



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIZ ALVES**

OFÍCIO N.º 198/2019 – GP


Luiz Alves/SC, 19 de agosto de 2019.

Assunto: Encaminha avaliações imobiliárias para o Projeto de Lei n.º 18/2019

Prezado Presidente,

Em complemento ao Ofício n.º 164/2019 – GP, que responde o Requerimento n.º 52/2019, acerca dos imóveis a serem desafetados por meio do Projeto de Lei n.º 18/2019, encaminhamos as avaliações imobiliárias dos imóveis situados na localidade de Laranjeiras, com área de 3.053,40 m², do Bairro da Vila Nova, com área de 1.892,06 m² e o localizado na Rua Ângelo Paolin, no Bairro Vila do Salto, com área de 1.144,61 m², objetos do projeto em tramitação nesta Egrégia Casa Legislativa.

Respeitosamente,


MARCOS PEDRO VEBER
Prefeito Municipal

*Exmo. Sr.
Laerte Schweitzer
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
NESTA*

Protocolado em
19/08/19
Câmara Municipal de Luiz Alves/SC
Bruna Anzilliero
OAB/SC 32.290
Procuradoria Geral Legislativa
Câmara Municipal de Luiz Alves/SC

Juliano Luís Pereira

Corretor de imóveis
CRECI 10.638

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

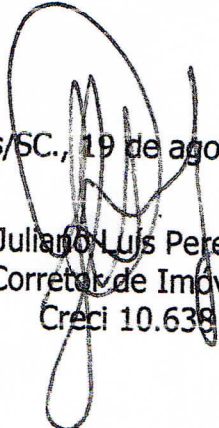
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado em área rural, situado nas margens da Estrada Geral Laranjeiras, na cidade de Luiz Alves/SC, com área de 3.053,40 metros quadrados edificado com um galpão de alvenaria, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Gaspar sob matrícula 14.046.

O galpão encontra-se em regular estado de conservação, sendo avaliado em aproximadamente R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrados, o que resulta num montante de R\$ 387.500,00 (trezentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais). O terreno com área de 3.053,40 metros quadrados está avaliado em R\$ 40,00 (quarenta reais) o metro quadrado, o que resulta no valor de R\$ 122.136,00 (cento e vinte e dois mil, cento e trinta e seis reais).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 509.636,00 (quinhentos e nove mil, seiscentos e trinta e seis reais) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC., 19 de agosto de 2019.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Creci 10.638

Juliano Luís Pereira

Corretor de Imóveis
CRECI 10.638

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

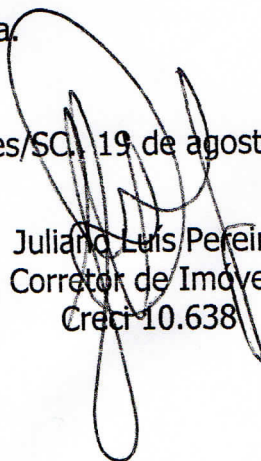
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado em área urbana; situado no final da Rua Angelo Paolin, Bairro: Vila do Salto na cidade de Luiz Alves/SC, com área de 1.144,61 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 22.091.

O terreno acima mencionado está avaliado em R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais) o metro quadrado, o que resulta no valor de R\$ 492.182,30 (quatrocentos e noventa e dois mil, cento e oitenta e dois reais e trinta centavos), tendo em vista, necessitar de aterro, bem como inúmeras melhorias até a sua possibilidade de utilização para construção ou exploração para outro fim.

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 492.182,30 (quatrocentos e noventa e dois mil, cento e oitenta e dois reais e trinta centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 19 de agosto de 2019.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
CreCI 10.638

Juliano Luís Pereira

Corretor de Imóveis
CRECI 10.638

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

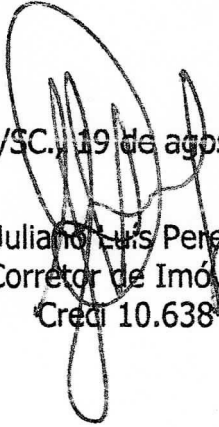
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado situado nas margens da antiga Estrada Geral, no Lugar Rio Canoas, (atual Vila Nova) na cidade de Luiz Alves/SC, com área de 1.892,06 metros quadrados edificado com um galpão de alvenaria de aproximadamente 200,00 metros quadrados, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Gaspar sob matrícula 15.295.

