

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA:

NOME:

EMAIL:

TELEFONE:

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME:

CPF/CNPJ:

TELEFONE:

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 19.898

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz

ENDEREÇO: Rodovia SC 281

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Chácara 86 | Condomínio Village da Montanha - Vila do Prado

BAIRRO: Santa Izabel

CIDADE: Rancho Queimado

UF: SC

CEP: 88470-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 209.161,79 (duzentos e nove mil e cento e sessenta e um reais e setenta e nove centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 957,510

R\$/m²: 218,44

VALOR JUSTO: 177.787,52 (cento e setenta e sete mil e setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e dois centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 146.413,26 (cento e quarenta e seis mil e quatrocentos e treze reais e vinte e seis centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 15,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 30,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 19.898

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador
Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC
CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533
contato@risantoamaro.com.br - https://www.risantoamaro.com.br/

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **19.898** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 108688.2.0019898-64

CARTÓRIO BOSSLE de Registro de Imóveis

Sandro Carlos Vidal - Oficial Designado
Av. Frei Fidélis Felsmann, 384 - Fone: (48) 3245-2328 Ph. 102

Livro N.º 2 DC COMARCA DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ - SC Ano: 2008

MATRÍCULA N.º 19898 DATA: 29 de janeiro de 2008
(dezanove mil oitocentos e noventa e oito)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno designado por Chácara n.º 86, do condomínio denominado Village da Montanha "VILLA DO PRADO" aprovado pela Prefeitura Municipal de Rancho Queimado - SC., situado na localidade de Santa Isabel - Rancho Queimado - SC., com uma área privativa de 957,51m² (ADE), e uma área de uso comum de 2.812,80m² (ADC), com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE** em linha reta com 32,80m com a Rua P ; **FUNDOS** em linha reta com 7,05m com a área de uso comum ; **LADO DIREITO** em linha reta com 46,74m com a área de uso comum ; **LADO ESQUERDO** em linha reta com 25,50m com a área de uso comum .

PROPRIETÁRIO: VILLAGES DA MONTANHA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ n.º 08.115.378/0001-58 , com sede na Rodovia SC 407, Km 2, a partir do Trevo de Rancho Queimado, s/n, Bairro Alto Rio das Antas - Rancho Queimado - SC., representada pela SÓCIA Quater Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MP n.º 08.039.850/0001-26 e Movimento Engenharia de Construção Civil Ltda., inscrita no CNPJ/MP n.º 75.114.504/0001-31.

TÍTULO AQUISITIVO: Neste Cartório, no livro 2-CV, sob o n.º 18.994.

Oficial.....

AV-001-19.898 - 09 de Junho de 2008.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento, datado de 13 de maio de 2008, feito ao oficial deste Cartório, pela proprietária já anteriormente qualificada, na qual apresentou Ofício/INCRA/BR(10)G n.º 420, datado de 28 de abril de 2008, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, devidamente assinado pelo Superintendente Regional João Paulo Lajus Strapasson, bem como Declaração, datada de 08 de abril de 2008, expedida pela Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, devidamente assinado pelo Prefeito Municipal Josenei Tadeu Schiller, para promover o **CANCELAMENTO** do Código no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, bem como considerar que o referido imóvel está sujeito ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, sob a inscrição imobiliária n.º 84.15.002.086.0001.000. Tudo conforme documentação apresentada e arquivada neste Cartório.

Emolumentos R\$ 56,92.

Oficial.....

AV-2-19898 - Santo Amaro da Imperatriz, 12 de Agosto de 2015. NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Certifico que pelo Ofício/Autos n.º 0900076-2014.8.24.0057-0014, datado de 05 de agosto de 2015, passado pela 2ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz, devidamente instruído pelo Exceletíssimo Juiz de Direito Clóvis Marcelino dos Santos, em que é requerente o Ministério Público do Estado de Santa Catarina, consta a determinação para averbação da existência da Ação Civil Pública dos autos acima identificados que estão em tramitação nesta Comarca. Protocolo n.º 29.036 de 07/08/2015. Emolumentos e selo Isetis, (Lei Complementar Estadual n. 156/97 - RCE Art. 33 E3º - Isetis Públicos). Selo de fiscalização: DRC74513-180W. Dou fé. Pedro Henrique Potkammer Lélis, Oficial Substituto.

