

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### TIPO DO IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	Casa Geminada	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial	<input type="checkbox"/>	Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/>	Sala Comercial	<input type="checkbox"/>	Galpão
<input checked="" type="checkbox"/>	Terreno	<input type="checkbox"/>	Sobrado	<input type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input type="checkbox"/>	Rural
<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Empresa	<input type="checkbox"/>	Prédio	<input type="checkbox"/>	Indústria

### INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

**COOPERATIVA:** Cresol Vale Europeu  
**EMAIL:** maria.valeeuropeu@cresol.com.br

### INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

**MATRÍCULA:** 52.348 **CRI:** 3º Registro De Imóveis De Joinville  
**ENDEREÇO:** Rua Cidade De Ourinhos Nº S/N  
**COMPLEMENTO:** Esquina Rua Antenor Douat Baptista  
**BAIRRO:** Ulysses Guimarães  
**CIDADE:** Joinville **UF:** SC **CEP:** 89230-660

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

**VALOR DE MERCADO:** 162.385,18 (Cento E Sessenta E Dois Mil, Trezentos E Oitenta E Cinco Reais E Dezoito Centavos)

**TERRENO** **ÁREA REF. (m²):** 262,24 **R\$/ (m²):** 619,22

**EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA** **ÁREA REF. (m²):** 60,00 **R\$/ (m²):** Sem Valor Comercial

**VALOR JUSTO:** 146.146,67 (Cento E Quarenta E Seis Mil, Cento E Quarenta E Seis Reais E Sessenta E Sete Centavos)

**VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA:** 129.908,15 (Cento E Vinte E Nove Mil, Novecentos E Oito Reais E Quinze Centavos)

**REL. VALOR JUSTO/MERCADO:** 10%

**REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO:** 20%

**VALIDADE DO LAUDO:** 12 MESES

## SUMÁRIO

1- QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS: .....	3
2- CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:.....	3
3- DESTAQUES E PILARES:.....	3
4- OBJETO DO PARECER: .....	4
5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL: .....	5
6- DATA DA VISTORIA:.....	7
7- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:.....	7
8- CONSIDERAÇÕES FINAIS: .....	9
9- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):.....	10
10- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS: .....	11
11- MEMORIAL DE CÁLCULO: .....	14
12- VALOR DO IMÓVEL:.....	15
13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR .....	16
14- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO .....	16
15- INFORMAÇÕES DA EMPRESA .....	16



## 1- 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.

## 2- 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).

## 3- 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.

4- OBJETO DO PARECER:

**MATRÍCULA: 52.348**

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.



SANDRA MARA DE BRAGA – Oficial de Registro  
Rua Orestes Guimarães, 538, 3.º andar - América  
Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060  
Joinville - Santa Catarina  
Site: www.3rijoinville.com.br  
Email: cartorio@3rijoinville.com.br  
Fone: (47) 3422-0857

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 52.348, datada de 01 de julho de 2020, (Até Av/R. 6) conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua Orestes Guimarães, 538, 3.º andar - América - Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060  
Joinville - Santa Catarina  
Oficial de Registro: SANDRA MARA DE BRAGA

