

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

TERRENO URBANO

NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;

INFORMAÇÕES GERAIS – SOLICITANTE			
NOME/RAZÃO:	ALTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA		
CPF/CNPJ:	29.174.404/0001-83	TELEFONE:	(47) 99163-2986
E-MAIL:	NÃO INFORMADO		

INFORMAÇÕES GERAIS – IMÓVEL AVALIANDO					
MATRÍCULA:	26.904	CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES		
ENDEREÇO:	RUA H, ESQUINA COM A RUA C			Nº	S/N
COMPLEMENTO:	LOTEAMENTO VILA DAS PALMEIRAS / LOTE Nº118 / QUADRA Nº09				
BAIRRO:	VILA NOVA				
CIDADE:	LUIZ ALVES		UF:	SC	CEP: 89115-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO					
#	Classif. /Imóvel	Área Ref.	Valor (R\$)	Valor Total (R\$)	Venda Forçada (R\$)
1	Terreno Urbano (m ²)	402,24	660,00	265.478,40	212.382,72
VALOR TOTAL DE MERCADO (R\$)		265.478,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil e quatrocentos e setenta e oito reais)			
VALOR JUSTO (R\$)		10%	238.930,00		
VALOR LIQ. FORÇADA (R\$)		20%	212.382,00		
VALIDADE DO LAUDO:		12 MESES			

SUMÁRIO

1- FINALIDADE.....	3
2- METODOLOGIA UTILIZADA	3
3- RESSALVAS E PRINCÍPIOS	3
4- OBJETO DO PARECER	4
5- LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL	6
6- PLANTA DO IMÓVEL.....	8
7- VISTORIA DO IMÓVEL	10
8- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
9- CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	12
10- FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL.....	13
11- MEMORIAL DE CÁLCULO/HOMOGENEIZAÇÃO:	15
12- VALOR DO IMÓVEL.....	17
13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	18
14- INFORMAÇÕES DA EMPRESA.....	18

1- FINALIDADE

Este parecer técnico de avaliação imobiliária tem por objetivo apresentar o valor de mercado e em determinados casos, de venda forçada e valores justos de mercado, dos imóveis objetos do mesmo para utilização em análises de processos de alienação fiduciária, hipotecas, garantias, penhoras, ações judiciais, dentre outras finalidades.

2- METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

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) nº 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 de avaliação supracitado é utilizado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Para a avaliação dos imóveis, também são utilizadas as normas técnicas de avaliação de bens, NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais; NBR 14653-2 – Parte 2: Imóveis urbanos; NBR 14653-3 – Parte 3: Imóveis rurais; NBR 14653-4 – Parte 4: Empreendimentos e NBR 14653-5 – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

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.

3- RESSALVAS E PRINCÍPIOS

Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada; O universo de pesquisa, o imóvel avaliado, 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 Nº. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nº. 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 26.904



**ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUIS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO**



Certidão de Inteiro Teor

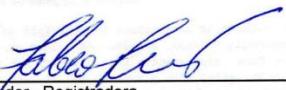
Livro nº 2	Registro Geral	Ficha. 1
MATRÍCULA Nº 26.904		
DATA: 21 de julho de 2021.		
<p>IMÓVEL: O TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves-SC, no lado par da Rua "H", sem denominação oficial, esquina com o lado par da Rua "C", sem denominação oficial, bairro Vila Nova, representado pelo lote nº 118 da quadra nº 09, do loteamento denominado Vila das Palmeiras, com a área de 402,24 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao norte, em 02 (duas) linhas, a primeira onde mede 9,43 metros, e a segunda onde mede 8,99 metros, ambas com a Rua "H", sem denominação oficial; fundos ao sul, com terras de Izaias José Vieck (M-11.485 desta serventia), onde mede 15,00 metros; estreita ao oeste, com a Rua "C", sem denominação oficial, onde mede 21,33 metros, e ao leste, com terras de Altini Empreendimentos SPE Ltda (lote nº 01 da área de interesse social), onde mede 27,34 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIA: ALTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 29.174.404/0001-83, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua 24 de Fevereiro, 49, bairro Ribeirão Máximo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta serventia sob o R-2-M-23.230, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL".</p> <p>PROTOCOLO: N° 43.628 de 14/08/2020.</p> <p>Registrador Substituto: <i>Fábio Luis Schnaider</i></p> <p>AV.1-26.904, de 21 de julho de 2021.</p> <p>TÍTULO: Averbação.</p> <p>Certifico que pelo Termo de Compromisso de Doação de Bens Imóveis, datado de 17.05.2021, ALTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, se compromete a doar o imóvel objeto desta matrícula ao MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro, no prazo de 180 dias a contar do registro do loteamento. O referido é verdade e dou fé.</p> <p>PROTOCOLO: N° 43.628 de 14/08/2020. EMOIS: R\$90,56. SELO: R\$2,82.</p> <p>Selo de fiscalização: GEG81537-KOPV</p> <p>Registrador Substituto: <i>Fábio Luis Schnaider</i>.</p>		
<p style="text-align: center;">* * * * *</p>		