R.3-19898 - Santo Amaro da Imperatriz, 06 de Outubro de 2015. BLOQUEIO DE MATRÍCULA - Certifico que pelo Ofício n.º 0900076-91 2014.8.24.0057-0015, datado de 29 de setembro de 2015, assinado pelo Exceletíssimo Juiz de Direito Dr. Clóvis Marcelino dos Santos, passado pela 2ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz - SC, extraído dos autos de n.º 0900076-91 2014.8.24.0057 contra determinação para bloqueio desta matrícula imobiliária. Portanto, a partir desta data até nova ordem judicial em contrário, o imóvel desta matrícula fica indisponível. Protocolo n.º 29.468 de 01/10/2015. Emolumentos Isetis Selo Isetis. Selo de Fiscalização: DRC79587-2N25. Dou fé. Pedro Henrique Potkammer Lélis, Oficial Substituto.

Continua no verso...



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador
Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC
CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533
contato@risantoamaro.com.br - https://www.risantoamaro.com.br/

CNM: 108688.2.0019898-64

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º **19898**

Ficha 01v
Fls. _____

AV.4-19898 - Santo Amaro da Imperatriz, 10 de Abril de 2017. **DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA.** Procede-se a esta averbação, conforme Ofício nº 0900076-91.2014.8.24.0057-0016, datado de 04 de abril de 2017, assinado pelo Excelentíssimo Juiz de Direito Dr. Clóvis Marcelino dos Santos, passado pela 2ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz - SC, extraído dos autos de nº 0900076-91.2014.8.24.0057, para promover o **DESBLOQUEIO** do imóvel desta matrícula. Protocolo nº. 33.949 de 10/04/2017. Emolumentos e Selo: Santos (Lei Complementar Estadual n. 156/97 - RCE Art. 33 §3º - Entes Públicos). Selo de fiscalização: EFW15574-CELEX. Dou Fé.
Pedro Henrique Puttkamer Lélis, Oficial Substituto:

R.5-19898 - Santo Amaro da Imperatriz, 08 de Junho de 2021. **COMPRA E VENDA - OUTORGANTE VENDEDORA:** VILLAGE DA MONTANHA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 08.335.378/0001-58, com sede à Rodovia SC 407, KM 2, s/nº, Bairro Alto Rio das Antas, Rancho Queimado - SC. **OUTORGADOS COMPRADORES:** JOSÉ MARIO ELIAS, CPF nº 073.643.049-08, nascido aos 14/04/1990, tabelião de notas e CRISTIANE DA SILVA DIAS, CPF nº 077.585.729-79, nascida em 01/04/1991, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Evaldo Bruggemann, nº 277, Bairro Centro, Rancho Queimado - SC, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em 01/02/2019. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às folhas nº 225/226 e verso, do livro nº 83, aos 28 de maio de 2021, pela Escritania de Paz de Rancho Queimado, da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz - SC. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula. Valor ajustado apontado na escritura: R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais). **CLÁUSULA RESOLUTIVA:** O pagamento será efetuado da seguinte forma: o valor de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), divididos em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, a primeira vencendo em 05/05/2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Sendo a primeira parcela no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) e nas demais incidindo mensalmente o índice do IGP/M mensal, limitado a variação mensal correspondente do INPC. Para a garantia do pagamento das parcelas vincendas, as partes estipulam a presente cláusula resolutiva para constar que: se os compradores atrasarem o pagamento de qualquer das parcelas do preço, e se constituído em mora e não purgá-la em 15 dias, poderá a vendedora exigir a totalidade do preço ou desfazer a presente venda. Regulando-se a presente cláusula segundo as normas gerais de direito contratual, especialmente os artigos 474 e 475, bem como quanto à propriedade resolúvel previstas nos artigos 1359 e 1360, todos do Código Civil Brasileiro. Consta na Escritura o que segue: a DOI será emitida no prazo regulamentar; foi recolhido o ITBI no valor de R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais); FRJ no valor de R\$ 396,00 (trezentos e noventa e seis reais), aos 18/05/2021, conforme consulta no sítio eletrônico do TJSC - nosso nº 5800098785, guia nº 1001225330; apresentadas as certidões exigidas pela Lei 7.433/85; certidão negativa de débitos trabalhistas e certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união; declaração que o imóvel transacionado não possui débitos relativos ao condomínio. Inscrição Imobiliária nº 06.32.849.0001.86. Protocolo nº 48.081 de 28/05/2021. Emolumentos: R\$ 1.278,87. Selo: R\$ 2,82. Selo de fiscalização: GDO76535-HSGC. Dou fé.

Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular:

AV.6-19898 - Santo Amaro da Imperatriz, 08 de Junho de 2021. **PACTO ANTENUPCIAL (Cláusulas)** - Averbu-se, conforme previsto no Art. 687 § único do código de normas da CGJSC e art 167, II, I e 244 da Lei 6.015/73 que a escritura de pacto antenupcial dos proprietários: JOSÉ MARIO ELIAS e CRISTIANE DA SILVA DIAS, foi registrada neste Ofício de Registro de Imóveis, no livro 3, sob o nº 9.279, para constar que o regime adotado pelo casal foi o da **comunhão universal de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, com a seguinte cláusula: "de modo que todos os bens que possuem até esta data e os que vierem a possuir na constituição do casamento, por qualquer forma ou título, quer sejam onerosos ou gratuitos, se comunicarão entre si, sem qualquer exclusão". Demais cláusulas conforme consta na cópia do pacto arquivado nesta Serventia. Protocolo nº 48.081 de 28/05/2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo: R\$ 2,82. Selo de fiscalização: GDO76536-72CN. Dou Fé.

segue na ficha 02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador
Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC
CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533
contato@risantoamaro.com.br - https://www.risantoamaro.com.br/

CNM: 100600-2-0019898-64

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Titular
Rua Prefeito Clemente Tiago Diniz, Centro Executivo Alefer, nº 110, sala 201, Centro, CEP: 88140-000
COMARCA DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ - SC

LIVRO Nº 2

Ficha 02

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 19898

MATRÍCULA Nº 19898

(dezenove mil e oitocentos e noventa e oito)

08 de Junho de 2021

Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular:

R-7-19.898 Santo Amaro da Imperatriz/SC - 06/01/2022. HIPOTECA, em 1º grau, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Cédula de Crédito Bancário nº 5001075-2021.046603-1, emitida em 29 de dezembro de 2021, na cidade de Rancho Queimado - SC. **EMITENTE/DEVEDOR: JOSÉ MARIO ELIAS**, inscrito no CPF sob n. 073.643.049-08, nascido em 14/04/1990 brasileiro, tabelião de notas, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, aos 01/02/2019, com escritura de pacto antenupcial registrada neste Ofício sob nº 9.279, do livro 3, com **CRISTIANE DA SILVA DIAS ELIAS**, inscrita no CPF sob n. 077.585.729-79, nascida em 01/04/1991, brasileira, empresária, ambos residentes e domiciliados na Rua Evaldo Bruggemann, s/n., Centro, Rancho Queimado-SC. **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO VALE EUROPEU - CRESOL VALE EUROPEU**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 07.512.780/0001-06, com sede na Avenida Coronel Antônio Lehmkuhl, n. 230, Centro, Águas Mornas-SC. **AVALISTA: CRISTIANE DA SILVA DIAS** casada com **JOSÉ MARIO ELIAS**, acima qualificados. **VALOR DO CRÉDITO: R\$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais). **JUROS: Juros Remun, 1,500% a.m e 19,562% a.a; Juros moratórios 4,990% a.m e 79,380% a.a; Multa Moratória 2,000%; CET 1,670% a.m e 21,987% a.a**, conforme constante do instrumento de crédito com cópia arquivada nesta Serventia, sistema de amortização - SPC - Sistema de Prestação Constante. **FORMA DE PAGAMENTO: A dívida apresentada por esta cédula será paga à CRESOL VALE EUROPEU em 60 (sessenta) parcelas iguais e sucessivas, com vencimento da 1ª parcela em 10/02/2022 e vencimento final da parcela em 10/01/2027, sendo o valor da parcela R\$ 4.087,22** (quatro mil, oitenta e sete reais e vinte e dois centavos). **Correção Monetária: SEM INDEX**. **Capitalização de Juros e Forma de Capitalização: Mensal. Finalidade: Empréstimo - Crédito Pessoal - Sem consignação em Folha de Pagamento. Para efeito do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$ 201.153,70** (duzentos e um mil, cento e cinquenta e três reais e setenta centavos). **VENCIMENTO EXTRAORDINÁRIO/ANTECIPADO**, constante da cláusula 11ª, página 8 da referida cédula. Emitidas as certidões negativas de débito relativos aos tributos federais e dívida ativa da união das partes, código de controle nº 9BDD.1ABA.18A8.0A8 e 45F8.D51C.A7A2.119B, emitidas aos 06/01/2022. As demais condições são as constantes da cédula arquivada nesta Serventia. **Fundo de Reparelhamento da Justiça - FRJ nº 5800355720**, pago no valor de R\$ 480,00, em 04/01/2022. **Obs.1: Conforme declaração datada de 04/01/2022, a vendedora constante do R.5 desta matrícula está ciente da presente hipoteca. Obs.2: A credora desta hipoteca também está ciente quanto ao ônus constante do R.5 da presente matrícula, conforme emissão da certidão de inteiro teor, ônus e ações, pedido de certidão n. 76.834, em 27/12/2021. Protocolo n. 50.949, de 29/12/2021, reapresentado em 06/01/2021. Emolumentos: R\$ 1.593,25. Selo de fiscalização:GHW27464-3SLZ - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 1.596,36. Ato lavrado na vigência das Circulares n.º 64/2020 e 73/2020 e Provimento 22/2020 - CGJ-SC. Dou fê. O Oficial Substituto (Pedro Henrique Puttkamer Lélis):**

