

**LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES**  
**ENGENHEIRO AGRÔNOMO** **CORRETOR DE IMÓVEIS**

**CREA SC / 092366-0**

**CRECI/32.418 F**

**TERMO DE AVALIAÇÃO**

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -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, Município de Luiz Alves CNPJ:83.102.309/0001-55.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto Loteamento Rech na cidade de Luiz Alves / SC, com área de 355,04 m<sup>2</sup> (Trezentos e cinquenta e cinco e zero quatro metros quadrados), inserido na matrícula 24.932 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua pavimentada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 175.000,00.**

Luiz Alves/SC, 13 de Agosto de 2021.

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

**ANSELMO JOSÉ SCHMITZ**

**Corretor Imóveis /Perito Avaliador Imobiliário**

**Creci nº. 10.840 – Cnai nº. 19.110**

**Luiz Alves = Santa Catarina**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**1 – Introdução:** Visa o presente Parecer atender a solicitação da Secretaria de Obras do Município de Luiz Alves (Prefeitura de Luiz Alves). Este Parecer atende aos requisitos da **NBR 14.653-2** (Avaliação de imóveis urbanos) e da Lei de nº. **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.

**2 – Objetivo:** O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, sendo que todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área de construção estão baseadas na Matrícula fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.

**3 – Identificação do Imóvel:** **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado na zona urbana do município de Luiz Alves (SC), no lado par da Rua “A”, sem denominação oficial, no bairro Vila do Salto, representado pelo **lote nº. 05 – área de interesse social**, do loteamento Rech, com a **área de 355,04 metros quadrados**, e as seguintes medidas e confrontações: na **frente** que faz ao oeste, com a rua acima citada, onde mede 12,00 metros; **fundos** que faz ao Leste com as terras de Bernadete Kohns Junkes (M- 8.658 desta serventia) a mesma medida; **estrema ao sul** com terras de do Município de Luiz Alves (lote nº. 04 da área de interesse social) onde mede 29,62 metros; fica distante nesta extrema até o início da curva de concordância da Rua “A”, sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 198,44 metros, e **ao norte**, com terras do Loteamento Rech SPE Ltda (lote nº. 10), onde mede 29,70 metros. Sendo que o imóvel objeto dessa avaliação encontra-se matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Navegantes (SC) **sob o nº. 24.932, Livro nº. 2, Fls. 01, sendo de propriedade do “Loteamento Rech SPE”**.

**4 – Análise Mercadológica:** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel diferenciado, único, exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características residenciais e comerciais, particulares reunidas em um só imóvel, como a localização, dimensão do terreno, privacidade, e um bom potencial construtivo relacionados a detalhes simples e únicos.

**5 – Vistoria do Imóvel:** A vistoria do imóvel foi realizada no **dia 13 de Agosto de 2021.**

**6 – Metodologia Avaliatória:** Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado para a determinação do valor do imóvel e do método involutivo para a avaliação do dito terreno, caracterizando a conjunção dessas duas avaliações o **MÉTODO EVOLUTIVO.**

**7 – Avaliação do Imóvel:** Devido a pouca incidência de imóveis similares ao imóvel avaliando, a pesquisa focou-se nos imóveis com o mesmo padrão, localização, bem como a dimensão do terreno localizados no mesmo bairro, que estão em processo de comercialização e que são de atividade predominantemente residencial. Portanto, após ter procedido a respectiva vistoria no imóvel em questão, avaliei seu **valor de mercado em R\$ 136.051,32 (cento e trinta e seis mil, cinquenta e um reais e trinta e dois centavos), ou seja 383,20 reais o m2.**

E para tanto, eu, Anselmo José Schmitz, Corretor de Imóveis, isento-me de qualquer intenção de negociação do imóvel avaliando, e por ser verdade firmo a presente avaliação em 02 (duas) vias de igual teor, para que surta os efeitos legais e de direito.

**Luiz Alves (SC), em 13 de Agosto de 2021.**

**Anselmo José Schmitz**

Corretor de Imóveis CRECI- 10.840

Perito Avaliador/ CNAI – 19.110



## 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 na Rua A (atual Avenida Prefeito João Tarcísio Rech), do Loteamento Rech, Bairro: Vila do Salto, na cidade de Luiz Alves/SC, representado pelo Lote 05 da Área de Interesse Social, com área de 355,04 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 24.932. O terreno necessita de muro de contenção nos fundos e aterro para nivelamento.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor médio do metro quadrado é aproximadamente R\$ 414,00 (quatrocentos e catorze reais), o que resulta no valor do terreno em R\$ 146.986,56 (cento e quarenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 146.986,56 (cento e quarenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC., 13 de agosto de 2021.

Juliano Luís Pereira  
Corretor de Imóveis  
Creci 10.638