PÁG.2

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUIS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 26.904, datada de 21 de julho de 2021, é reprodução autêntica da ficha que se refere nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé. Navegantes-SC, 26 de julho de 2021.

- 
- Fernanda Schnaider - Registradora
 - Fábio Luis Schnaider - Registrador Substituto
 - Mírian Quintino dos Santos - Escrevente Autorizado
 - Jennifer Simas Gois - Escrevente Autorizado

Emolumentos:
01 Certidão Vinculadaao Ato.....R\$ 0,00
Selos: R\$ 2,82
Total: R\$ 2,82

****Validade: 30 dias****

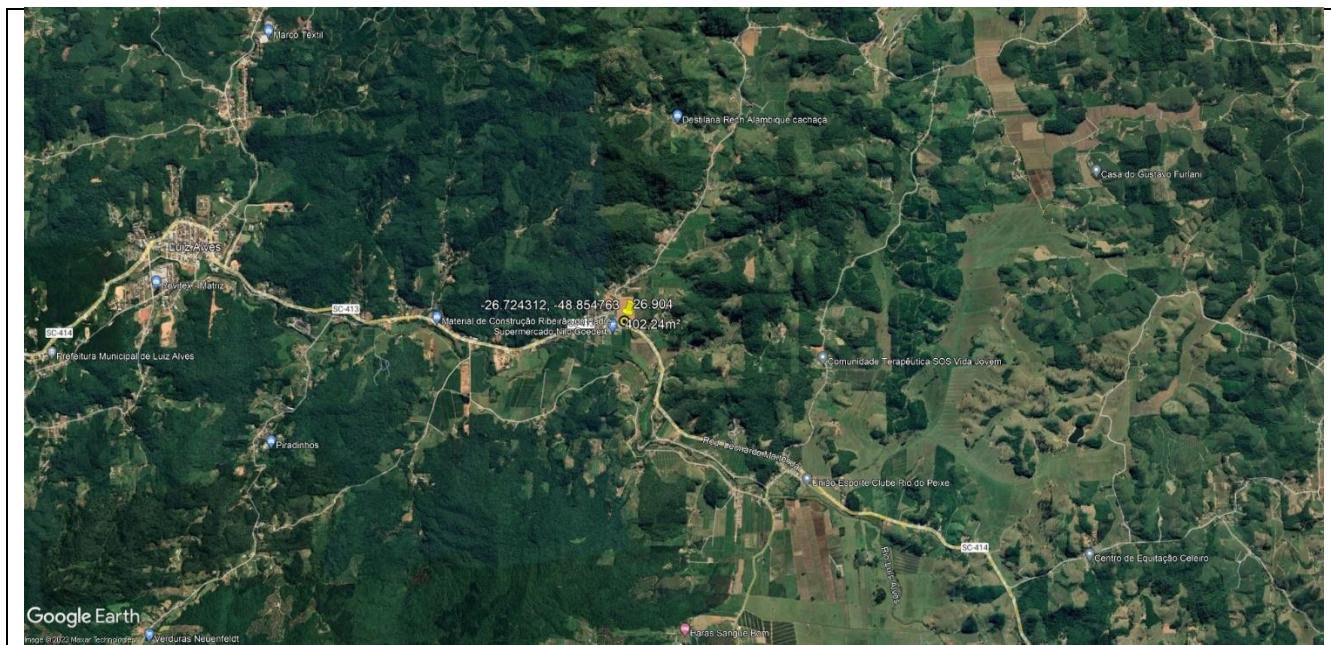


Obs.: Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

5-

LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL

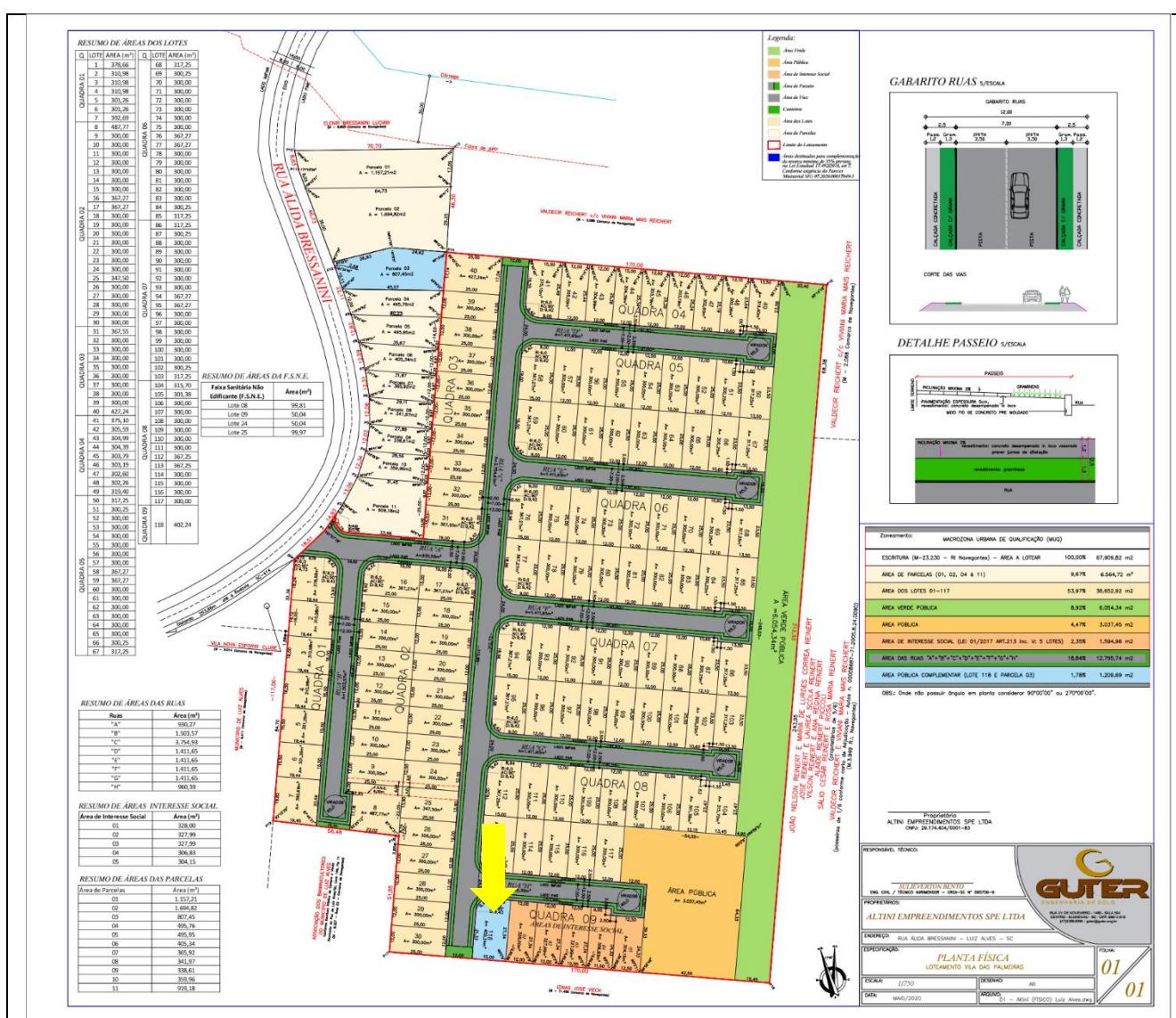


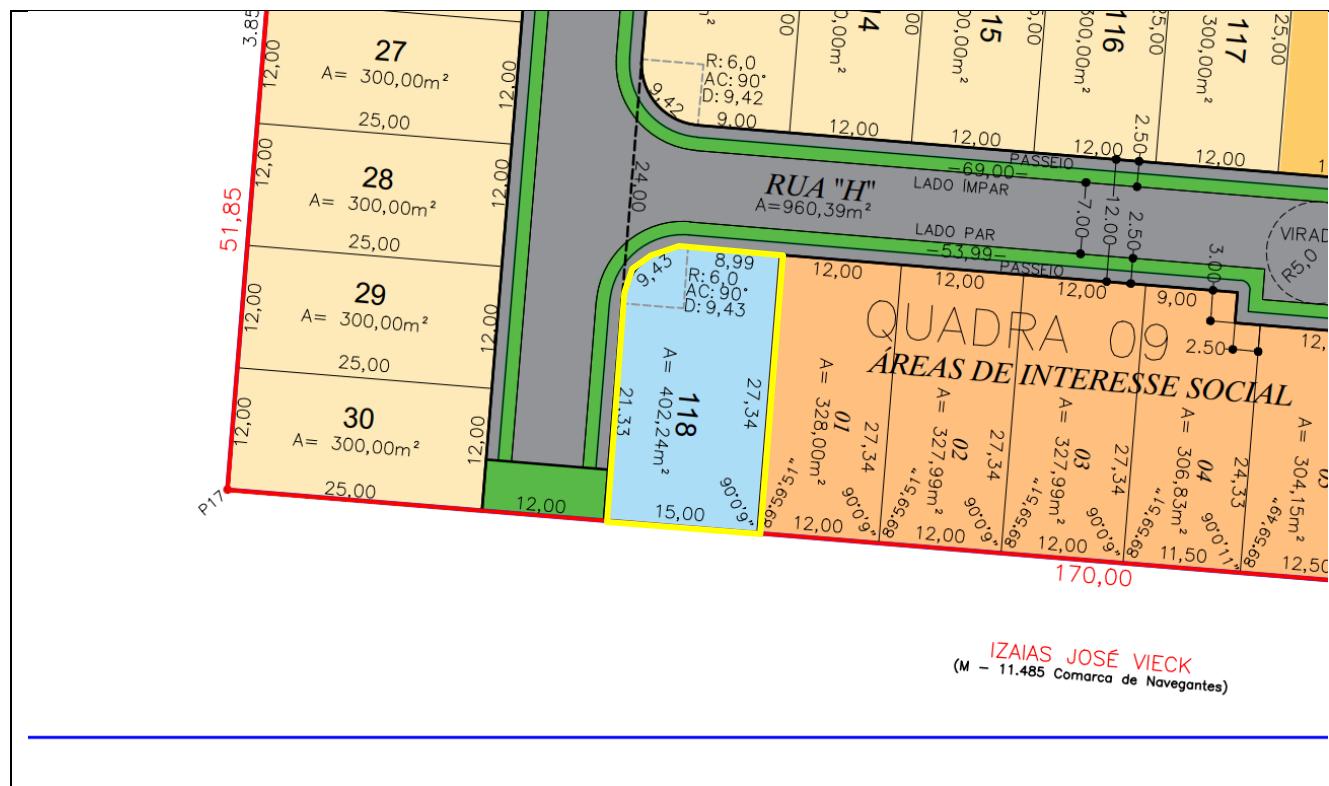
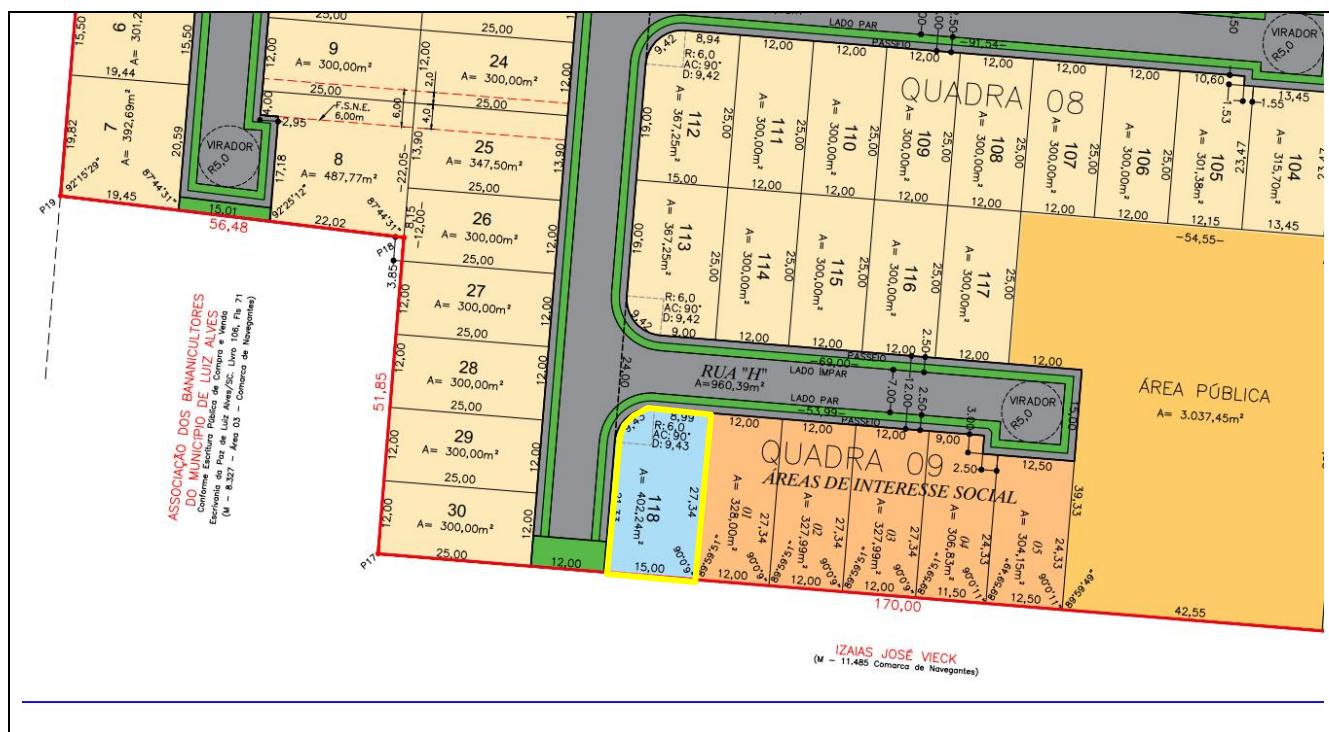


