercado. O imóvel possui uma área total construída de aproximadamente 36.173,92 m², porém a área que será avaliada possui aproximadamente 30.772,56.

3. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Os Imóveis avaliando estão localizados em uma área aproximada de 105.529 m², as margens da BR 101, no Município de Sangão/SC.

Compõe um Galpão Industrial Metálico de aproximadamente 30.000 m² e uma edificação de alvenaria (escritórios) de aproximadamente 772,56m² de áreas construídas.

***Galpão Industrial Metálico:** Uma construção de 23 anos, toda sua estrutura é metálica, como paredes, telhado e estruturas de sustentação. Possui laboratório, refeitório, banheiros (alvenaria). O contrapiso existente em quase toda área do galpão, seu pé direito é de 8,5m de altura, elétrica e hidráulica em bom estado de conservação.

***Edificação de alvenaria:** Uma construção de 20 anos, sendo a sede da empresa, totalmente de alvenaria, possui recepção, 10 salas, refeitório, 04 banheiros, 02 garagens, 02 depósito, elétrica e hidráulica em bom estado de conservação.

5. LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DO IMÓVEIS AVALIANDO



● Área Galpão Metálico ● Área edificação de alvenaria (escritório)

6. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Foram considerados os seguintes parâmetros:

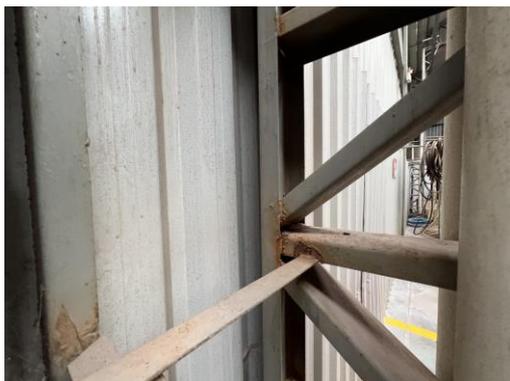
- Localização;
- Estrutura metálica/alvenaria;
- Estado de conservação;
- Área construída.

7. ASPECTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

O galpão industrial com estrutura metálica apresenta sinais de desgaste devido à ferrugem em diversas partes da estrutura. Além disso, o telhado possui vários furos em uma área específica, o que pode comprometer a proteção contra intempéries.

A edificação de alvenaria, composta por diversas salas, banheiros, refeitório, garagens e dois pisos, encontra-se em bom estado de conservação e manutenção. Os ambientes estão preservados, oferecendo boas condições de uso e funcionalidade.

Imagens do Galpão Industrial Metálico



Pontos de ferrugem



Telhado perfurado

8. IMAGENS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Galpão Industrial Metálico







Edificação de Alvenaria







9. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentemente realizados, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, sendo os critérios arbitrados pelo avaliador para a comparação com imóveis (galpões) as margens da BR 101.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Galpão Industrial Metálico

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: fator localizado BR 101

F2: estrutura metálica

F3: estado de conservação

F4: área construída

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	3.953,49	1,00	0,50	0,50	1,00	988,37
2	2.500,00	1,00	0,50	0,50	1,00	625,00
3	2.533,33	1,00	0,50	0,50	1,00	633,33

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 748,90$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 207,43$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |988,37 - 748,90| / 207,43 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |625,00 - 748,90| / 207,43 = 0,60 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |633,33 - 748,90| / 207,43 = 0,56 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 748,90 - 1,89 * 207,43/\sqrt{(3 - 1)} = 471,69$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 748,90 + 1,89 * 207,43/\sqrt{(3 - 1)} = 1.026,12$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$674,01 a R\$823,79

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média

das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$748,90

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$748,90 * 30.000,00 = R\$22.467.054,00

Observação: O imóvel avaliando (Galpão industrial metálico) possui 23 anos, conforme vistoria, foi constatado desgastes na estrutura devido ao tempo, pontos de ferrugem, telhado com perfurações e falta contrapiso em uma determinada área do galpão, para isso será aplicado um deságio de 40% no valor final do imóvel avaliando.

Valor final: 13.480.232,40

A norma ainda permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%.

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 13.500.000,00 (treze milhão e quinhentos mil reais)

Edificação de Alvenaria

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Edificação de alvenaria

F2: Localização BR101

F3: Conservação

F4: Área construída

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	2.500,00	1,00	0,90	1,00	1,00	2.250,00
2	2.631,58	1,00	0,90	1,00	1,00	2.368,42
3	2.740,74	1,00	0,90	1,20	1,00	2.960,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 2.526,14$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 380,37$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |2.250,00 - 2.526,14| / 380,37 = 0,73 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |2.368,42 - 2.526,14| / 380,37 = 0,41 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |2.960,00 - 2.526,14| / 380,37 = 1,14 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.526,14 - 1.89 * 380,37/\sqrt{(3 - 1)} = 2.017,80$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.526,14 + 1.89 * 380,37/\sqrt{(3 - 1)} = 3.034,48$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2.273,53 a R\$2.778,75

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.368,42

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R}\$2.368,42 * 772,56 = \text{R}\$1.829.747,25$$

A norma ainda permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%.

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 1.830.000,00 (um milhão oitocentos e trinta mil reais)

Valor final:

Imóvel Avaliando	Valor R\$
Galpão Industrial Estrutura Metálica	R\$ 13.500.000,00
Edificação de Alvenaria (escritórios)	R\$ 1.830.000,00
Total	R\$ 15.330.000,00

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

Tubarão/SC 13 de fevereiro de 2025

Eduardo Filgueiras Almeida
CRECI-02702 – CNAI 3060

Fontes de Pesquisas:

<https://www.chavesnamao.com.br/imoveis-a-venda/sc-sangao>

<https://imobiliariaacacia.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-centro-em-sangao-sc/870>

<https://www.olx.com.br/anuncios/galpao-br-101>

https://www.vivareal.com.br/venda/santa-catarina/itajai/galpao_comercial/

https://galpaocriçuma.my.canva.site/pavilhao?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAzba9BhBhEiwA7glbagznmZL-yZRix18gqcyB-ritNtQtEuqqFZqeZeMJO-gMz9gujv00lhoCMEYQAvD_BwE

<https://www.vulcaronestruturas.com.br>

<https://www.vfgalpoes.com.br>

HV construções

* As informações obtidas sobre os imóveis foram repassadas diretamente via WhatsApp pela solicitante a Sra. Cinára Caetano Pinter Pereira. Não tivemos posse da documentação como escrituras ou matrículas dos imóveis. O laudo de avaliação foi somente das áreas construída, observando seus critérios e valor médio de mercado.