Av-8-19.898 Santo Amaro da Imperatriz/SC - 10/02/2022. CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA DO R-5, conforme requerimento firmado em 09/02/2022 e recibo de 15/01/2022, por quitação da dívida, razão pela qual fica cancelada a cláusula resolutiva do **R-5**, Protocolo n. 51.355, de 09/02/2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização:GJE06587-1CQR - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. Dou fê. O Oficial Substituto (Pedro Henrique Puttkamer Lélis):



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador
Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC
CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533
contato@risantoamaro.com.br - <https://www.risantoamaro.com.br/>

OBSERVAÇÕES:

Conforme averbação AV-2, consta notícia de existência de Ação Civil Pública sobre o imóvel desta matrícula.

Observação: Conforme §11 do art. 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), pelo advento da Lei 14.382/22, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Continuação da certidão da matrícula 19.898.

Santo Amaro da Imperatriz/SC, 30 de julho de 2024

Ana Flávia Hillesheim - Escrevente

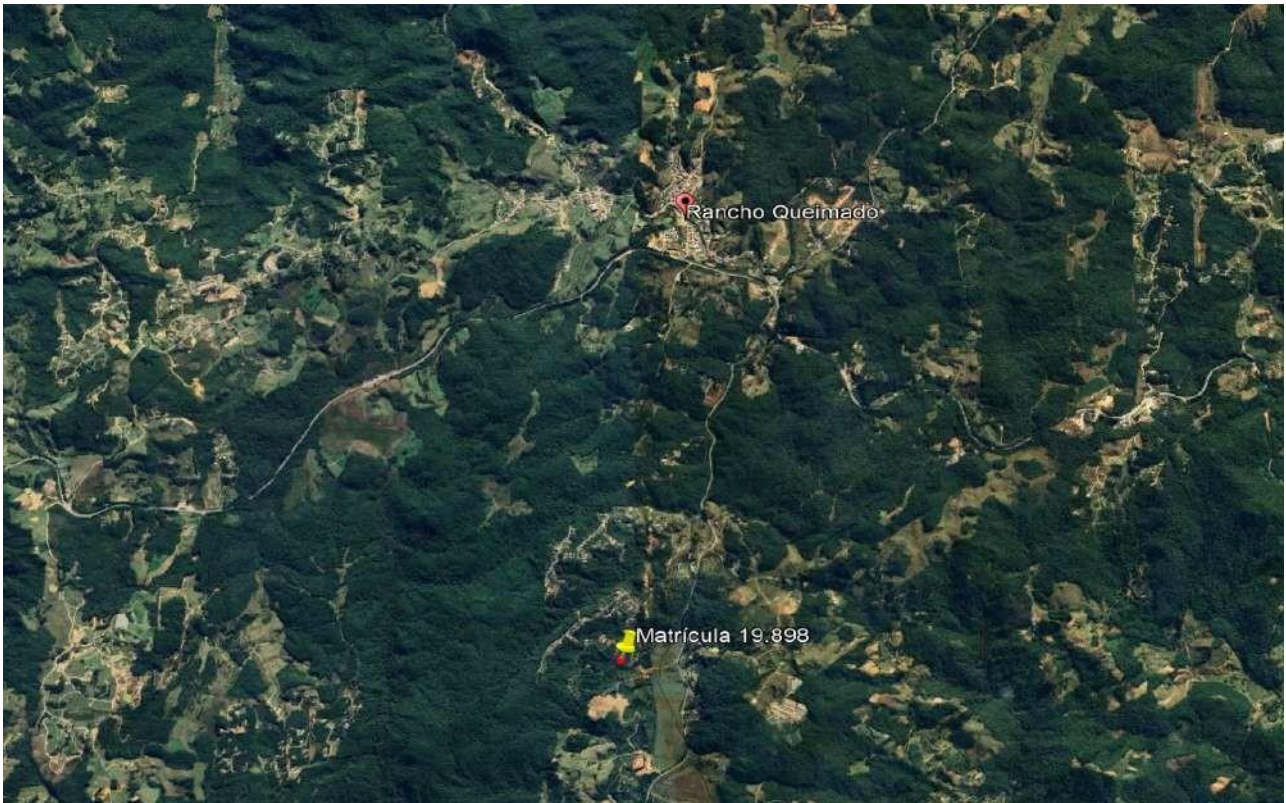
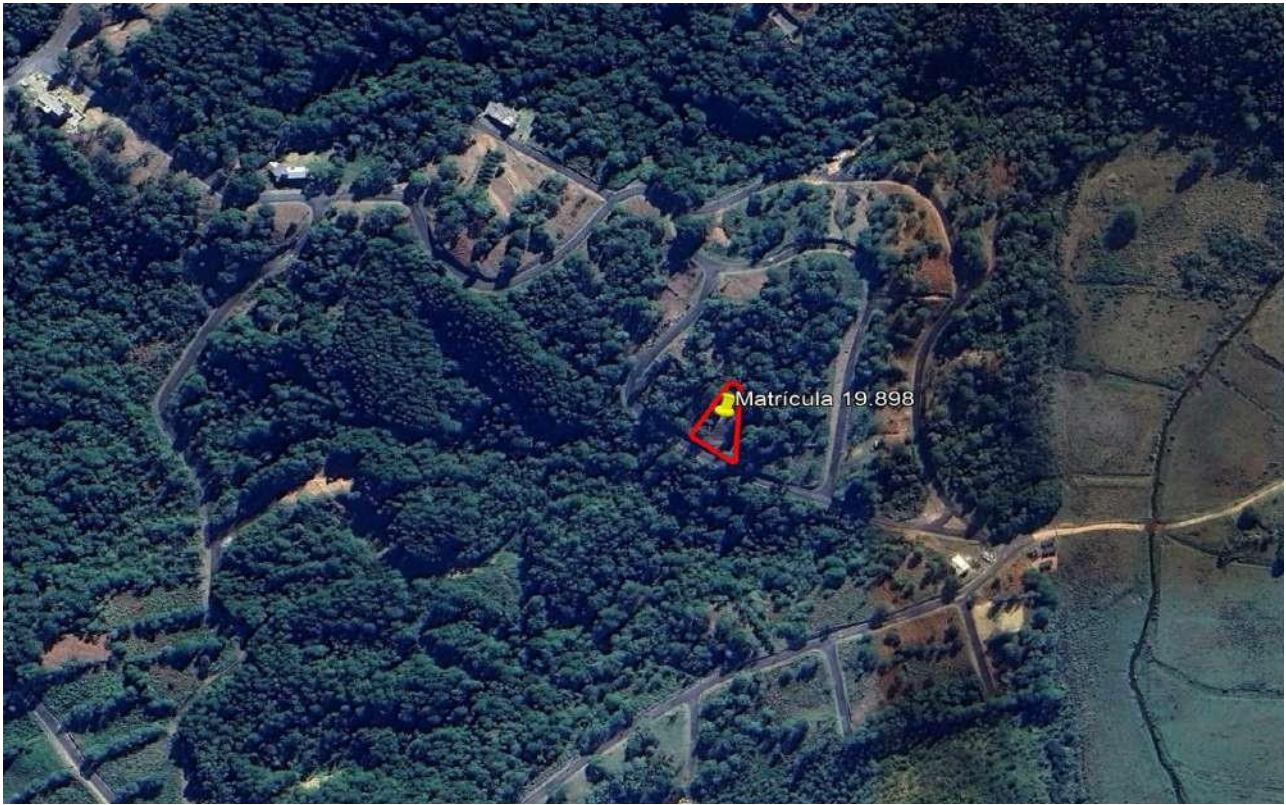
Emolumentos:	R\$	25,16
V. FRJ:	R\$	5,71
ISS:	R\$	1,26
Total:	R\$	32,13

(FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **13/08/2024** às **14:30**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 19.898		Inscr. Munic: -		Georef. () Sim (X) Não		
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz						
Endereço: Rodovia SC 281				Nº: S/N		
Complem.: Chácara 86 Condomínio Village da Montanha - Vila do Prado						
Bairro: Santa Izabel		Cidade: Rancho Queimado		UF: SC		
CEP: 88470-000		Coordenadas: -27.70822649034557, -49.01706449482428				
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)						
Área Total Terreno (m²): 957,510			Testada (m): 32,8			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	<input type="checkbox"/>	Quadrado	<input type="checkbox"/>	Retangular	<input type="checkbox"/>	Triangular
	<input checked="" type="checkbox"/>	Irregular	<input type="checkbox"/>	Limpo	<input type="checkbox"/>	Esquina
	<input type="checkbox"/>	Plano	<input type="checkbox"/>	Active	<input type="checkbox"/>	Declive
	<input type="checkbox"/>	Leve Active	<input checked="" type="checkbox"/>	Forte Active	<input type="checkbox"/>	Leve Declive
	<input type="checkbox"/>	Forte Declive	<input type="checkbox"/>	Acidentado	<input type="checkbox"/>	Encravado
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegetação baixa	<input type="checkbox"/>	APP's / Mata Nativa	<input type="checkbox"/>	Reserva Legal
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/>	Asfalto	<input type="checkbox"/>	Calçamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Meio Fio
	<input type="checkbox"/>	Calçadas	<input type="checkbox"/>	Murado	<input type="checkbox"/>	Lajotas
	<input type="checkbox"/>	Sem pavimentação	<input type="checkbox"/>	Palanques madeira	<input type="checkbox"/>	Taipa de pedras
	<input type="checkbox"/>	Britado	<input type="checkbox"/>	Paver	<input type="checkbox"/>	Cercado
	<input type="checkbox"/>	Aterrado	<input type="checkbox"/>	Grades de Segurança	<input type="checkbox"/>	Mourões Cimento
	<input type="checkbox"/>	Telhas de barro	<input type="checkbox"/>	Telhas Fibrocimento	<input type="checkbox"/>	Arame fios
	<input type="checkbox"/>	Telhas aluzinco	<input type="checkbox"/>	Telhas de zinco	<input type="checkbox"/>	Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO	<input checked="" type="checkbox"/>	Seco	<input type="checkbox"/>	Úmido	<input type="checkbox"/>	Alagadiço

		Banhado		Arenoso		Argiloso	
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto	
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado	
		Abandonado		Tombado		Outros	
VOCAÇÃO DE USO	X	Residencial		Comercial		Industrial	
		Rural		Empresarial		Outros	
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos	
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não			
RODOVIAS DE ACESSO: SC 281			CIDADES VIZINHAS: Santo Amaro da Imperatriz, SC Anitápolis, SC				
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -							
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo					
		Médio Prazo					
	X	Longo Prazo					
RISCO DE ALAGAMENTO:		Baixo	X	Médio		Alto	
RISCO DESLIZ. DE TERRA:		Baixo	X	Médio		Alto	
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO							
X	Rede Abast. Água	X	Rede de Energia	X	Iluminação Pública	X	Transporte Público
	Rede de Esgoto	X	Rede Telefônica		Postos de Combustível		Centro Comercial
X	Coleta de Lixo		Escolas		Praças de Esportes		Shopping Center
	Agências Bancárias		Agencias Correios		Supermercados	X	Comércio Local