O galpão encontra-se em regular estado de conservação, sendo avaliado em aproximadamente R\$ 700,00 (setecentos reais) por metro quadrados, o que resulta num montante de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). O terreno com área de 1.892,06 metros quadrados está avaliado em R\$ 100,00 (quarenta reais) o metro quadrado, o que resulta no valor de R\$ 189.206,00 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e seis reais).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 329.206,00 (trezentos e vinte e nove mil, duzentos e seis reais) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 19 de agosto de 2019.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Cred 10.638

LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, de propriedade de **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LUIZ ALVES SC** inscrito no CNPJ sob n.º **83.102.319/0001-55**, com sede localizado na Rua Erich Gielow, 35, bairro centro, no Município De Luiz Alves SC.

Trata-se de Avaliação comparativa de preço de mercado do imóvel registrado sob a matrícula nº 14.046 do O.R.I De Gaspar SC, contendo uma área de 3.053,40 m², edificado com galpão de aproximadamente 775,00 m², imóvel está avaliado em R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

Luiz Alves/SC, 28 de maio de 2019.



Leonel Eduardo Paes de Chaves
Corretor de Imóveis CRECI/32.418 F

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F

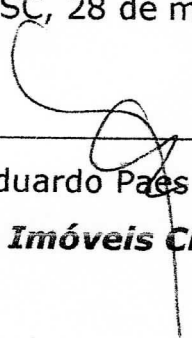
LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, de propriedade de **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LUIZ ALVES SC** inscrito no CNPJ sob n.º **83.102.319/0001-55**, com sede localizado na Rua Erich Gielow, 35, bairro centro, no Município De Luiz Alves SC.

Trata-se de Avaliação comparativa de preço de mercado do imóvel registrado sob a matrícula nº 15.295 do O.R.I De Gaspar SC, contendo uma **área de 1.892,06 m²**, **edificado com galpão de aproximadamente 200,00 m²**, **imóvel está avaliado em R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais)**.

Luiz Alves/SC, 28 de maio de 2019.



Leonel Eduardo Paes de Chaves
Corretor de Imóveis CRECI/32.418 F

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, de propriedade de **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LUIZ ALVES SC** inscrito no CNPJ sob n.º 83.102.319/0001-55, com sede localizado na Rua Erich Gielow, 35, bairro centro, no Município De Luiz Alves SC.

Trata-se de Avaliação comparativa de preço de mercado do imóvel registrado sob a matrícula nº 22.091 do O.R.I De Navegantes SC, contendo uma **área de 1.114,61 m², imóvel está avaliado em R\$ 510.000,00, (Quinhentos e dez mil reais).**

Luiz Alves/SC, 28 de maio de 2019.

Leonel Eduardo Paes de Chaves
Corretor de Imóveis CRECI/32.418 F

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Imóveis
CRECI 32.418 F

CRECI Nº 10.840 / CNAI 19.110

CRECI Nº 10.840 / CNAI 19.110

Rua Professor Simão Hess, nº. 580

CEP: 89128 - 000 - LUIZ ALVES = SANTA CATARINA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Esta avaliação servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado de **UM TERRENO** situado no lugar Laranjeiras, zona rural do município de Luiz Alves (SC) com área de **3.053,40 m²**, fazendo frente em 40,00 metros, no lado par da estrada geral; fundos em 77,00 metros com terras remanescentes de João Pedro Reinert; e estremando do lado direito em 49,00 metros com mais terras de João Pedro Reinert; e do lado esquerdo em 63,00 metros com terras de Lídia Trentini, tendo como benfeitoria um galpão de alvenaria de aproximadamente **400,00 m²**, sendo de propriedade da Prefeitura Municipal de Luiz Alves, inscrita no CGCMF sob nº. 83.102.319/0001-55, com sede em Luiz Alves (SC),

COMENTÁRIO DO AVALIADOR: O imóvel avaliando é de propriedade da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Na presente avaliação será considerado o valor de mercado de uma área de **3.053,40 m²**, e de Um Galpão de Alvenaria de aproximadamente **400,00 m²**, conforme descrição na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de nº. **14.046**, e que se encontra anexa a esta avaliação.

