

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

1. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

1.1. Matrícula: 2473 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba – Santa Catarina.

1. Localização: Próximo à Rua Maximiliano Bittencourt, no perímetro urbano da cidade de Água Doce/SC.
2. Benfeitorias: Não contém
3. Área: 2.000,00 m²

1.2. Matrícula: 2.738 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba – Santa Catarina.

1. Localização: Próximo à Rua Maximiliano Bittencourt, no perímetro urbano da cidade de Água Doce/SC.
2. Benfeitorias: Não contém
3. Área: 500,00 m²

1.3. Matrícula: 14.169 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba – Santa Catarina.

1. Localização: Localizado as margens da Rodovia SC 150 (prolongamento da Avenida Independência), no perímetro urbano da cidade de Água Doce/SC.
2. Benfeitorias: Não contém
3. Área: 100.901,46 m²

1.4. Matrícula: 4.511 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba – Santa Catarina.

1. Localização: Próximo à Rua Maximiliano Bittencourt, no perímetro urbano da cidade de Água Doce/SC.
2. Benfeitorias: Não contém
3. Área: 1.500,00 m²

Guilherme F. de S. Mendes
Corretor de Imóveis
CRECI/SC 134.294

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor real do imóvel, levando em consideração o mercado onde o mesmo está inserido.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

3.1. Data: A vistoria foi realizada no dia 28/11/2023.

Características do terreno: Terreno urbano, no qual engloba quatro matrículas discriminadas acima com área total de 104.901,46 m², localizada dentro do perímetro urbano de Água Doce/SC, as margens da SC 150, importante via de acesso, ligando o município a BR 153 e outras vias importantes.

Apresenta coleta seletiva de lixo, iluminação pública e atendimento das concessionárias responsáveis pela energia elétrica, água potável e internet.

3.2. Benfeitorias: Não contém

4. DIAGNOSTICO DE MERCADO

O presente imóvel está localizado dentro do perímetro urbano de Água Doce/SC, as margens da SC 150, tendo aos fundos confrontação com um corpo hídrico.

Matrículas com área total de 104.901,46 m², com declividade de média a baixa, sendo a frente com a SC 150 plana, aumentando a inclinação a medida que se aproxima dos fundos do imóvel.

Contém grande parte do imóvel com grama nativa e capoeira, aos fundos apresenta reflorestamento de Eucalipto e mata nativa nas margens do corpo hídrico.

5. METODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Método Avaliatório: MCDDM (Método comparativo direto de dados de mercado). Analisamos outros imóveis na região que foram comercializados e os que estão à venda com características semelhantes ao imóvel desta avaliação.

Guilherme Foresti Mendes
Corretor de Imóveis
CRECI/SC 634.294

6. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Tendo como base as informações citadas acima, e o valor de mercado de imóveis próximos com características semelhantes, o valor unitário do metro quadrado da área como um todo é de R\$ 40,25 (quarenta reais e vinte e cinco centavos), totalizando R\$ 4.222.283,76 (Quatro milhões, duzentos e vinte e dois mil, duzentos e oitenta e três reais com setenta e seis centavos.).

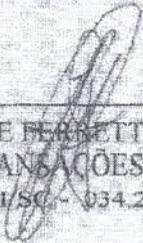
A vistoria foi satisfatória, utilizando o método comparativo com o valor de mercado para a avaliação do imóvel, objetivando atingir um valor condizente com a realidade.

7. RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO DO LAUDO

- 7.1. Nome: Guilherme Ferretti Mendes
- 7.2. CPF: 066.827.519-74
- 7.3. Profissão: Técnico em Transações Imobiliárias
- 7.4. Nº do Registro: CRECI- SC: 034.294
- 7.5. Telefone: (49) 98411-0252
- 7.6. E-mail: guilherme_ferrettimendes@yahoo.com.br

Água Doce - SC, 28 de novembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO



GUILHERME FERRETTI MENDES
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI/SC - 034.294 F

