

AVALIAÇÃO DE GALPÃO INDUSTRIAL URBANO COMERCIAL

MERCADO IMOBILIÁRIO:

O mercado imobiliário tem comportamento muito diferente dos mercados de outros bens. As distinções decorrem das características especiais dos imóveis, como sua localização, idade, conservação, documentação, inclusive, qualquer alteração no ambiente pode provocar modificações nos valores dos imóveis, bem como a vontade dos interessados.

Componentes Principais:

Temos três componentes que formam o mercado, que são:

- 1 – Os bens propriamente ditos.
- 2 – As partes que desejam vendê-lo.
- 3 – As partes que desejam comprá-lo.
- 4 – As partes interessadas na composição real de seu valor para futuras decisões.

O aspecto quantitativo destes quatro componentes são um fator determinante na formação dos preços, sendo a situação ideal aquela onde existem muitos vendedores, compradores e uma quantidade de bens equilibrada com o potencial de mercado. Neste modelo perfeito, teríamos o preço justo que se pagaria por um bem no mercado.

OBJETIVO E FINALIDADE DESTE TRABALHO

O objetivo é estimar e sugerir o valor do imóvel, para efeito de futura venda, ou outra finalidade a cerca de sua real estimativa de preço. O presente Laudo de Avaliação foi elaborado de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O referido imóvel (GALPÃO INDUSTRIAL) está localizado no **BAIRRO MORRO DA PALHA ÀS MARGENS DA BR 280 KM 11 EM SÃO FRANCISCO DO SUL – SC.**

Embora a metodologia mais aplicável para a verificação do valor de bens avaliados, em quase 90% dos casos, seja o Método Comparativo de Dados de Mercado, nesta situação, não se aplica, pois não existem amostras similares nas redondezas, impossibilitando tornarem homogêneas as equivalências, sendo assim, não identificando o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis. Quanto à edificação, serão utilizados neste laudo, padrões de custos de construção, como mão de obra e material, além de outras despesas, para se concluir a estimativa de valor. Outras metodologias de avaliação, tais como, Método Evolutivo, Método Involutivo e Método Residual, também não se aplicam, uma vez que este laudo recairá única e exclusivamente em cima da construção, e o terreno. Também não serão utilizados indicadores do CUB (custo unitário básico), sendo este, apenas um indicador orientativo para cálculos da construção civil, visando a obtenção da estimativa do custo da obra. A não utilização do CUB, que neste caso, seria desonerado. Esta avaliação vai ser apresentada de forma simplificada, contendo no entanto de forma sucinta as informações necessárias ao seu entendimento.

IMÓVEL

Parte interessada: Leonel zanchet casado(Eva Solange da Silva zanchet)Empresário Aposentado Rua Benjamin Constant número 400 centro histórico de São Francisco do Sul CPF 52629031934 RG 1833340

Com relação ao uso e ocupação do solo, o referido imóvel segundo informa a prefeitura municipal de São Francisco do Sul, está livre em relação aos dados consultados para faixas viária e rodoviária, algum plano viário ou área de preservação.

A região onde se localiza o imóvel é servida de alguns melhoramentos urbanos, tais como:

-Pavimentação asfáltica, rede de água, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, TV a cabo, entre outros, esse local é de aptidão mais industrial e comercial do que residencial, não sendo servido por regular comércio. Estando a poucos km do porto de São Francisco do Sul, bem como do centro

da cidade. O acesso é pouco variado, tendo a BR 280 como principal via de acesso.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Galpão industrial, moderno, novo, localizado às margens da Rodovia BR 280, KM 11 em São Francisco do Sul.

São 2.380 m² de área construída, em terreno de aproximadamente 2,3 hectares, construção com os devidos requisitos impostos pela legislação municipal e estadual.

Galpão industrial com 03 complexos bem definidos, mas todos interligados um ao outro, cada um com sua área externa reservada para funcionamento individual, que assim se descrevem:

Armazém 1 - Total de área construída 400 m², e mezanino com 130m²

Entrada própria para recepção, com portão metálico de enrolar, podendo ser acionado com controle remoto ou manualmente com corrente, acesso de

caminhões, com piso reforçado, polido para suportar caminhões de até 30 toneladas.