O imóvel acima possui uma boa topografia, sendo plana em sua área inicial, e aos fundos com uma vegetação composta em capoeira, com um leve declive, e poucas nascentes.

A propriedade é cortada por pequeno curso d'água, que desemboca no Ribeirão Laranjeiras.

O valor apurado toma por base uma área de **3.053,40 m²**, de acordo com as suas medidas e localização. Uma eventual mudança desta área a ser desmembrada, para maior ou menor, ou mesmo a localização, poderá implicar em alteração de valores.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **UM TERRENO RURAL**, situado no lugar Laranjeiras, na zona rural do Município de Luiz Alves medindo a área de **3.053,40 m² (três mil, e cinquenta e três metros, e quarenta centímetros quadrados)**, fazendo frente em 40,00 metros no lado par da estrada geral, e fundos em 77,00 metros com as terras remanescentes do Senhor João Pedro Reinert; estremando do lado direito em 49,00 metros com mais terras de João Pedro Reinert; e do lado esquerdo em 63,00 metros com terras de Lídia Trentini; tendo como benfeitoria um galpão de alvenaria de aproximadamente **400,00 m²**, distando pelo lado esquerdo cerca 100,00 metros da Igreja de Laranjeiras. O imóvel acima se encontra registrado sob a **Matrícula nº. 14.046**, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar (SC).

RESALVAS E PRINCÍPIOS: A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
2. Foi utilizado o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
3. Universo da pesquisa, o imóvel avaliado foi inspecionado pessoalmente pelo signatário na data de **28/05/2019**;
4. Da mesma forma a dita avaliação, bem como todas as conclusões exaradas é de inteira responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;
5. A presente avaliação foi elaborada dentro dos padrões previstos em Ato Normativo aprovado no Creci /SC, regulamentando a matéria;
6. Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma as conclusões da presente avaliação;
7. O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida nesta avaliação, e nem contempla para o futuro, qualquer interesse na aquisição dos bens objetos da avaliação;
8. Examinada a titulação do imóvel foi verificada de acordo com a sua Certidão de Inteiro Teor;
9. Não foram verificadas as restrições tanto do ponto de vista de gravames legais, quanto eventuais exceções ditas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda pelos planos de mudanças da destinação da área, não foram consideradas no presente trabalho.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Foi utilizado um processo misto de fórmulas expressas dentro das normas da **ABNT** e da nossa experiência profissional na área imobiliária, de acordo com as determinações contidas no **Ato Normativo 033/2004, do Creci / SC**, e que normaliza a emissão de documentos de Avaliação, bem como de algumas diretrizes estabelecidas na **Norma Técnica NBR 14.653**, emitida pela ABNT, que regulamenta a matéria, estabelecendo-se assim um nível de precisão como sendo Avaliação Expedida.

Avaliação com base na determinação expressa no Ato 033/2004 - Creci/SC.



ANÁLISE DE MERCADO: Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis. Das informações obtidas, constatamos:

- Foram verificadas poucas ofertas e negociações na região, que por suas características ou a sua destinação permitem comparações;
- O mercado imobiliário no município é incipiente, com poucas comercializações realizadas, de modo geral diretamente entre compradores e vendedores;
- Para fins de cálculo foram colhidos dados em depoimentos de profissionais de engenharia e arquitetura, informações colhidas de terceiros e de outras propriedades na região.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: A região apresenta características agrícolas, residenciais e comerciais. O imóvel possui razoável potencial para o comércio e para as atividades industriais. A utilização para fins construtivos também apresenta um potencial satisfatório, devido a sua topografia, localização e infra-estrutura.

Localizada em uma área dotada de infra-estrutura urbana, sendo o seu acesso por uma estrada de barro, com energia elétrica, água tratada, telefone, possuindo transporte coletivo, e ficando distante cerca de 100 metros dos comércios e serviços locais.

VALOR DO TERRENO: Sob uma análise de mercado o imóvel encontra-se em área onde o valor médio dos imóveis, com similar topografia, aproveitamento, infra-estrutura, e com o potencial construtivo, bem como comparando com outros imóveis localizados na mesma região, fica em torno de R\$ 165,00 m², ou seja, o valor do Terreno é de R\$ 503.811,00, somando mais o valor da benfeitoria (galpão) que é de R\$ 285.000,00, o valor comercial total do respectivo imóvel é de R\$ 788.811,00 (setecentos e oitenta e oito mil e oitocentos e onze reais).

