

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Proprietário: IAZPE – IMBITUBA ADMINISTRADORA DA ZONA DE PROCESSAMENTO DE EXPORTAÇÃO S/A.

Imóvel: Terreno com área de 58.014,27m².

Endereço: Distrito Industrial de Imbituba, localidade de Nova Brasília, Distrito de Mirim, município de Imbituba/SC.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Que faz, **Besc S/A – Corretora de Seguros e Administradora de Bens – BESCOR**, inscrita no CNPJ sob o nº 82.514.472/0001-27, com sede na cidade de Florianópolis / SC, na Rua Saldanha Marinho, nº 392, 6º andar, Ed. Dona Iracema, inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da XIª Região – **CRECI – sob nº24-J**, emite o seguinte laudo:

1. CONTRATANTE DOS SERVIÇOS E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

CONTRATANTE - CODESC - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, empresa de economia mista integrada a administração indireta do Estado, subordinada ao Regime de Direito privado. Criada pela lei estadual nº 5.089 de 30/04/75. com sede a Rua Saldanha Marinho, nº 392, Bairro Centro, no município de Florianópolis/SC.

PROPRIETÁRIA - IAZPE - IMBITUBA ADMINISTRADORA DA ZONA DE PROCESSAMENTO DE EXPORTAÇÃO S/A, sociedade empresaria limitada, com sede no município de Florianópolis/SC, inscrita no CNPJ sob nº 00.124.055/0001-13.

2. CONTRATAÇÃO

De acordo com o Decreto nº 483/2007 do Governo do Estado de Santa Catarina.

Ofício CODESC nº 521/2016, datado de 31/11/2016, emitido pelo Ilustre Senhor **Miguel Ximenes de Melo Filho**, Presidente Executivo, no qual requer e autoriza a avaliação (cópia em anexo).

3. OBJETIVO DO TRABALHO

Esta peça tem como objetivo cotar o valor de mercado para venda de imóvel de propriedade da IAZPE – Imbituba Administradora da Zona de Processamento de Exportação S/A, sendo, imóvel localizado no Distrito Industrial de Imbituba, localidade de Nova Brasília, Distrito de Mirim, no município de Imbituba/SC.



BESC S/A - CORRETORA DE SEGUROS E ADMINISTRADORA DE BENS

WWW.BESCOR.SC.GOV.BR

Rua Saldanha Marinho, 392 - Fone / Fax: (0xx48) 3027-7999 - CEP 88010-450 - Caixa Postal 830 - Florianópolis - SC

4. DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se matriculado sob nº 18.588, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC.

Conforme matrícula descrita acima, o terreno mede 58.014,27 m².

A terra encontra-se em região em sua maioria plana, possuindo uma topografia propícia a instalação de parques industriais.

A região é provida de estrutura rodoviária nos seus entornos, onde a área principal central do imóvel possui estradas vicinais.

Na avaliação em questão, fora tão simplesmente considerada para confecção do laudo a área de terreno do imóvel, não sendo consideradas áreas construídas.

A estrutura das extremidades do imóvel é servida de instalação de cabeamento telefônico, água, esgoto e iluminação pública.

4.1 Dados para Confecção:

Certidão de Matrícula do Imóvel, ainda mapas oferecidos pelo contratante.

5. DA AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia utilizada

A metodologia adotada na avaliação do imóvel - depois de verificada a existência de negociações efetuadas e da disponibilidade de outros imóveis na região - foi o **método comparativo**.



5.2. Pressupostos e Ressalvas

- a) Este trabalho apresenta as condições e limitações impostas pela metodologia de avaliação recomendada e adotada;
- b) O signatário vistoriou pessoalmente o imóvel em questão;
- c) As conclusões resultantes da avaliação mediante o objetivo proposto neste trabalho são de responsabilidade do avaliador que subscreve a presente peça;
- d) Os honorários do signatário não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;
- e) O signatário não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação.
- f) Pressupõe-se que a documentação apresentada usada como referência, bem como os terceiros foram dados de boa fé e, portanto, aceitas e confiáveis.

5.3. Valor para Alienação dos Imóveis

A convicção de valor do autor baseia-se em informações de firmas especializadas, imobiliárias, corretores imobiliários da região, tanto quanto a valorização e estágio atual de mercado imobiliário daquela localidade, e ainda, na possibilidade de destinação de exploração de mercado no local.