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado num condomínio pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia SC 281 (aproximadamente 2 km) e aproximadamente 5,6 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Rancho Queimado - SC.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 957,510 m²**, localizado na Rodovia SC 281, S/N, Bairro Santa Izabel, na cidade de Rancho Queimado - SC, com testada de 32,8m , posicionado em meio de quadra, terreno com forte aclave, com presença de vegetação, seco e em área suscetível à inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL

Rodovia



Portaria



Portaria



Entrada



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Rua



MEMORIAL DE CÁLCULO
Imóvel Urbano
QUADRO AMOSTRAL

1	BAIRRO	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	
	VALOR R\$	200.000,00	
	ÁREA (m²)	1.100,000	
	FONTE	https://ericbelem.com.br/imoveis/condominio-village-da-montanha-vila-do-prado-chacara-51-rancho-queimado-sc/	
2	BAIRRO	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	
	VALOR R\$	215.000,00	
	ÁREA (m²)	1.040,000	
	FONTE	https://ericbelem.com.br/imoveis/condominio-village-da-montanha-vila-do-prado-chacara-66-rancho-queimado-sc/	
3	BAIRRO	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	
	VALOR R\$	188.000,00	
	ÁREA (m²)	907,310	
	FONTE	https://www.imobiliariahames.com.br/imovel/1946430/lote-em-condominio-fechado-venda-rancho-queimado-sc-santa-izabel-village-da-montanha?Mobile=1	

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	200.000,00	1.100,000	181,82
2	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	215.000,00	1.040,000	206,73
3	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	188.000,00	907,310	207,21
			VALOR TOTAL	595,75
			MÉDIA ARITMÉTICA	198,58
			DESVIO PADRÃO (+20%)	238,30
			DESVIO PADRÃO (-20%)	158,87

DESVIO PADRÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	181,82	1.100,000	181,82

2	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	206,73	1.040,000	206,73
3	Condomínio Village da Montanha – Vila do Prado	207,21	907,310	207,21
			VALOR TOTAL	595,75
			MÉDIA ARITMÉTICA	198,58

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
957,510	190.147,09

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
1,100	209.161,79

VALOR DO IMÓVEL:
TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor Total R\$
1 Terreno	957,510	R\$ 218,44	R\$ 209.161,79
TOTAIS		957,510	R\$ 209.161,79

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 209.161,79 (duzentos e nove mil e cento e sessenta e um reais e setenta e nove centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	209.161,79 (duzentos e nove mil e cento e sessenta e um reais e setenta e nove centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	198.703,70 (cento e noventa e oito mil e setecentos e três reais e setenta centavos)
Valor Máximo (R\$)	219.619,88 (duzentos e dezenove mil e seiscentos e dezenove reais e oitenta e oito centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	15,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	177.787,52 (cento e setenta e sete mil e setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e dois centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	30,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	146.413,26 (cento e quarenta e seis mil e quatrocentos e treze reais e vinte e seis centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: **FILIPE MARIANO**
Título Profissional: **AVALIADOR**
Registro CNAI nº: **37436**

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: **DOUGLAS BATISTA MARIA**
Título Profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
Registro CREA-SC nº: **158636-0**
Registro CRECI nº: **38253F**
Registro CNAI nº: **32014**

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: **ZAHAV SERVIÇOS LTDA**
CNPJ: **29.636.152/0001-67**
Inscrição Municipal: **ISENTO**
Endereço: **RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO**
CEP: **89204-250**
Município: **JOINVILLE**
Estado: **SC**

Joinville, 15 de Agosto de 2.024

DOUGLAS BATISTA MARIA:056674429
57
Assinado de forma digital por DOUGLAS BATISTA MARIA:05667442957
Dados: 2024.08.15 11:48:04 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE MARIANO:0782120598
2
Assinado de forma digital por FILIPE MARIANO:07821205982
Dados: 2024.08.15 11:48:11 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436