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS: ÁREA TERRENO: 3.053,40 m²

Segundo normas de avaliação do CRECI, assim teremos como valor do imóvel:

$$V_i = V_{m^2} \times A$$

$$V_i = 165,00 \times 3.053,40 \text{ m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 503.811,00 + \text{R\$ } 285.000,00 = \text{Valor Imóvel : R\$ } 788.811,00$$

Sendo que: V_i - Valor do imóvel

V_{m^2} - Valor do m²

A - Área do terreno

CONCLUSÃO : É do entender do Perito Avaliador, que os valores para o imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMULADO = R\$ 788.811,00 (arredondamento máximo 1 %)

Limite inferior = R\$ 709.930,00 (variação máxima -10 %)

Limite superior= R\$ 867.692,00 (variação máxima +10 %)

(Valores sem honorários de corretagem)

A presente avaliação é composta de 04 (quatro) páginas digitadas, numeradas e assinadas pelo profissional abaixo.

Em anexo, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula e fotos do imóvel.

Luiz Alves (SC), em 01 de Junho de 2019.

.....

Anselmo José Schmitz

Corretor de Imóveis – CRECI nº. 10.840

CNAI Registro nº. 19.110/COFECI - 26/09/2016

Luiz Alves = Santa Catarina.

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor de Imóveis Creci -10.840
Perito Avaliador Imobiliário- Cnai 19.110
Luiz Alves = Santa Catarina.

P A R E C E R T É C N I C O D E A V A L I A Ç Ã O

M E R C A D O L Ó G I C A D O V A L O R

D E I M Ó V E L U R B A N O

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO URBANO LOCALIZADO EM LUIZ ALVES (SC).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

- 1- **INTRODUÇÃO:** Visa o presente Parecer, atender a solicitação da Secretaria de Obras da Prefeitura de Luiz Alves, representada pelo funcionário público o Senhor Rubens, avaliar UM TERRENO sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves (SC), a Rua Angelo Paolin, Bairro Vila do Salto, representado pela Área Pública do loteamento denominado "Morada do Sol" com a área de 1.144,61 metros quadrados. Este Parecer de Avaliação atende aos requisitos da Lei 6.530 /78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066 /2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

- 2- **OBJETIVO:** o objetivo deste Parecer, é avaliar o imóvel para fins de avaliação mercadológica.
- 3- **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um Terreno sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves (SC) Comarca de Navegantes - SC, na Rua Angelo Paolin, no Bairro Vila do Salto, representado pela Área Pública do Loteamento denominado "Morada do Sol", com a área de 1.144,61 m2, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao leste em 02 (duas) linhas, sendo a primeira com a rua acima citada, onde mede 12,00 metros, e a segunda com terras de Olavo Antônio Finasse (lote nº. 14 -M-15.080 desta serventia), onde mede 43,53 metros; e fundos que faz a oeste, com terras do Município de Luiz Alves-SC (área Verde), onde mede 66,07 metros, estrema ao sul, com terras de Adro Empreendimentos Imobiliários S.A. (Área de Preservação Permanente), onde mede 19,01 metros, e ao norte com terras de Jorge Kraisch e outros (M-20.276 desta serventia) onde mede 21,61 metros, tendo como Proprietária ADRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., Pessoa Jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob nº. 08.380.076/0001-00, com sede em Blumenau (SC), na Rua XV de Novembro, nº. 1480, sala nº. 502, no bairro Centro;
- 4- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel caracterizado pela suas dimensões e boa localização, com um leve declive em relação ao nível da rua Angelo Paolin, distando cerca de 200 metros da Rua Professor Simão Hess;
- 5- **VISTORIA DO IMÓVEL:** A vistoria do imóvel foi realizada na manhã de 28 de Maio de 2019.
METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Para avaliação do dito imóvel, buscamos informações junto a SMOV – Secretaria Municipal de Obras e Viação para identificarmos o potencial construtivo do terreno. Consideramos que o imóvel ainda tem seu valor como ponto residencial e comercial, devido a sua localização no bairro, próximo a todos os recursos de infra-estrutura básica, serviços públicos, comércio, escola e lazer;
- 6- **METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:**
Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando;
- 7- **ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**
O imóvel localiza-se em um bairro tradicional da cidade de Luiz Alves (SC), constituído essencialmente de prédios comerciais e residenciais, onde há uma tendência do mercado imobiliário na construção voltadas ao comércio. O bairro apresenta um crescimento constante na valorização de seus imóveis, se comparados com os imóveis de outros bairros mais valorizados, e está localizado na área mais valorizada da cidade de Luiz Alves. O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma boa perspectiva de comercialização, especialmente para clientes que desejam morar em uma rua com características comerciais e residências, com boa segurança; Atualmente a oferta de imóveis com as características comerciais do imóvel avaliando, é muito restrita, o que determina certo valor agregado conforme a lei da oferta e procura;

