

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### TIPO DE IMÓVEL

		• .	0			
[ X ] Urbano	[ ]	Apartamer	ito	[	]	Condomínio Fechado
[ ] Rural	[ ]	Casa Gem	inada	[	]	Sala Comercial
[ ] Residencial	[ ]	Sítio/Chác	ara	[	]	Galpão
[ X ] Terreno	[ ]	Sobrado		[	]	Indústria
[ ] Comercial	[ ]	Vaga de G	aragem			
M INFORMAÇÕES GERAIS - SOL	ICITANTE	COOPERA	TIVA			
COOPERATIVA:						
NOME:						
EMAIL:			TELEFONE:			
INFORMAÇÕES GERAIS - SOLI	ICITANTE	Z/ASSOCIA	DO			
NOME:						
CPF/CNPJ:						
TELEFONE:						
INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓN						
MATRÍCULA: 103.361	CRI: Ofíc	io de Regist	ro de Imóveis da Com	arca d	e Br	rusque
ENDEREÇO: Rua Guilherme Tachini			<b>Nº:</b> 60			
COMPLEMENTO: -						
BAIRRO: Centro						
CIDADE: Botuverá	UF: SC		<b>CEP:</b> 88370-000			
RESULTADO DA AVALIAÇÃO -	GERAL					

**VALOR DE MERCADO:** R\$ 419.942,26 (quatrocentos e dezenove mil e novecentos e quarenta e dois reais e vinte e seis centavos)

TERRENO: ÁREA REF. (m²): 305,250

**R\$/m²:** 690,00

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA:

ÁREA REF. (m²): 130,000

**R\$/m<sup>2</sup>:** 1.610,16

VALOR JUSTO: 335.953,81 (trezentos e trinta e cinco mil e novecentos e cinquenta e três reais e oitenta e um

centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 251.965,36 (duzentos e cinquenta e um mil e novecentos e sessenta e cinco reais e

trinta e seis centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 20,0% REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 40,0%

**VALIDADE DO LAUDO:** 6 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: 103.361** 

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.** 





# Continuação da Matrícula nº 103.361 CNM nº 107862.2.0103361-57

Av.1-103.361, em 30 de janeiro de 2024.

Prot. 241.089, datado de 21/12/2023.

TRANSPORTE DE ATO: rocedo a esta averbação para transpor a Hipoteca Cedular de Primeiro Grau, registrada sob o nº R.9 na Matrícula nº 24.989, nos seguintes termos: "Hipoteca Cedular de Primeiro. Grau (Constituição de Garantia Hipotecária). Emitente/Devedor: MARCOS LUIZ TACHINI, supraqualificado. Credora Hipotecária: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO VALE EUROPEU - CRESOL VALE EUROPEU, suprequalificada. Anuente: VITORIA JULIA TACHINI, supraqualificada. Avalistas: ADRIANO TACHINI, brasileiro. nascido em 30/12/1963, solteiro, comerciante, residente e domiciliado à Rua Presidente Kenedy, nº 110, Bairro Centro, na cidade de Botuverá, SC, inscrito(a) do CPF nº 043.058.039-84, portador(a) na C.I. sob nº 4,328,504-3/SSP-SC; PAMELLA MARA GIANESINI, brasileira, solteira, residente e domiciliade na Rua Paulo Hozimosky, na cidade de Botuverá, SC, inscrito(a) do CPF nº 073.428.429-23; e GRACIANE TACHINI, brasileira, sotieira, residente e domiciliada à Rua Presidenta Kenedy, nº 110, ne cidade de Botuverá, SC, inscrito(a) do CPF nº 041.387.119-37, portador(a) na C.L. sob nº 35.300.191/SSP-SC. Titulo: Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Dívida, nº 10000-117-2012-14, emitida na cidade de Botuverá/SC, em 26 de Dezembro de 2012. Valor do Crédito Concedido: R\$ 436.581,74 (quatrocentos e trinta e seis mil, quinhentos e pitenta e um reais e setenta e quatro centavos). Condições de Operação: Valor da Percela: R\$ 4.873,31. Periodicidade da Parcela: 30 dias, Quantidade de Parcelas: 120. Vencimento da Primeira Parcela: 21/01/2013. Vencimento Final: 20/12/2022. Forma de Amortização: SPC-Sistema de Prestação. Juros Remuneratórios: Ménsal: 0,55%; Anual: 06,6%. Multa Moratória: 2,000%. Juros Moratórios: Mensal: 1,000%; Anual: 12,683%. Garantia: Em Hipoteca de Primeiro Grau, e sem concorrência de terceiros, o Emitente da a Gredora, uma fração ideal de sua propriedade, correspondente a área de 3,978,309m² da presente matrícula. Demais Condições: As demais cláusulas e condições são as constantes da Cádula, de qual uma via fica arquivada neste Oficio. O FRJ nº 0000.50920.0874.1253, no valor de R\$ 490,00, foi recolhido em data de 07/01/2013, junto a agência da CRESOL-Botuvera".