Considerando-se todos os fatores de análise adotados: localização, aproveitamento do imóvel, geografia, topográfica e estágio atual de mercado, avaliou-se o valor do mencionado imóvel em:

Valor de R\$ 60,00 p/m² (sessenta reais) por metro quadrado de área, perfazendo um valor total do imóvel no montante de R\$ 3.480.856,20 (três milhões, quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos).

É importante ressaltar que o valor de comercialização definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Confecção de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas de Imóveis não apresenta um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do preço pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente para venda um imóvel numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores,

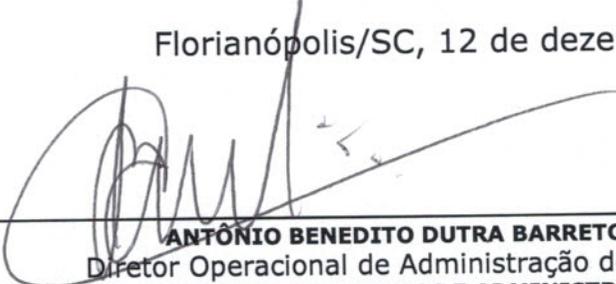


BESCOR *desde 1972* **CORRETORA**



dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Florianópolis/SC, 12 de dezembro de 2016.

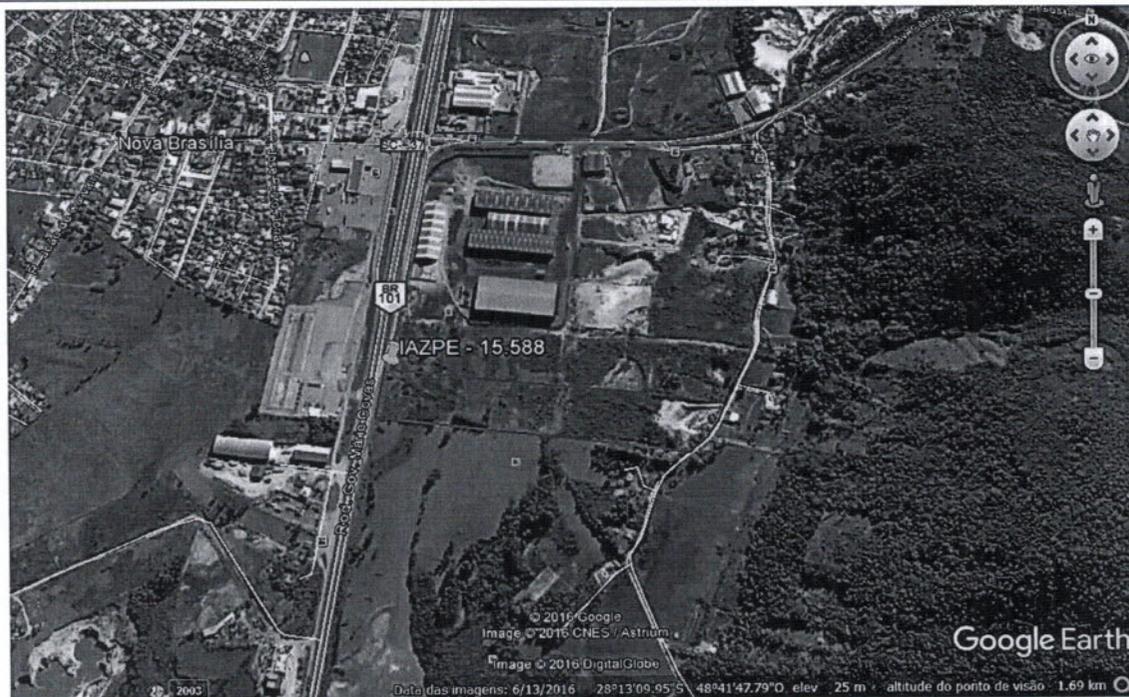


ANTÔNIO BENEDITO DUTRA BARRETO
Diretor Operacional de Administração de Bens
BESCOR S/A CORRETORA DE SEGUROS E ADMINISTRADORA DE BENS
CRECI Nº 12.297

ANEXOS

FOTOS DO IMÓVEL

Levantamento Fotográfico



BESC S/A - CORRETORA DE SEGUROS E ADMINISTRADORA DE BENS

WWW.BESCOR.SC.GOV.BR

Rua Saldanha Marinho, 392 - Fone / Fax: (0xx48) 3027-7999 - CEP 88010-450 - Caixa Postal 830 - Florianópolis - SC