8. ANEXO

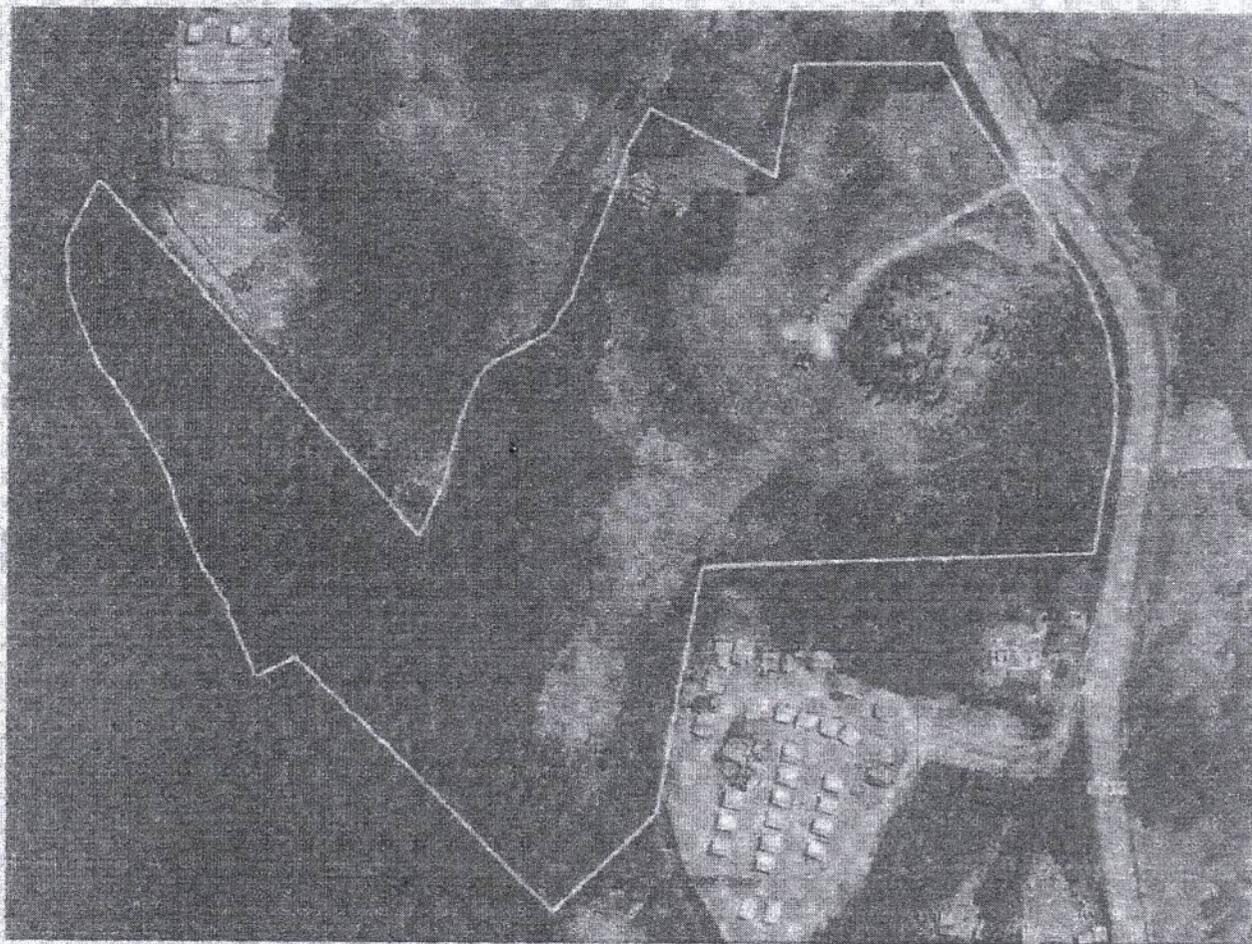


Foto 1: Perímetro do imóvel

Guilherme F. Mendes
Corretor de Imóveis
CRECIOP 034.294

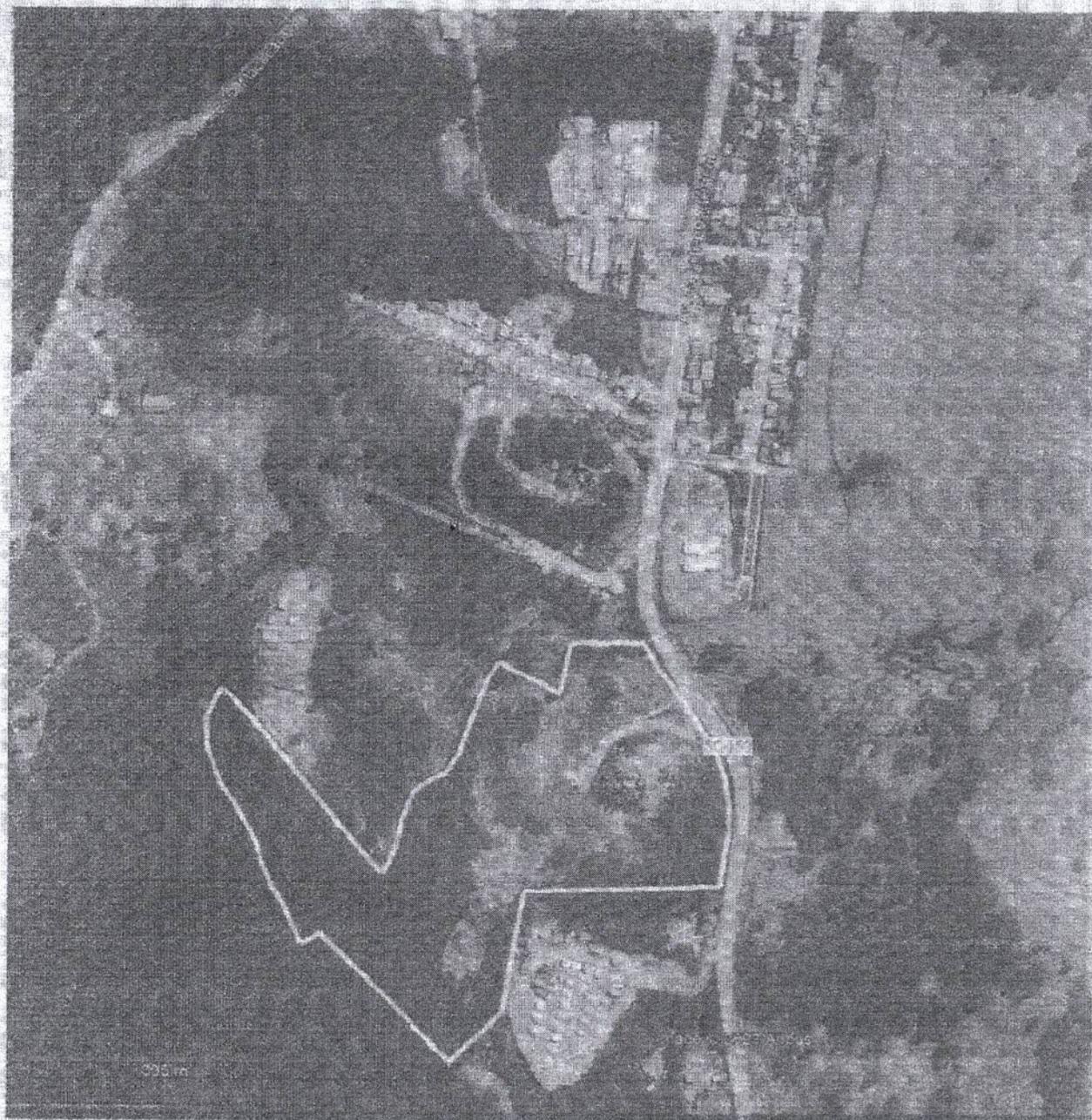


Foto 2: Perímetro do imóvel

Guilherme Farioli Mendes
Corretor de Imóveis
CRECIAB 034.294

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

1. PROPONENTE

Prefeitura Municipal de Água Doce - SC

2. RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO DO LAUDO

2.1. Nome: Douglas Dacanalle

2.2. CPF: 070.290.109-14

2.3. Profissão: Eng. Agrônomo

2.4. Conselho/UF: CREA/SC

2.5. N° do Registro: 126263-0

2.6. Telefone: (49) 99955-9538

2.7. E-mail: horizontetopografia@hotmail.com

2.8. Nome da empresa: Horizonte Engenharia Ambiental e Topografia LTDA

2.9. CNPJ: 22.513.814.0001-62

3. OBJETIVO

O presente documento tem como finalidade a avaliação dos imóveis urbanos sob matrículas 2473, 2738, 14.169 e 4511, todas pertencentes ao cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba.

4. VISTORIA

4.1 Data: A vistoria foi realizada no dia 01/12/2023, no período da manhã.

4.2 Identificação dos Imóveis: Imóveis urbanos sob matrículas 2473, 2738, 14.169 e 4511, todas pertencentes ao cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba. Os imóveis desta avaliação são confrontantes, formando uma só área contígua, tendo acesso pela rua Maximiliano Bittencourt com frente para a SC 150.

4.3 Área total: 104.901,46 m²

4.4 Diagnóstico: Quatro imóveis urbanos que formam uma única área de 104.901,46 m², contendo áreas planas e declivosas dependendo da localização. Apresenta áreas de capoeira e de reflorestamento, conta com iluminação pública, coleta seletiva de lixo e água potável.