LILLILL Averbado por Refael Riffel Porto.

Emolumentos: Sem incidência de emolumentos, vinculado ao R.9 da Matricula nº 24.989. Selo de fiscalização: GZN68859-AH91: FRJ; Não incide; ISS: Não incide

Av.2-103,361, em 30 de janeiro de 2024.

Prot. 241.089, datado de 21/12/2023.

TRANSPORTE DE ATO: Procedo a este averbação para transpor a Hipoteca Cedular de Segundo Grau, registrada sob o nº R.10 na Matrícula nº 24.989, nos seguintes termos: "Hipoteca Cedular de Segundo Grau (Constituição de Garantia Hipotecária). Emitente/Devedor: ADRIANO TACHINI, supraqualificado. Credora Hipotecária: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO VALE EUROPEU - CRESOL VALE EUROPEU, supraqualificada. Intervenientes Hipotecantes/Avalistas: MARCOS LUIZ TACHINI, supraqualificado. Avalistas: PAMELLA MARA GIANESINI, brasileira, solteira, residente e domiciliada na Rua Paulo Hozimosky, na cidade de Botuverà, SC, inscrito(a) do CPF nº 073,428.429-23; e GRACIANE TACHINI, brasileira, solteira, residente e domiciliada à Rua Presidente Kenedy, n° 110, na cidade de Botuverà, SC, inscrito(a) do CPF nº 041.387.119-37, portador(a) na C.I. sob nº 35.300.191/SSP-SC. Titulo: Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Dívida, nº 10000-117-2012-13, emitida na cidade de Botuverá/SC, em 26 de Dezembro de 2012. Valor do Crédito Concedido: R\$ 247.605,60 (duzentos e quarenta e sete mil, seiscentos e cinco reals e sessenta centavos). Condições da Operação: Valor da Parcela: R\$ 125.812,39. Periodicidade da Parcela: 6 meses. Quantidade de Parcelas: 2. Vencimento da Primeira Parcela: 26/06/2013. Vencimento Final: 26/12/2013. Forms de Amortização: SPC-Sistema de Prestação, Juros Remuneratórios: Mensal: 0,55%; Anual: 06,6%. Multa Moratória: 2,000%, Juros Moratórios: Mensal: 1,000%; Anual: 12,683%, Garantia: Em Hipoteca de Segundo Grau, e sem concorrência de terceiros, os Intervenientes Hipotecantes dão a Credora, uma fração ideal de sua propriedade, correspondente a área de 3.978,309m² da presente matrícula. Demais Condições: As

(Continue na ficha 02) Rus Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25, Ed. Duo Office, Sals 209, bairro Centro, Brusque/SC





#### Registro de Imóveis Comarca de Brusque - SC

Ficha: 02

Registro Geral

CNM nº 107862.2.0103361-57

Matricula nº 103.361

demais cláusulas e condições são as constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada neste Oficio. O FRJ nº 0000.50020.0874.1239, po valor de R\$ 490,00, foi recolhido em data de 07/01/2013, junto a agência da CRESOL Botuverá".