Livro nº 2


REGISTRO GERAL

Ficha 1

Matrícula nº 52.348

Joinville, 01 de julho de 2020

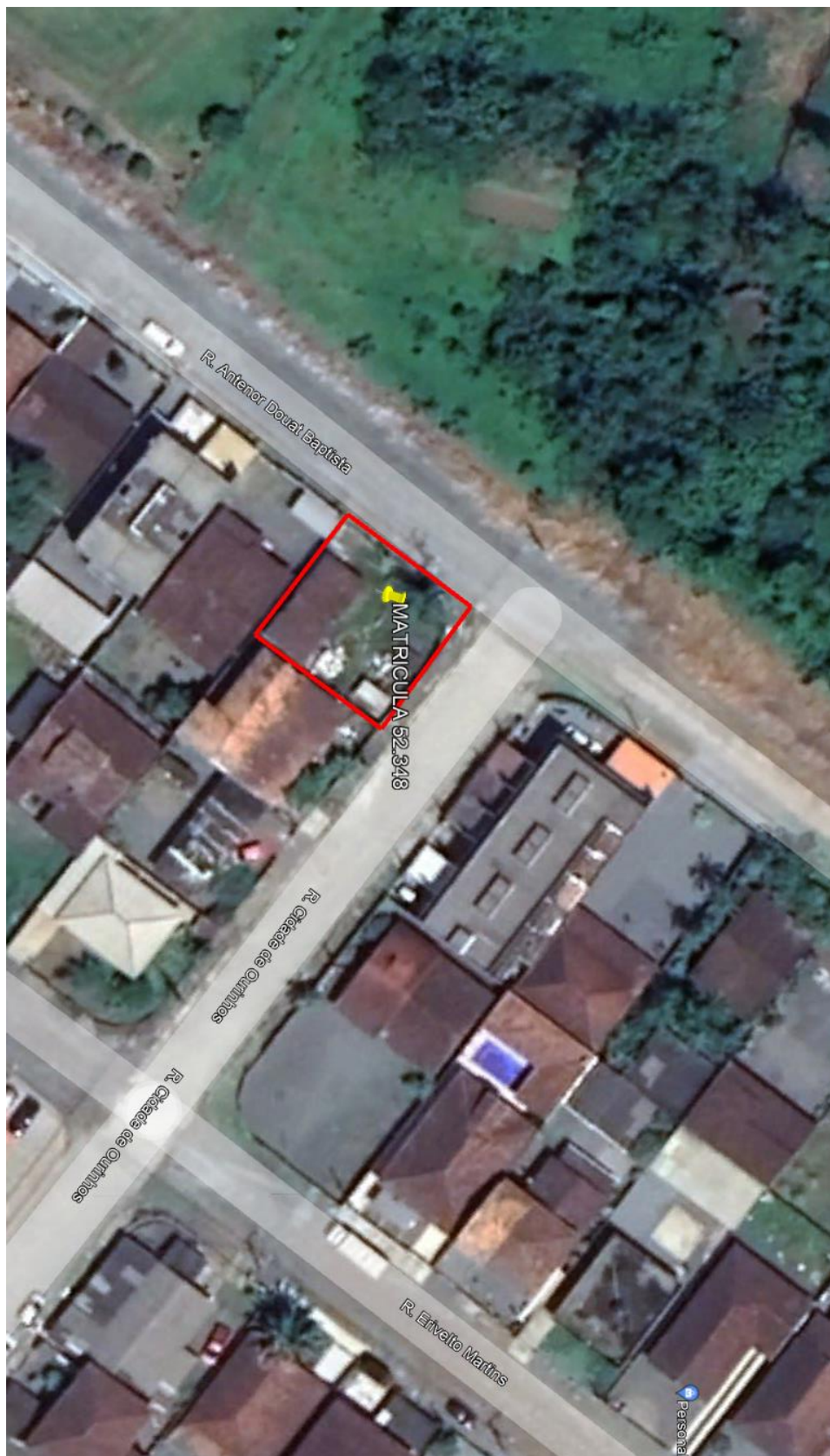
IMÓVEL: TERRENO com a ÁREA TOTAL de 262,24 metros quadrados, situado nesta cidade de Joinville/SC, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente a noroeste para a Rua Antenor Douat Baptista, medindo 11,00 metros, confrontando-se pelo lado direito a sudoeste com terras de propriedade de Marco Antonio da Silva e Juliane Bueno da Nhaia da Silva, medindo 15,88 metros, confrontando-se pelo lado esquerdo a nordeste em duas linhas, sendo a primeira em desenvolvimento de curva medindo 9,42 metros, e a segunda em reta medindo 9,88 metros, ambas para a Rua Cidade de Ourinhos, fazendo o travessão dos fundos a sudeste com terras de propriedade de José Denilson Meirelles Prestes - edificação n.º 20, medindo 17,00 metros, com a inscrição imobiliária n.º 13.11.42.53.0502.0000.- PROPRIETÁRIOS: MARCEL DOUBRAWA FAUSTINO DA SILVA, CPF 656.470.419-49, cédula de identidade profissional 12296-OAB/SC, nascido aos 20/09/1967, advogado, casado desde 25/01/2013, pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com IRENE LUIZ FAUSTINO DA SILVA, CPF 686.279.399-34, RG 1.867.093-SESP/SC, nascida aos 29/06/1966, engenheira civil, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Otto Boehm, n.º 801, apto. 1.103, bairro Atiradores, nesta cidade de Joinville/SC; e FÁBIO DOUBRAWA FAUSTINO DA SILVA, CPF 498.070.721-15, RG 1.264.400-SSP/DF, nascido aos 14/10/1972, empresário, e sua esposa CRISTIANE ELISABETE DA COSTA FAUSTINO DA SILVA, CPF 021.880.479-23, RG 3.281.589-1-SESP/SC, nascida aos 04/02/1977, servidora pública federal, ambos brasileiros, casados desde 28/04/2000, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Visconde de Mauá n.º 247, bairro América, nesta cidade de Joinville/SC.- REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 24.725 Lº 02-RG, desta Circunscrição.- Protocolo: 122.283 de 17/06/2020.-

