

PARECER DE COMERCIALIZAÇÃO

Processo: 5002102-94.2022.8.21.0092

Eu, ALENCAR LUIZ OSMARIN, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do CPF sob nº 003.450.960-70, inscrito no CRECI-RS sob nº 57.791 e no CNAI 025698, residente e domiciliado na Rua Daniel Apóstolo de Oliveira, nº 040, bairro erval, na cidade de Constantina/RS, telefone (54) 9 9983-3732, e-mail alosmarin@gmail.com, venho apresentar PARECER DE COMERCIALIZAÇÃO, em conformidade com o mercado imobiliário.

Constantina, 01 de novembro de 2024.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Introdução

O presente parecer de comercialização visa instruir o processo para fins de determinação de valor de mercado dos imóveis a serem avaliados.

Procedimentos técnicos para realização do laudo:

Para elaborar o presente laudo foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

a) realizei vistorias nos imóveis;

b) analisei os dados fornecidos pelo requerente, bem como pelos documentos de registro;

c) analisei a situação atual dos imóveis, bem como a situação do mercado para este perfil de imóvel nesta época.

OBJETIVO DO PARECER DE COMERCIALIZAÇÃO:

O objetivo do presente Parecer de Comercialização é a determinação de valor de mercado do imóvel.

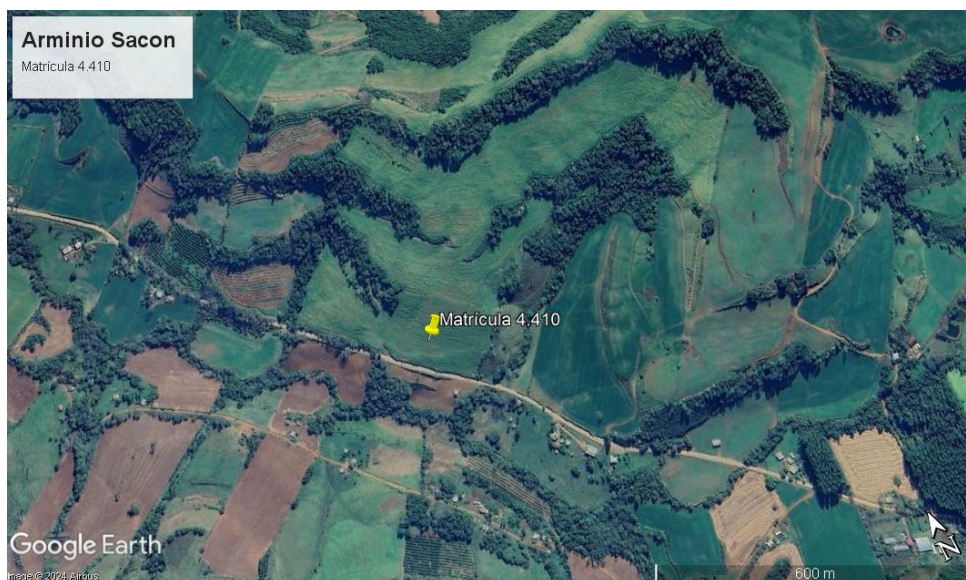
OBJETO DO PARECER DE COMERCIALIZAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA

Os trabalhos desenvolveram-se através das informações constantes nos autos, da vistoria efetuada “in loco” no imóvel, sendo seguidos todos os tópicos emanados pelas Normas Brasileiras Vigentes em especial a NBR 5676 e 13.752 da A.B.N.T.

VISTORIA:

A vistoria no imóvel foi realizada no mês de outubro de 2024.

Objeto da Avaliação e descrição do imóvel:





Métodos a serem aplicados:

Método comparativo de dados de mercado, o qual se define o valor da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as suas características intrínsecas e extrínsecas. Verificando-se os valores das últimas negociações do que está sendo vendido e o que está em oferta dentro do mercado, quais suas possibilidades de venda dentro do mercado imobiliário. O valor avaliado foi o de mercado, levando-se em conta as condições de mercado da cidade da localidade e a região o qual está situado, os critérios utilizados nesta avaliação estão todos em conformidade com a NBR-5676 da NB-502, e NBR 14.653.

Nível de precisão da avaliação:

Normal.

Coletando-se os dados junto às fontes disponíveis obtemos o seguinte:

- Avaliação do mercado imobiliário da região do imóvel;

- Valores de imóveis negociados e ou que estejam em oferta;
- Dados coletados dos últimos 3 meses e da mesma região;
- Fatores relevantes ao crescimento da infraestrutura da região.

Fontes utilizadas para determinação de dados:

- Jornais locais e meios digitais;
- Imobiliárias;
- Populares;
- Corretores de Imóveis;

Homogeneização:

Os dados levantados foram todos devidamente homogeneizados, com aplicação de valores correção e de adaptação.

Avaliação dos bens:

Infraestrutura existente na região:

O acesso para chegar ao imóvel é por estrada de terra batida, de fácil acesso, com infraestrutura de água e luz, aproximadamente 8 km do centro da cidade de Liberato Salzano/RS.

VALOR AVALIADO

O imóvel avaliado aparenta ter aproximadamente 90% de área cultivável mecanicamente, com um aclave médio/alto.

Considerando as informações apresentadas e tendo por base os valores de mercado da região, ressaltando que a situação atual é de baixa negociação de áreas de terra, considero o valor médio por hectare de área de características semelhantes, considerando a localização, fica em média 500 sacas de soja por hectare, sendo que nesta data a saca de soja está avaliada em R\$ 129,00, perfaz um valor de R\$ 62.500,00 por hectare, resultando em um **VALOR TOTAL AVALIADO R\$ 1.562.500,00 (um milhão quinhentos e sessenta dois mil e quinhentos reais)**. Nesta avaliação admite-se uma variação de 5% para mais ou para menos.

Conclusão:

Foram utilizados diversos métodos, todos de acordo com as normas vigentes. Após realização de pesquisas de mercado, foram coletados todos os dados e analisados através de métodos estatísticos e matemáticos, com os quais chegamos aos valores apresentados



na avaliação em questão, foram atribuídos valores de mercado, coletados no mercado imobiliário do local avaliado.

Sendo o que tínhamos no momento para apresentar.

Ficamos a disposição para eventuais dúvidas que possam surgir.

Constantina/RS, 01 de novembro de 2024.

Alencar Luiz Osmarin
Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/RS 57.791 F
Avaliador de Imóveis CNAI 025698



Anexo V

C O F E C I

3ª Região - Rio Grande do Sul

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Alencar Luiz Osmarin, CPF nº 00345096070, RG nº 5068789411 SSP/RS, CRECI nº 57791, Endereço: Rua Daniel Apostolo de Oliveira 040 Casa , Constantina-RS. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Gleba

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 50021029420228210092

Vara Cível

Comarca: CONSTANTINA - RS

CONSTANTINA-RS , 1 de Novembro de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 085066



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 085066, 1 de Novembro de 2024