Averbado por Rafael Riffel Porto,

Emolumentos: Sem incidência de emolumentos, vinculado ao R.10 da Matrícula nº 24.989. Selo de fiscalização: GZN68860-RMHC: FRJ: Não incide: ISS: Não incide.

Av.3-103.361, em 30 de janeiro de 2024,

Prot. 241.089, datado de 21/12/2023.

TRANSPORTE DE ATO: Procedo a esta averbação para transpor a Hipoteca Cedular de Terceiro Grau, registrada sob o nº R.11 na Matrícula nº 24.969, nos seguintes termos: "(Hipoteca Cedular de Terceiro Grau (Constituição de Garantia Hipotecária). Emitente: OLGA JULIA BROGNI, brasileira, viuva, agropecuarista, residente e domiciliada na Rua Presidente Kannedy, s/n\*, na cidade de Botuvera, SC, inscrito(a) do CPF nº 309.725.909-00, portador(a) na C.I. sob nº 3190412/SSP-SC. Credora HIPOTECARIA: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO VALE EUROPEU - CRESOL VALE EUROPEU, supraqualificada, Interventientes Hipotecantes: MARCOS LUIZ TACHINI, supraqualificado, Título: Cédula de Crédito Bancário - Pronaf Mais Alimentos. Ano 2013, Modelo 650, Número 3, emitida na cidade de Botuverá/SC, em 29 de Janeiro de 2013. Valor do Crédito Concedido: R\$ 112.697.00 (cento e doze mil e seiscentos e noventa e sete reais). Finelidade do Crédito: Implantação de eucalipto em uma área de 25Ha, no valor total de R\$ 112.697,00. Condições de Operação: Periodicidade de Amortização: Anual. Quantidade de Parcelas: 7. Vencimento Inicial: 15/01/2017, Vencimento Final: 15/01/2023, Parcela Variável Decrescante: Taxa de Juros: Mensal: 0,1667%; Anual: 2%. Multa Moratória: 2%. Juros Moratórios Anuais: 12%. Período Agrícola: Safra 2012/2013, Garantia: Em Hipoteca Cedular de Terceiro Grau, e sem concorrência de terceiros, os Intervenientes Hipotecantes dão á Credora, uma fração ideal de sua propriedade, correspondente a área de 3.978,309m² da presente matrícula. Demais Condições: As demais cláusulas e condições são as constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada neste Ofício. O FRJ nº 0000.50020.0893.6106, no valor de RS 338,09, foi recolhido em data de 07/03/2013, junto ao correspondente do Banco Bradesco S.A\*.

Averbado por Rafael Riffel Porto,

Escrevente.

Emolumentos: Sem incidência de emolumentos, vinculado ao R.11 da Matrícula nº 24.989. Selo de fiscalização: GZN68861-H1KQ: FRJ: Não incide; ISS: Não incide.

Av.4-103.361, em 30 de janeiro de 2024.

Prot. 241.089, datado de 21/12/2023.

TRANSPORTE DE ATO: Procedo a esta averbação para transpor a Penhora, registrada sob o nº R.12 24.989, nos seguintes termos: "Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO E na Matricula nº INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO VALE EUROPEU - CRESOL VALE EUROPEU, inscrita no CNPJ sob nº 07.512.780/0001-06. Executado: ADRIANO TACHINI, inscrito no CPF sob nº 043.058.039-84; VITORIA JULIA TACHINI, inscrita no CPF sob nº 818.515.299-34; PAMELA MARÁ GIANESINI, inscrita no CPF sob nº 073.428.429-23; GRACIANE TACHINI, inscrita no CPF sob nº 041.387.119-37. Executado/Depositário: MARCOS LUIZ TACHINI, inscrito no CPF sob nº 309.674.229-49. Objetivo: Conforme TERMO DE PENHORA, expedido em data de 08 de Março de 2018, nos Autos nº 0306250-75.2015.8.24.0011 - Execução de Titulo Extrajudicial, movido na Vara

(Continua no verso)

Rua Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25, Ed. Duo Office, Sala 209, bairro Centro, Brusque/SC