5 AVALIAÇÃO

5.1 Método Avaliatório: Método comparativo com o valor de mercado.

5.2 Resultado da Avaliação

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avalio os imóveis urbanos sob matrículas 2473, 2738, 14.169 e 4511, todas pertencentes ao cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba em **RS 4.300.959,86 reais (Quatro milhões, trezentos mil, novecentos e cinquenta e nove reais com oitenta e seis centavos)**, com valor unitário do metro quadrado de R\$ 41,00.

5.3 CONCLUSÃO

A vistoria foi satisfatória, utilizando o método comparativo com o valor de mercado para a avaliação dos quatro imóveis, objetivando uma avaliação condizente com a realidade.

Água Doce, 01 de dezembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

DOUGLAS
DALCANALLE:07
029010914

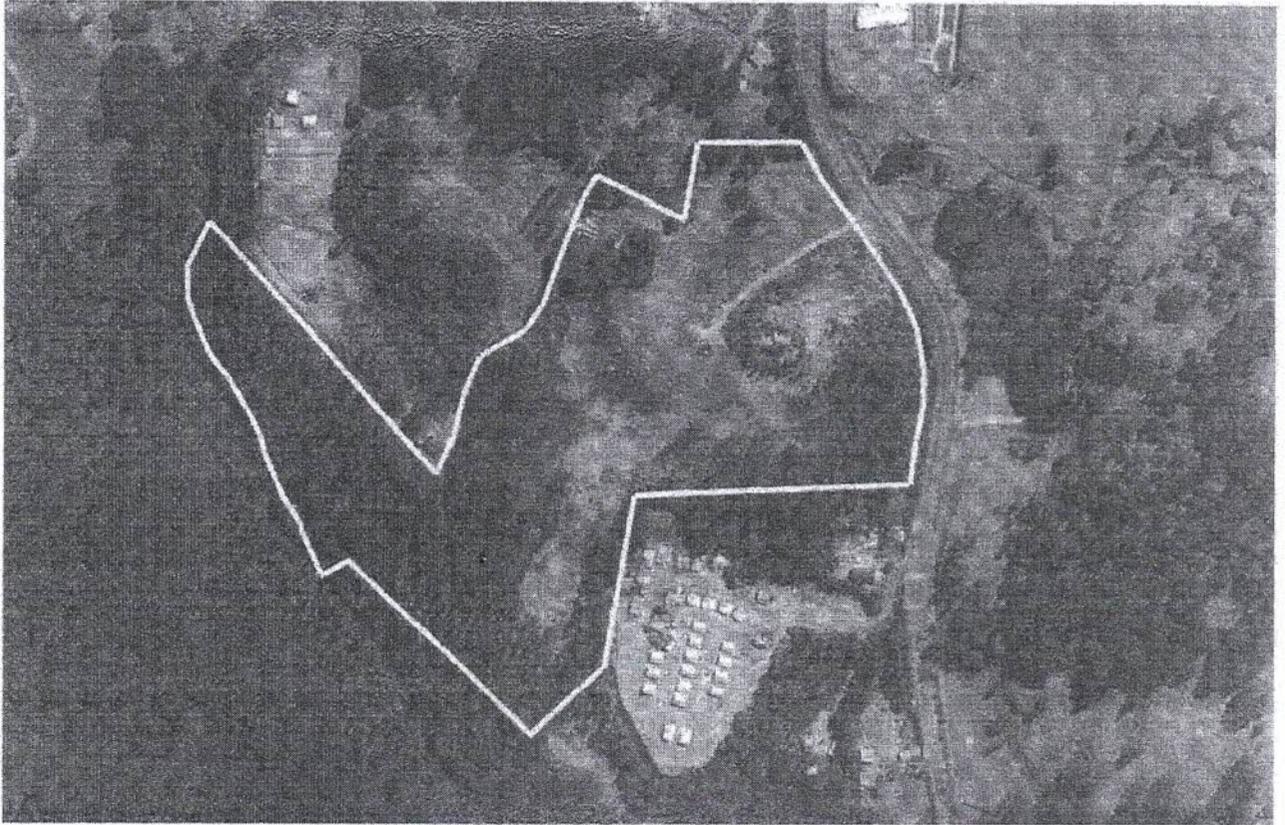
Assinado de forma digital
por DOUGLAS
DALCANALLE:07029010914
Data: 2023.12.04 16:41:27
+0300

DOUGLAS DALCANALLE

CREA-SC: 126263-0

CPF: 070.290.109-14

6 ANEXOS



Perímetro das quatro matriculas

PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO – IMÓVEL URBANO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

BOA SAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ 04.884.314/0001-55 pessoa jurídica, estabelecida na Rua Caçador, 525, centro, na cidade de Treze Tílias, SC, CEP: 89.650-000.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É a determinação do valor de mercado, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção dos valores, após tratamento dos dados.

