

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 m² (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 Móveis
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 estrema até o inicio 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 avaliado 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 avaliado, 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 avaliado, 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 cinqüenta 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 cinqüenta e seis centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

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

Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Creci 10.638