



Fernando Canali – Corretor de imóveis  
CRECI-31784

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **INTERESSADO**

**MUNICÍPIO DE CHARRUA – RS**, órgão público, com responsabilidade jurídica denominada de Prefeitura Municipal de Charrua, inscrita no cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob nº 92.450.733/0001-46, com sede na Rua Padre Réus, nº36, na cidade de Charrua -RS, executei perícia do imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

### **LOCALIZAÇÃO**

Imóvel, localizado na cidade de Charrua -RS.

### **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIADOS**

**PROPRIETÁRIOS: MUNICÍPIO DE CHARRUA – RS**, CNPJ sob nº 92.450.733/0001-46.

UMA PARTE DE TERRAS DE CULTURA, com a área superficial de **30.000 m<sup>2</sup>** (trinta mil metros quadrados), situado na Posse Rio Caçador, atualmente no local denominado Linha São Paulo, no município de Charrua - RS, distante 363,00 metros do marco do lado oeste, localizado no lageado Caçador, com as seguintes medidas e confrontações: ao **NORTE**, na extensão de 166,67 metros de largura, com a área remanescente de propriedade de Arlindo Máximo Zuculotto e Amarildo Menegaz; ao **SUL**, na extensão de 166,67 metros de largura, com a área remanescente de propriedade de Arlindo Máximo Zuculotto e Amarildo Menegaz; ao **LESTE**, na extensão de 180,00 metros de comprimento, com a área remanescente de propriedade de Arlindo Máximo Zuculotto e Amarildo Menegaz; e, ao **OESTE**, na extensão de 180,00 metros de comprimento, com terras de Delírio Gava. Cadastrado no INCRA sob nº 869252.0404487.7; área total de 3,0 há; Módulo 20; Nº de Módulo 0,00 FMP 3,0 há, imóvel sob a Matrícula nº 11461 do RI de Tapejara -RS.

### **CONTEXTO DE LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, encontra-se em região rural da cidade, próximo ao asfalto, na Linha São Paulo Charrua -RS, tendo difícil acesso, fato a ser considerado na avaliação do mesmo.





**Fernando Canali – Corretor de Imóveis**  
**CRECI-31784**

### ASPECTO FÍSICO

A área apresenta terreno irregular, sendo que a maior parte da área é de mata nativa em torno de 80 % da área, e os 20% restantes são de área agricultável .

### LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Durantes muitos anos o local foi utilizado com terreno municipal.

**Conceito Imóveis**  
**Rua do Comércio, 1765, sala 01, Centro, Tapejara-RS**  
**Fone: 3344-3287**





**Fernando Canali – Corretor de Imóveis**  
**CRECI-31784**



### CONDIÇÕES AMBIENTAIS

O Imóvel tem forma irregular, boa orientação solar, um bom escoamento das águas das chuvas.

Durantes muitos anos o local foi utilizado com aterro sanitário municipal.

**Conceito Imóveis**  
**Rua do Comércio, 1765, sala 01, Centro, Tapejara-RS**  
**Fone: 3344-3287**





Fernando Canali – Corretor de imóveis  
CRECI-31784

### CONCLUSÃO

Concluo, que o imóvel avaliado está em área rural, sendo ele de forma irregular, de difícil acesso, na Linha São Paulo Charrua -RS, próximo ao asfalto. Sendo assim, concluo que o valor para fins de comercialização e expectativas do mercado imobiliário da região, apontam para tal valorização do imóvel citado, chegando assim num valor total de R\$ 53.000,00 (Cinquenta e três mil reais ).

Área de terreno : 30.000 m<sup>2</sup> ou 3.00 ha x R\$ 17.667,00 ao há ( Dezessete mil seiscientos e sessenta e sete reais ao hectare ) = R\$ 53.000,00 ( Cinquenta e três mil reais )

Para as conclusões de o presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

Tapejara-RS, 24 de setembro de 2021.

*Fernando Canali*

**Fernando Canali**  
**Corretor de Imóveis e Perito Avaliador**  
**CRECI:31784**

**Canali e Carra Negócios**  
**Imobiliários Ltda.**

**CNPJ 24.598.865/0001-60**

Rua do Comércio, 1765 - Sala 1  
Centro - CEP 99.950-000  
CRECI 24866 J - Tapejara - RS

**Fernando Canali**  
Corretor e Perito Avaliador  
CRECI-RS 31784

**Conceito Imóveis**  
**Rua do Comércio, 1765, sala 01, Centro, Tapejara-RS**  
**Fone: 3344-3287**