- 8- **HOMOGENEIZAÇÃO:** Para homogeneização do cálculo do valor imóvel, leva-se em conta as suas proporções, sua localização e o seu aproveitamento construtivo;
- 9- **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL:** Para o cálculo do valor de locação do imóvel utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, este método que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas, e segundo a norma NBR -14.653-2. A pesquisa de mercado realizada entre os dias 10 e 11 de Maio de 2019, foi baseada em imóveis com as mesmas características do imóvel objeto deste laudo, a partir de amostras localizadas as margens da Rofovia SC-414, e nas Ruas Professor Simão Hess, Paulo Kraisch, Júlio Grothe, todas no bairro Vila do Salto, e por ser as que melhor se refletem o mercado imobiliário para o cálculo do valor do imóvel objeto desta avaliação. Consideramos amostras de imóveis, os que não possuem construção (sem benfeitorias), para compormos uma média do mercado imobiliário local, uma vez que o imóvel pode estar defasado em função de um contrato antigo e os imóveis ofertados indicam a situação atual do mercado imobiliário;

QUADRO AMOSTRAL:

Nº.	ENDEREÇO :	ÁREA TERRENO:	VALOR/ M2 :	VALOR TOTAL:
01-	Rua Professor Simão Hess	500,00 M2	R\$ 845,00 / m2	R\$ 422.500,00
02-	Rua Professor Simão Hess	600,00 M2	R\$ 780,00 / m2	R\$ 468.000,00
03-	Rua Eliseu A. Schmitz	450,00 M2	R\$ 425,00 / m2	R\$ 191.250,00
04-	Rua Paulo Kraisch	450,00 M2	R\$ 623,00 / m2	R\$ 280.350,00
05-	Rua Júlio Grothe	360,00 M2	R\$ 510,00 / m2	R\$ 183.600,00
06-	Rua Júlio Grothe	400,00 M2	R\$ 520,00 / m2	R\$ 208.000,00
07-	Rua Dom Bosco	980,00 M2	R\$ 490,00 / m2	R\$ 480.200,00
08-	Rua Dom Bosco	500,00 M2	R\$ 450,00 / m2	R\$ 225.000,00

TOTAL: R\$ 4.643,00 / m2

A- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA;

$$\text{MA} = \frac{\text{Soma do valor do m2 das 08 amostras}}{08} = \frac{\text{R\$ 4.643,00}}{08} = \text{R\$ / M2 580,37}$$

VALOR = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

VALOR = 1.144,61 m2 X R\$ 580,37

B- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL:

A média Final sempre é calculada com base na Média Aritmética.
Considerando-se um intervalo de desvio de 20 % teremos:

$$\begin{array}{llll} \text{MF} = \text{MA} & + 20\% & & + 20\% = \text{R\$}/\text{m}^2 \quad 696,44 \quad (\text{limite superior}) \\ & & \text{MA} = \text{R\$ } 580,37 & \\ & - 20\% & & - 20\% = \text{R\$ } / \text{m}^2 \quad 464,30 \quad (\text{limite inferior}) \end{array}$$

Eliminando-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior teremos:

Nº	BAIRRO	VALOR/ M2
04	Rua Paulo Kraisch	R\$ 623,00
05	Rua Júlio Grothe	R\$ 510,00
06	Rua Júlio Grothe	R\$ 520,00
07	Rua Dom Bosco	R\$ 490,00
08	Rua Dom Bosco	R\$ 450,00
		TOTAL: R\$ 2.593,00

MÉDIA FINAL = Soma do valor m2 Amostras restantes

$$\text{.....} = \text{R\$ } 2.593,00 = \text{MF} \quad \text{R\$ } 518,60 \text{ (M2)}$$

Nº de amostras restantes 05

Portanto,

VALOR = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL

$$\text{VALOR} = 1.144,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 518,60 = \text{R\$ } 593.594,75$$

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 593.594,75 (Arredondamento até máximo de 1 %)

Limite Inferior: R\$ 534.235,27 (Variação até o máximo de - 10 %)

Limite Superior: R\$ 652.954,22 (Variação até o máximo de + 10 %)

CONCLUSÃO: É do entender do Perito Avaliador que o valor do imóvel avaliando é:

Valor do Imóvel: R\$ 593.594,75 (Valores sem honorários de Corretagem)

.....

Luiz Alves (SC), em 01 de Junho de 2019.

.....
Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis - CRECI 10.840
Perito Avaliador CNAI - 19.110

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ

página 01

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI Nº. 10.840 /CNAI 19.110

Rua Professor Simão Hess, nº. 580

CEP: 89128 - 000 - LUIZ ALVES = SANTA CATARINA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Esta avaliação servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado de **UM TERRENO** situado no lugar Rio Canoas, zona rural do município de Luiz Alves (SC) com área de **1.892,06 m²**, fazendo frente em 56,00 metros na antiga estrada; fundos em 26,40 metros com terras remanescentes de Adolfo Afonso Schmitt; estremando do lado direito em 51,00 metros com a estrada vicinal; e do lado esquerdo em 56,00 metros com terras do Sr. Pedro Goedert, tendo como benfeitoria um galpão de alvenaria de aproximadamente **146,70 m² (9 X 16,30 metros)**, sendo de propriedade da Prefeitura Municipal de Luiz Alves, inscrita no CGCMF sob nº. 83.102.319/0001-55, com sede em Luiz Alves (SC),

COMENTÁRIO DO AVALIADOR: O imóvel avaliando é de propriedade da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Na presente avaliação será considerado o valor de mercado de uma área de **1.892,06 m²**, e de um Galpão de Alvenaria de **146,70 m² (9 X 16,30 mts)**, conforme a descrição na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de nº. **15.295**, e que se encontra anexa a esta avaliação.

O imóvel acima possui uma boa topografia, sendo plana em sua área inicial, e aos fundos com uma vegetação composta em capoeira, com um leve declive, e poucas nascentes.

A propriedade é cortada por pequeno curso d'água, que desemboca no Ribeirão Canoas.

O valor apurado toma por base uma área de **1.892,06 m²**, de acordo com as suas medidas e localização. Uma eventual mudança desta área a ser desmembrada, para maior ou menor, ou mesmo a localização, poderá implicar em alteração de valores.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **UM TERRENO RURAL**, situado no lugar Rio Canoas, na zona rural do Município de Luiz Alves medindo a área de **1.892,06 m² (hum mil, oitocentos e noventa e dois metros e seis centímetros quadrados)** fazendo frente em 56,00 metros na antiga estrada, e fundos em 26,40 metros, com as terras remanescentes do senhor Adolfo Afonso Goedert; estremando do lado direito em 51,00 metros com a estrada vicinal; e do lado esquerdo em 56,00 metros com terras de Pedro Goedert; tendo como benfeitoria um galpão de alvenaria de aproximadamente **146,70 m²**, distando pelos fundos cerca 200,00 metros da Rodovia SC-414. O imóvel acima se encontra registrado sob a Matrícula nº. **15.295**, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar (SC), INCRA nº **803090.001368-5**.

