

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 - INTRODUÇÃO

Este laudo de avaliação, atende a todos os requisitos da Lei nº6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, a Resolução nº1.066/2007 e Ato Normativo nº001/11 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação também obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 e 3 - Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

2 - OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo, servir de base para validação de valores e atualização mercadológica do imóvel em específico.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno em área rural, com área superficial de 565,05m², em comum dentro de uma área total de 9.050 m². Situado na localidade de Rio Rufino, em frente a estrada de rodagem que dá saída à Fábrica de Pasta Mecânica. Registrado no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Urubici/SC, sob a matrícula nº 2.391. Sendo que no R.8 consta a compra da área pelo adquirente LUIZ DONIZETE MENDES e no R.5 e R.2, consta a especificação da área de 565,05m².

Além do terreno, consta uma casa de alvenaria e forro em madeira, em bom estado de conservação, com sinais aparentes de depreciação.

4 - CONTEXTO URBANO

O terreno fica localizado na área rural, com proximidade ao perímetro urbano e do centro da cidade. Além disso, o mesmo fica na rota de pontos turísticos da cidade, como a Cachoeira da Fábrica.

5 - VISTORIA

A visita ao imóvel foi realizada na data de 14/05/2026 no turno da tarde, onde a casa se encontrava fechada.

6 - ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário de Rio Rufino tem duas regiões bem distintas, sendo o perímetro urbano com estrutura completa, porém, no perímetro rural temos algumas carências, como a falta de calçamento nas estradas, o que acaba depreciando o imóvel de forma considerável.

7 - METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS

Para determinação dos valores foram utilizados dois métodos, o primeiro foi o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado. O segundo foi o MÉTODO DE CUSTO, no qual baseia-se no cálculo do custo investido na data da compra ou construção do imóvel e sua valorização ou depreciação ao longo do tempo.

A pesquisa através das imobiliárias da região foi realizada entre os dias 14 e 18 de maio de 2026 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis na própria cidade, o que determinou uma qualidade e significância para o quadro amostral. Já a visita foi realizada conforme item 5 deste laudo.

8 - CONCLUSÃO

É do entender do Corretor de Imóveis, que os valores de mercado para o imóvel avaliado são:

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 350.000,00

- Limite superior: R\$ 367.000,00

- Limite inferior: R\$ 332.500,00

Os limites máximo e mínimo utilizados tiveram uma variação de 5% para mais e 5% para menos, o que implica uma variação total de 10% aplicada ao mercado.

9 – FOTO DO IMÓVEL



Florianópolis, 19 de maio de 2026.

Rodrigo de Aquino Kremer | Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI/SC 70285F | CNAI 56606