Escrevente Substituta Maria Cristina Vieck Rodrigues:-   
AV.1-52.348:- Joinville, 01 de julho de 2020.- Pacto antenupcial.- Averba-se que o pacto antenupcial do casal Marcel Doubrawa Faustino da Silva e Irene Luiz Faustino da Silva, foi devidamente registrado sob n.º 7.757 do Livro 3-Registro Auxiliar, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.- Protocolo: 122.283 de 17/06/2020.-  
(Selo de Fiscalização Normal no valor de R\$ 2,80 - n.º FVQ32506-77XK).-

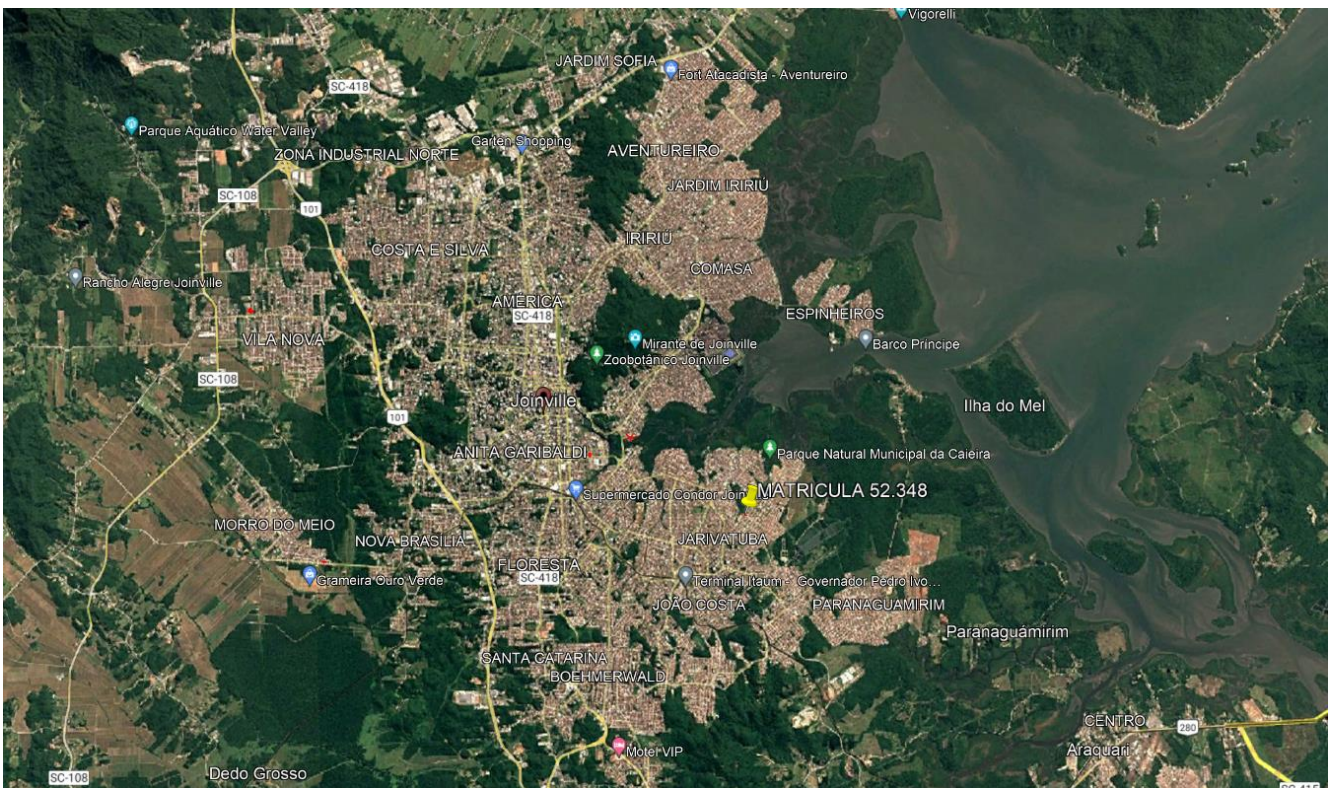
Continua no verso



5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:









**6- DATA DA VISTORIA:**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **13/01/2023** no período **Vespertino**

**7- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:**

<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Casa Geminada	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Galpão
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Centro Comercial	<input type="checkbox"/> Rural
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Empresa	<input type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Indústria

**INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**

Matrícula: 52.348	Inscr. Munic.: -	Georef. ( ) Sim ( x ) Não
CRI: 3º Registro De Imóveis De Joinville		
Endereço: Rua Cidade De Ourinhos	Nº: S/N	
Complem.: Esquina Rua Antenor Douat Baptista		
Bairro: Ulysses Guimarães	Cidade: Joinville	UF: SC
CEP: 89230-660	Coordenadas: -26.327462562241337, -48.80049168749094	

**IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)**

Área Total Terreno (m²):	262,24	Testada (m):	11,00
Área Total Construída (m²):	60,00	Área Averbada (m²):	-
Edificação Averbada: ( ) Sim ( x ) Não ( ) Parcial	Área Não Averbada (m²): 60,00		
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Quadrado	<input type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Limpo	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina
	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Leve Aclive	<input type="checkbox"/> Forte Aclive	<input type="checkbox"/> Leve Declive
	<input type="checkbox"/> Forte Declive	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Encravado
	<input type="checkbox"/> Vegetação baixa	<input type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa	<input type="checkbox"/> Reserva Legal
<b>CARACTERÍSTICAS EXTERNAS</b>	<input type="checkbox"/> Asfalto	<input checked="" type="checkbox"/> Calçamento	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Paver	<input checked="" type="checkbox"/> Cercado
	<input checked="" 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
<b>SUPERFÍCIE DO SOLO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Úmido	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Banhado	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Misto
	<input type="checkbox"/> Pré-moldado	<input type="checkbox"/> Blocos	<input type="checkbox"/> Metálico
<b>PADRÃO ACABAMENTO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	x	Baixo		Médio		Alto	
<b>PADRÃO REGIONAL</b>	x	Baixo		Médio		Alto	
<b>SITUAÇÃO</b>		Desocupado	x	Ocupado		Alugado	
		Abandonado		Tombado			
<b>VOCAÇÃO DE USO</b>	x	Residencial		Comercial		Industrial	
		Rural		Empresarial		Outros	
<b>CONFRONTANTES</b>	x	Lado Direito	x	Lado Esquerdo		Fundos	
<b>RODOVIAS DE ACESSO:</b>		BR-101		<b>CIDADES VIZINHAS:</b>		Araquari - SC Jaraguá Do Sul - SC	
<b>REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES/ OUTROS PROBLEMAS:</b>		Sem acesso ao interior do imóvel.					
<b>RISCO DE ALAGAMENTO</b>	x	Baixo		Médio		Alto	
<b>RISCO DE DESLIZAMENTO DE TERRA</b>	x	Baixo		Médio		Alto	
<b>INFRAESTRUTURA DA REGIÃO</b>							
x	Rede Abast. Água	x	Rede Energia	x	Iluminação Pública	x	Transporte Público
x	Rede de Esgoto	x	Rede Telefônica		Postos de Combust.		Centro Comercial
x	Coleta de Lixo	x	Escolas	x	Praças de Esportes		Shopping Center
	Agências Bancárias		Agência Correios	x	Supermercados		Comércio Local





**8- CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua pavimentada com Paver em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo baixo, próximo ao acesso da Rodovia BR-101 (aproximadamente 9,0km) e aproximadamente 8,7km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Joinville/SC.

**IMÓVEL URBANO**

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 262,24m<sup>2</sup>**, localizado na Rua Cidade De Ourinhos, S/N, Bairro Ulysses Guimarães, na cidade de Joinville - SC, com testada de 11m, posicionado numa esquina, terreno plano, limpo, seco e em área livre de 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 AVERBADO**

<b>ITEM</b>	<b>DIMENSÃO (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1 Edificação em madeira, ruim estado de conservação geral (Não tivemos acesso ao interior do imóvel)</b>	60,00

**9- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):**

<b>RISCO SOCIOAMBIENTAL</b>			
<b>ATIVIDADE</b>	<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	<b>INCONCLUSIVO</b>
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente 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	
Observações e/ou justificativa:			

<b>ATIVIDADE</b>	<b>PASSADO</b>	<b>PRESENTE</b>
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 e/ou justificativa:		

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.

10- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:











11- MEMORIAL DE CÁLCULO:

## TERRENO

QUADRO AMOSTRAL				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	FONTE
1	Ulisses Guimarães	R\$ 250.000,00	502,28	<a href="https://www.imobiliariareggiori.com.br/imovel/1205979-excelente-terreno-ulisses-guimaraes-joinville-sc">https://www.imobiliariareggiori.com.br/imovel/1205979-excelente-terreno-ulisses-guimaraes-joinville-sc</a>
2	Ulisses Guimarães	R\$ 195.000,00	400,00	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-ulysses-guimaraes-400m2-RS195000/id-7463005/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-joinville-ulysses-guimaraes-400m2-RS195000/id-7463005/</a>
3	Ulisses Guimarães	R\$ 220.000,00	440,00	<a href="https://www.imobiliariaborba.com.br/imovel/1350489-terreno+c+viabilidade+para+construcao+de+geminado?origeml">https://www.imobiliariaborba.com.br/imovel/1350489-terreno+c+viabilidade+para+construcao+de+geminado?origeml</a>
HOMOGENEIZAÇÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Ulisses Guimarães	R\$ 250.000,00	502,28	R\$ 497,73
2	Ulisses Guimarães	R\$ 195.000,00	400,00	R\$ 487,50
3	Ulisses Guimarães	R\$ 220.000,00	440,00	R\$ 500,00
		VALOR TOTAL		R\$ 1.485,23
		MÉDIA ARITMÉTICA		R\$ 495,08
		DESVIO PADRÃO (+20%)		R\$ 594,09
		DESVIO PADRÃO (-20%)		R\$ 396,06
DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Ulisses Guimarães	R\$ 250.000,00	502,28	R\$ 497,73
2	Ulisses Guimarães	R\$ 195.000,00	400,00	R\$ 487,50
3	Ulisses Guimarães	R\$ 220.000,00	440,00	R\$ 500,00
		VALOR TOTAL		R\$ 1.485,23
		MÉDIA ARITMÉTICA		R\$ 495,08
ÁREA IMÓVEL AVALIANDO		VALOR		
262,4		R\$ 129.908,15		
FATOR CORREÇÃO		VALOR FINAL		
1,25		R\$ 162.385,18		

**12- VALOR DO IMÓVEL:**

**TERRENO URBANO**

#	Tipo	Área Ref. (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
1	Terreno	262,24	619,22	162.385,18
<b>TOTAIS</b>		<b>262,24</b>	<b>R\$</b>	<b>162.385,18</b>

**EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA**


#	Tipo	Área Ref. (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
1	Edificação	60,00	-	Sem Valor Comercial
<b>TOTAIS</b>		<b>60,00</b>	<b>R\$</b>	<b>Sem Valor Comercial</b>

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 162.385,18** (Cento E Sessenta E Dois Mil, Trezentos E Oitenta E Cinco Reais E Dezoito 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:

<b>Valor Do Imóvel (R\$)</b>	<b>162.385,18 (Cento E Sessenta E Dois Mil, Trezentos E Oitenta E Cinco Reais E Dezoito Centavos)</b>
<b>Variação (%)</b>	<b>±5,00</b>
<b>Valor Mínimo (R\$)</b>	<b>154.265,93 (Cento E Cinquenta E Quatro Mil, Duzentos E Sessenta E Cinco Reais E Noventa E Três Centavos)</b>
<b>Valor Máximo (R\$)</b>	<b>170.504,44 (Cento E Setenta Mil, Quinhentos E Quatro Reais E Quarenta E Quatro Centavos)</b>
<b>Desconto P/ Valor Justo (%)</b>	<b>10%</b>
<b>Valor P/ Valor Justo (R\$)</b>	<b>146.146,67 (Cento E Quarenta E Seis Mil, Cento E Quarenta E Seis Reais E Sessenta E Sete Centavos)</b>
<b>Desconto P/ Venda Forçada (%)</b>	<b>20%</b>
<b>Valor P/ Venda Forçada (R\$)</b>	<b>129.908,15 (Cento E Vinte E Nove Mil, Novecentos E Oito Reais E Quinze Centavos)</b>

 13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

---

**Avaliador: FILIPE MARIANO**

**CPF: 078.212.059-82**

**Título Profissional: AVALIADOR**

**Registro CNAI nº: 37436**

 14- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

---

**Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA**

**CPF: 056.674.429-57**

**Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL**

**Registro CREA-SC nº: 158636-0**

**Registro CRECI nº: 38253F**

**Registro CNAI nº: 32014**

 15- 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, 17 DE JANEIRO DE 2023

---

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

---

**FILIPE MARIANO**  
**CNAI nº: 37436**