3. TIPO DO BEM

- UM TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS, com área de 100.904,46 m², Mat. 14169
- UM TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS, com área de 2.000,00 m², Mat. 2473
- UM TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS, com área de 1.500,00 m², Mat. 2736
- UM TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS, com área de 500,00 m², Mat. 4511
- todos anexos uns aos outros **totalizando a área de 104.901,46 m²** (cento e quatro mil, novecentos e um metro e quarenta e seis centímetros quadrados).

3.1. IDENTIFICAÇÃO DOS TERRENOS AVALIANDO

1 - Um terreno Urbano sem benfeitorias com área de 100.901,46 m² (cem mil e novecentos e um metro e quarenta e seis centímetros quadrados), localizado as margens da Rodovia SC 452, no perímetro urbano da cidade de Água Doce – SC.

2 - Um terreno Urbano sem benfeitorias com área de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados). localizado às margens da estrada Municipal que serve o terreno maior acima, o qual faz confrontação.

3 - Um terreno Urbano sem benfeitorias com área de 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados), localizado as margens da estrada Municipal que serve o terreno maior acima, o qual faz confrontação.

4 -Um terreno Urbano sem benfeitorias com área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), localizado no perímetro urbano da cidade de Água Doce SC, o qual confronta com o terreno maior acima especificado com as confrontações conforme consta nas suas respectivas matrícula.

Total da área das 4 (quatro) matrículas, 104.901,46 m² (cento e quatro mil novecentos e um metros, e quarenta e seis centímetros quadrados

Ademar João Nichetti
Corretor de Imóveis
CRECI 3821 / CFS 295.606.249-20

3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel encontra-se em uma ótima localização no lado ímpar da Rodovia SC 150, no início da cidade sentido Luzerna Água Doce, anexo ao perímetro Urbano, situado aproximadamente 150 metros da Delegacia de Polícia.

Da **Pedologia** – Terreno plano, levemente ondulado, chão firme, sem problemas de alagamento.

4. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Devido a sua localização às margens da SC-150 rodovia que confronta de frente, nos fundos confronta com o Rio Água Doce, nas laterais apresenta divisas secas, o imóvel apresenta uma área de 104.901,46 m², nos fundos tem parte que pertence a preservação permanente (APP) e na frente parte que pertence a área não edificável, mesmo assim apresenta plenas condições de servir para sítios, chácaras, loteamento e outros projetos.

5. PRINCÍPIOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

-Para elaboração deste laudo utilizei informações de moradores, Colegas Corretores de imóveis, e outros formadores de opiniões da cidade de Água Doce, assumindo como corretas e verdadeiras as informações e dados recebidos, tenho apurado que o valor do terreno avaliando varia de R\$ 38,00 a 45,00 reais por metro quadrado.

-Na matrícula 14.169/R-4 apresenta uma 'alienação fiduciária' junto a **Cooperativa de Crédito Livre Admissão Associados Vale do Rio do Peixe – SICCOB CREDIRIO SC**, porém nada impactante que possa influenciar negativamente no objetivo da avaliação.

6. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM). Efetuamos pesquisas e analisado outros imóveis que estão à venda e os que foram vendidos, com características semelhantes a este.

7. REGISTRO DO IMÓVEL

Os imóveis encontram-se devidamente registrados sob o Número das matrículas, 14169 - 2473 - 2736 e 4511, respectivamente do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba – SC.

Ademar João Nichetti
Corretor de Imóveis
CRECI 3821 CPF 295.606.249-20

8. OCUPAÇÃO

O imóvel encontra-se desocupado.

9. DATA DE REFERÊNCIA DAS PESQUISAS.

30.11.2023

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado do terreno R\$ 42,00 por metro quadrado..... R\$ 4.405.861,32
(Quatro milhões quatrocentos e cinco mil, oitocentos e sessenta e um reais com trinta e dois centavos).

11. CORRETOR RESPONSÁVEL

Ademar João Nichetti

Número do registro no CRECI 3821

Numero do CPF – 295.606.249-20

E-mail: nichettiimoveis@hotmail.com

Telefone: 49 991064333

Catanduvas SC, 04 de dezembro de 2023



Ademair João Nichetti
Corretor de Imóveis
CRECI 3821 CPF 295.606.249-20