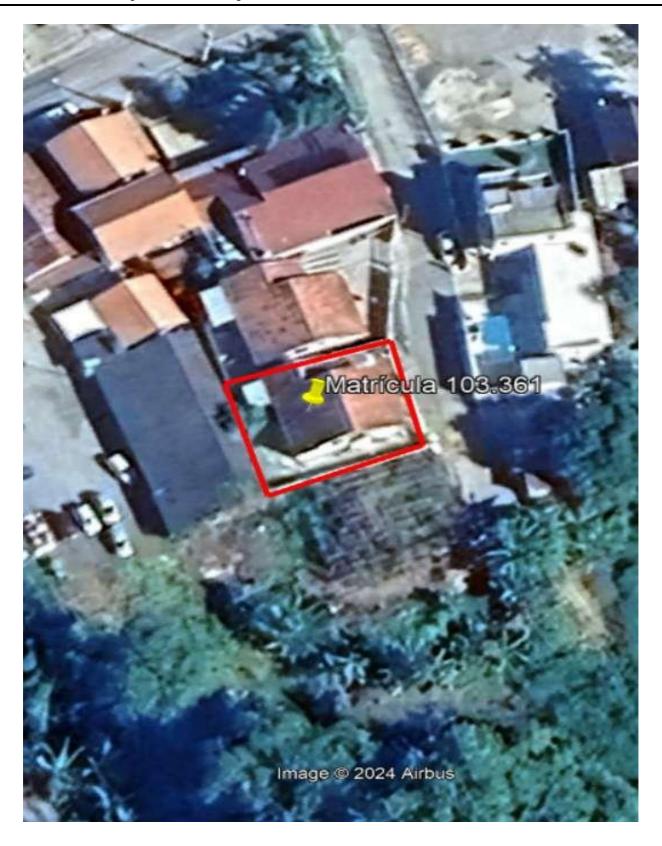
An extension is year of Adamson in 1923 (sometry finites) they there. Makes for ill materials observed that the Adamson is designed to the control of the Adamson is designed to the control of the Adamson is designed to the Adamson in the Adamson in the Adamson is a control of the Adamson in the Adamson in



			M nº 107862.2.010		a 02 - verso
anzarini, fica Causa: R\$ 363. Averbado por R Emolumentos:	PENHORADO 888,72, em 03/1 afael Riffel Port Sem Incidência	a fração de 3.9 1/2015*. de emolumento	178,309m do imóv	Julza de Direito, Dra el da presente matri Escrevent 12 da Matrícula nº 24	cula. Valor da
RANSPORTE  RANSPORTE	424.989, nos eta de 12/02/20 (015.8.24.0011 OPERATIVA DI EU - CRESOL V RCOS LUIZ TA F sob o n. 043. de GRACIANE Art. 844 da Lei r RCOS LUIZ TA 5.364,62, em 14.00 for BBFE79174112	2023. do s esta averb seguintes term 19, por ordem de Vara Comer E CRÉDITO E VALE EUROPEL CHINI, inscrito 0.58.039-84, PA TACHINI, inscrito 1. 13.105/15, par CHINI, Deposito (/12/2015, FRJ: me 451882846319	da MM*, Julza, Dri rcial da Comarca d INVESTIMENTO C J, Inscrita no CNPJ no CPF sob n. 30 MELLA MARA Gi ta no CPF sob o ri ne ideal do imovel d ario: MARCOS LUI Foi recollado nos RJ 30FD*.	a Penhora, registrada Conforme TERMO Da, Clarice Ana Lanza le Brusque-SC, onde OM INTERAÇÃO SO sob nº 07.512.780/00 9.674.229-49, ADRIA ANESINI, inscrita no 041.387.119-37, fica la presente matricula Z TACHINI, já qualificado o valor de RS 16019-76,	perentora  rini, nos autos  consta como  ocuparia DO  o1-06, e como  NO TACHINI,  CPF sob o n.  PENHORADO,  pertencente ao  cado. Valor da  1.100,00, em  autenticação
iscalização: G	ZN68863-Z013: I	FRJ: Não incide;	TSS: Não incide		



# SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:











# DATA DA VISTORIA:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/02/2024 às 10:00

[ X ] Urbano [ ] Rural [ ] Residencial [ X ] Terreno [ ] Comercial	[ ] Sobrado [ ] Vaga de Garagem				<ul><li>[ ] Condomínio Fechado</li><li>[ ] Sala Comercial</li><li>[ ] Galpão</li><li>[ ] Indústria</li></ul>		
INFORMAÇÕES GERAIS -			-				
	nscr. Munic: 01.01.0				Georref. ( ) Sim ( X	) Nao	
CRI: Ofício de Registro de Im-	óveis da Comarca d	e Bı	rusque				
Endereço: Rua Guilherme Ta	achini				N°: 60		
Complem.: -							
Bairro: Centro Cidade: Botuverá					UF: SC		
<b>CEP:</b> 88370-000	Coordenadas: -27.19	887	8940649635, -49.07500915079	345			
IMÓVEL URBANO (TERREN	O/EDIFICAÇÃO)						
Área Total Terreno (m²): 305,2	250			Test	ada (m): 16,50		
Área Total Construída (m²): 100,000 Área Averbada (m²): 0,000					Averbada (m²): 0,000		
Edificação Averbada: ( ) Sim	( <b>X</b> )Não ()Pa	arcia	ıl	Área	Não Averbada (m²): 100,000		
			Quadrado		Retangular	Triangular	
			Irregular	X	Limpo	Esquina	
		X	Plano		Aclive	Declive	
CARACTERÍSTICAS DO	TERRENO		Leve Aclive		Forte Aclive	Leve Declive	
			Forte Declive		Acidentado	Encravado	
			Vegetação baixa		APP's / Mata Nativa	Reserva Legal	
			Asfalto		Calçamento	Meio Fio	
			Calçadas		Murado	Lajotas	
		X	Sem pavimentação		Palanques madeira	Taipa de pedras	
CARACTERÍSTIO	CAS		Britado		Paver	Cercado	
EXTERNAS			Aterrado		Grades de Segurança	Mourões Cimento	
			Telhas de barro		Telhas Fibrocimento	Arame fios	
			Telhas aluzinco		Telhas de zinco	Estrutura metálica	



			Seco		Úmido		Alagadiço
SUPERFÍCIE DO SOLO			Banhado		Arenoso		Argiloso
TIPO DE CONSTRUÇÃO		Х	Alvenaria		Madeira		Misto
			Pré-moldado		Blocos		Metálico
			Suítes		Copa		Lareira
		X	Dormitórios	X	Cozinha		Dependência Serviço
CARACTERÍS	TICAS	X	BWC	X	Área de Serviço		Despensa
INTERNA			Lavabo		Varanda	X	Garagem
		X	Sala Estar		Churrasqueira		Escritório
			Sala Jantar		Sacada		Piscina
TIPO GARA	GEM		Gaveta		Paralela		Descoberta
TIPO GARA	GEIVI		Avulsa		Rotativo	Х	Coberta
		X	Cerâmico		Porcelanato		Madeira
	PISO		Laminado		Mármore		Bruto
			Cimento Queimado		Vinílico		
DEVECTIMENTO			Granito		Massa Corrida		Divisórias
REVESTIMENTO	PAREDE		Tijolos A Vista		Madeira		PVC
		X	Rebocada		Dry Wall		Grafiato/Pastilhas
	TETO		Massa Corrida		PVC		Madeira
	IEIO		Gesso	Х	Laje		Sancas
ADEDTU	A.C.	X	Madeira	Х	Vidro		Alumínio
ABERTUR	(AS		Ferro		PVC		Metálica
PADRÃO ACAB	AMENTO		Baixo	х	Médio		Alto
PADRÃO CONS	TRUTIVO		Baixo	X	Médio		Alto
PADRÃO REG	SIONAL		Baixo		Médio	Х	Alto
SITUAÇÃ			Desocupado	Х	Ocupado		Alugado
SITUAÇA			Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DI	F USO	X	Residencial		Comercial		Industrial
VOCAÇÃO DI	L 030		Rural		Empresarial		Outros
CONFRONTA	ANTES	X	Lado Direito		Lado Esquerdo		Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA H		X	Sim		Não		