Armazém 2 - Galpão para estocagem de grãos, fertilizantes, madeiras e quaisquer outras atividades, já com alvará liberado. 1440 m² de área construída, com 03 divisões internas de 12m de largura x 40m comprimento cada uma, com paredes em concreto maciço com 04m de altura, portões metálicos na frente do box com abertura total de 12m de largura por 6m de altura, divididos em duas partes deslizantes, com apoio somente na parte superior, deixando livre a área do piso. Piso Industrial com concreto usinado FCK 50, com duas telas, com espessura de 0,25cm

e reforço central com ferro de 2' para tráfego de caminhão de até 100 toneladas.

CENTRO ADMINISTRATIVO:

Construção em alvenaria, frente para BR 280, toda revestia com vidros fume, com 12m de altura e 65m de comprimento. São 13 salas comerciais divididas em 3 andares, Total de área construída 360m². Com, corredores, recepção, sala de monitoramento (alarmes, câmeras de vídeo, bombeiro e

comunicação), banheiro, copa, almoxarifado e escadarias.

Na área externa anexo a caixa de água existe uma construção com 50m², onde possui 1 escritório com copa e banheiro para funcionários do setor administrativos. Uma área anexa com acesso individual contendo dois mictórios, um banheiro, um lavatório para motoristas dos caminhões e demais funcionários da empresa.

Mais detalhes da construção sobre esse empreendimento:

Os 03 complexos possuem telhado único com as mesmas características.

Estrutura metálica reforçada com viga central, tendo somente duas colunas no interior do galpão, galvanizada a fogo, telha metálica galvanizada e pintada, exaustor natural em toda a extensão central do telhado.

Calhas metálicas com descidas já canalizadas até a tubulação central.

Estado geral do galpão em estado de novo, cuidadosamente projetado, construído dentro dos padrões exigidos com acabamento de primeiríssima qualidade.

Importante frisar que o terreno está habilitado para a construção de mais 3 galpões desse porte.

Potencial para locação, em torno de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Logística inigualável na região!

CONCLUSÃO:

Galpão industrial, moderno, novo, localizado às margens da Rodovia BR 280, KM 11 em São Francisco do Sul.

São 2.380 m² de área construída, moderno, novo, em terreno de aproximadamente 2,3 hectares, construção com os devidos requisitos impostos pela legislação municipal e estadual. Sua proximidade com o porto de São Francisco do Sul, que é um dos principais portos do país, indica uma excelente condição avaliatória. O espaço do terreno ainda permitindo novas construções desse tipo, indicam um enorme potencial comercial e industrial no local. A localização do imóvel é privilegiadíssima, sendo a rodovia BR 280, uma das principais do estado e atendendo as principais regiões.

“Avaliação de um bem, é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre ele, sendo empregada em uma variedade de situações, dentro e fora do âmbito judicial, tais como: - Inventários, dissolução de sociedade, operações de compra e venda, aluguel, cobrança de tributos, seguros, hipotecas, estudos de dinâmica imobiliária e outros”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Nos dias de hoje, esse Galpão para ser construído, nos mesmos moldes, temos que enumerar tudo que cerca uma construção de aproximadamente 2.380 m², ou seja, isso inclui, material, mão de obra, além da preparação do terreno, área de manobra e sondagem do solo. Esse custo seria em torno de R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais). Necessário se faz considerar a perspectiva de locação do imóvel, com bastante procura na região, com relação ao terreno, de 2,3 ha, pela sua área, pela sua localização, e ainda com grande potencial para novas construções, o valor hoje seria em torno de R\$ 9.000.000 ,00 (nove milhões de reais).

A Tabela de Depreciação para Habitação da NBR 14653 que significa Norma Brasileira, que é um conjunto de normas técnicas com a finalidade de padronizar determinados serviços no Brasil, pertence à ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Essa tabela prevê para um imóvel em estado de conservação ótima (não exigindo reparos), com idade aparente inferior a 2 anos,

Sérgio Borges de Barros Monteiro CRECI 24884 - SC

embora sua idade física seja um pouco maior, não utiliza-se o fator de depreciação.

Valor do Imóvel avaliado, utilizando arredondamento =

= R\$ 20.000.000,00

(VINTE MILHÕES DE REAIS)

São Francisco do Sul, 18 de agosto de 2025.

Sergio Borges de Barros Monteiro
CRECI 024884 SC
Corretor de Imóveis
Especialista em Regularização de Imóveis
Perito Avaliador Judicial – ID 0818703646/2020