Avaliação com base na determinação expressa no Ato 033/2004 – Creci/SC >

RESALVAS E PRINCÍPIOS: A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
2. Foi utilizado o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
3. Universo da pesquisa, o imóvel avaliado foi inspecionado pessoalmente pelo signatário na data de **28/05/2019**;
4. Da mesma forma a dita avaliação, bem como todas as conclusões exaradas é de inteira responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;
5. A presente avaliação foi elaborada dentro dos padrões previstos em Ato Normativo aprovado no Creci /SC, regulamentando a matéria;
6. Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma as conclusões da presente avaliação;
7. O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida nesta avaliação, e nem contempla para o futuro, qualquer interesse na aquisição dos bens objetos da avaliação;
8. Examinada a titulação do imóvel foi verificada de acordo com a sua Certidão de Inteiro Teor;
9. Não foram verificadas as restrições tanto do ponto de vista de gravames legais, quanto eventuais exceções ditadas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda pelos planos de mudanças da destinação da área, não foram consideradas no presente trabalho.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Foi utilizado um processo misto de fórmulas expressas dentro das normas da **ABNT** e da nossa experiência profissional na área imobiliária, de acordo com as determinações contidas no **Ato Normativo 033/2004, do Creci / SC**, e que normaliza a emissão de documentos de Avaliação, bem como de algumas diretrizes estabelecidas na **Norma Técnica NBR 14.653**, emitida pela ABNT, que regulamenta a matéria, estabelecendo-se assim um nível de precisão como sendo Avaliação Expedida.

Avaliação com base na determinação expressa no Ato 033/2004 - Creci/SC.



ANÁLISE DE MERCADO: Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis. Das informações obtidas, constatamos:

- Foram verificadas poucas ofertas e negociações na região, que por suas características ou a sua destinação permitem comparações;
- O mercado imobiliário no município é incipiente, com poucas comercializações realizadas, de modo geral diretamente entre compradores e vendedores;
- Para fins de cálculo foram colhidos dados em depoimentos de profissionais de engenharia e arquitetura, informações colhidas de terceiros e de outras propriedades na região.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: A região apresenta características agrícolas, residenciais e comerciais. O imóvel possui razoável potencial para o comércio e para as atividades industriais. A utilização para fins construtivos também apresenta um potencial satisfatório, devido a sua topografia, localização e infra-estrutura.

Localizada em uma área dotada de razoável infra-estrutura urbana, sendo o seu acesso por uma estrada de barro, com energia elétrica, água tratada, telefone, possuindo transporte coletivo, e ficando distante cerca de 500 metros dos comércios e serviços locais.

VALOR DO TERRENO: Sob uma análise de mercado o imóvel encontra-se em área onde o valor médio dos imóveis, com similar topografia, aproveitamento, infra-estrutura, e com o potencial construtivo, bem como comparando com outros imóveis localizados na mesma região, fica em torno de R\$ 174,50 m², ou seja, o valor do Terreno é de R\$ 330.165,00, somando mais o valor da benfeitoria (galpão) que é de R\$ 150.000,00, o valor comercial total do respectivo imóvel é de R\$ 480.165,00 (quatrocentos e oitenta mil, cento e sessenta e cinco reais).

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS: ÁREA TERRENO: 1.892,06 m²

Segundo normas de avaliação do CRECI, assim teremos como valor do imóvel:

$$Vi = V \text{ m}^2 \times A$$

$$Vi = 174,50 \times 1.892,06 \text{ m}^2$$

$$Vi = \text{R\$ } 330.165,00 + \text{R\$ } 150.000,00 = \text{Valor Imóvel : R\$ } 480.165,00$$

Sendo que: Vi - Valor do imóvel

V m²- Valor do m²

A- Área do terreno

Avaliação com base na determinação expressa no Ato 033/2004 – Creci/SC.

CONCLUSÃO : É do entender do Perito Avaliador, que os valores para o imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMULADO = **R\$ 480.165,00** (arredondamento máximo 1 %)

Limite inferior = R\$ 432.148,50 (variação máxima -10 %)

Limite superior= R\$ 528.181,50 (variação máxima +10 %)

(Valores sem honorários de corretagem)

A presente avaliação é composta de 04 (quatro) páginas digitadas, numeradas e assinadas pelo profissional abaixo.

Em anexo, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula e fotos do imóvel.

Luiz Alves (SC), em 01 de Junho de 2019.

.....

Anselmo José Schmitz

Corretor de Imóveis – CRECI nº. 10.840

CNAI Registro nº. 19.110/COFECI - 26/09/2016

Luiz Alves = Santa Catarina.