RODOVIAS DE ACESSO: BR 486						CIDADES VIZINHAS: Vidal Ramos, SC   Brusque, SC			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -									
Curto Prazo									
ABSORÇÃO DE MERCADO Médio Prazo				Médio Prazo					
X Longo Prazo					Longo Prazo				
RISCO DE ALAGAMENTO: Baixo		Ю		Х	Médio		Alto		
RISCO DESLIZ. DE TERRA: X Baixo		Baixo	Baixo			Médio		Alto	
INF	RAESTRUTURA DA REGIÃO								
	Rede Abast. Água		Rede	de En	ergia	X	Iluminação Públicas	X	Transporte Público
	Rede de Esgoto		Rede	Telefô	ònica	X	Postos de Combust.	X	Centro Comercial
X	Coleta de Lixo	X	Escola	Escolas			Praças de Esportes		Shopping Center
	Agências Bancárias	X	Agend	ias C	orreios	X	Supermercados	X	Comércio Local



# ₩ con

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 486 (aproximadamente 230m) e aproximadamente 650m até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Botuverá - SC.

#### **IMÓVEL URBANO**

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 305,250 m²**, localizado na Rua Guilherme Tachini , 60, Bairro Centro, na cidade de Botuverá - SC, com testada de 16,50m , posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, 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.

### IMÓVEL NÃO AVERBADO

ΙΤ	EM	DIMENSÃO (m²)
1	Edificação de Alvenaria em bom estado de conservação geral.	130,000



# LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL							
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO				
Há indícios de contaminação no imóvel?		Х					
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		Х					
Há indício de atividade industrial no imóvel?		Х					
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		Х					
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		Х					
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		Х					
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		Х					
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		Х					
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?		Х					

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









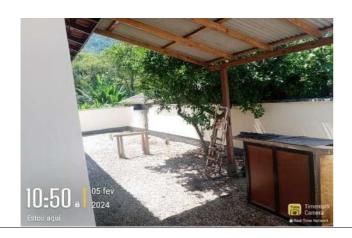












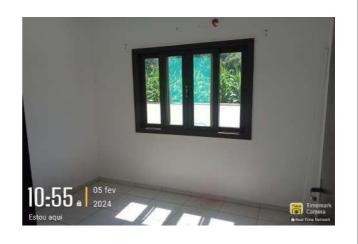












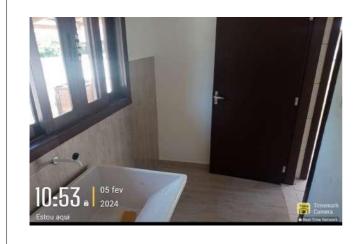


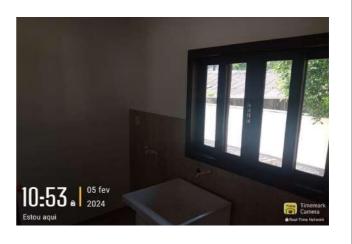


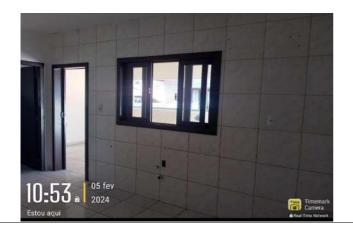




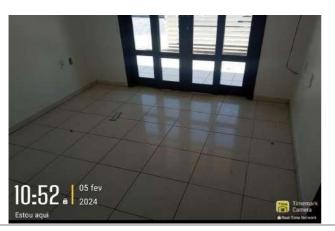


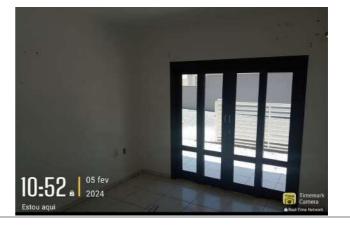




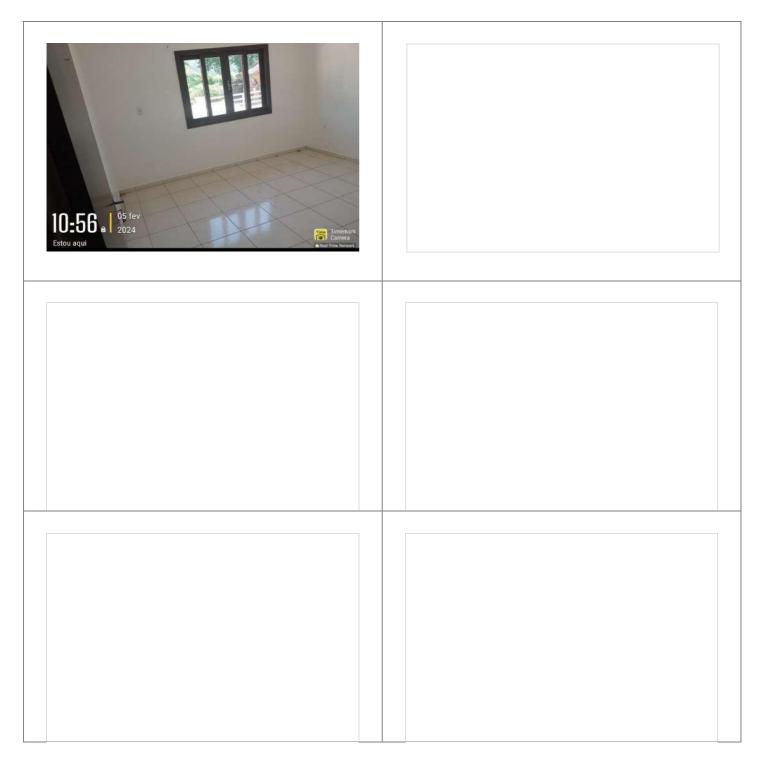
















EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA 1						
CUB REFERENCIAL ABNT NBR 12.721-2006						
2.571,68 02/2024						
METRAGEM EDIFICAÇÃO FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)						
130,000 1,10						
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO R\$ 367.750,24						
	FATORES DE CORREÇÃO					
VALOR DE MERCADO (M²) R\$ 1.610,16						
CUB + 10% R\$ 2.828,85						
VALOR DA EDIFICAÇÃO						
	R\$ 209.319,76					

TC	DTAL EDIFICAÇÕES
	R\$ 209.319,76





#### **TERRENO URBANO**

	Tipo	Área Ref. ( m² )	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1	Terreno	305,250	R\$ 690,00	R\$ 210.622,50
	TOTAIS	305,250		R\$ 210.622,50

#### **EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA**

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Edificação de Alvenaria	130,000	1.610,16	209.319,76
TOTAIS	100,000		R\$ 209.319,76

#### VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 419.942,26 (quatrocentos e dezenove mil e novecentos e quarenta e dois reais e vinte e seis 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\$)	419.942,26 (quatrocentos e dezenove mil e novecentos e quarenta e dois reais e vinte e seis centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	398.945,15 (trezentos e noventa e oito mil e novecentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos)
Valor Máximo (R\$)	440.939,37 (quatrocentos e quarenta mil e novecentos e trinta e nove reais e trinta e sete centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	20,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	335.953,81 (trezentos e trinta e cinco mil e novecentos e cinquenta e três reais e oitenta e um centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	40,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	251.965,36 (duzentos e cinquenta e um mil e novecentos e sessenta e cinco reais e trinta 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, 6 de Fevereiro de 2.024

MARIA:056674429 57

DOUGLAS BATISTA Assinado de forma digital por DOUGLAS BATISTA MARIA:05667442957 Dados: 2024.02.07 09:05:13 -03'00'

> **DOUGLAS BATISTA MARIA** CREA-SC nº: 158636-0

**FILIPE** MARIANO: 0 MARIANO:07821205982

Assinado de forma digital por FILIPE Dados: 2024.02.07 7821205982 09:05:19 -03'00'

> FILIPE MARIANO CNAI nº: 37436