Legenda:
AREA TOTAL (AREA DADA EM GARANTIA)

Fonte: Croqui baseado na descrição da matrícula do imóvel e na planta.

6- PLANTA DO IMÓVEL





7- VISTORIA DO IMÓVEL

DATA:	26 de maio de 2023	HORÁRIO:	-
ACOMPANHANTE:	LUCAS (ALTINI EMPREENDIMENTOS)	CPF/CNPJ:	NÃO INFORMADO
TEL. CONTATO:	(47) 99163-2986		

8- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/> URBANO	<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> SÍTIO
<input type="checkbox"/> RURAL	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> SALA COMERCIAL	<input type="checkbox"/> GALPÕES
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> SOBRADO	<input type="checkbox"/> CENTRO COMERCIAL	<input type="checkbox"/> EMPRESA
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> RESID. GEMINADA	<input type="checkbox"/> PRÉDIO COMERCIAL	<input type="checkbox"/> CHÁCARA LAZER

Matrícula:	26.904	Inscrição Imobiliária:	-	Georref:		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não		
CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES									
Endereço:	RUA H, ESQUINA COM A RUA C					Nº:	S/N			
Compl.:	LOTEAMENTO VILA DAS PALMEIRAS / LOTE Nº118 / QUADRA Nº09									
Bairro:	VILA NOVA		Cidade:	LUIZ ALVES		UF:	SC			
CEP:	89115-000		Coordenadas:	-26.724312, -48.854763						
Cidades Vizinhas	MASSARANDUBA E ITAJAI			Rodovias de Acesso:	SC-413					

TERRENO URBANO

Área Total Terreno (m ²):	402,24	Testada(s) (m):	8,99 / 9,43 / 21,33
Área Útil (m ²):	402,24	Nº Testada(s) (m ²):	3
Área Não Edif. (m ²):	-	Esquina:	SIM

CARACTERÍSTICAS GERAIS	<input checked="" type="checkbox"/>	Limpo	Jardinagem	Vegetação Baixa/Média
-------------------------------	-------------------------------------	-------	------------	-----------------------

FORMATO	Quadrado	Retangular	Triangular
	X Polígono Irregular	Trapezoidal	Paralelogramo

RELEVO	X	Plano	Aclive	Declive
		Leve Aclive	Forte Aclive	Leve Declive
		Forte Declive	Acidentado	Ondulado

POSIÇÃO	X	Esquina	Subesquina	Encravado
		Meio de Quadra	Fundos	Servidão de Passagem
		Curso Rodovia	Curso Marginal	Curso Estrada Rural

ESTRUTURA		Asfaltado	X	Calçamento		Sem Pavimentação
	X	Calçadas em Paver		Calçadas Lajota		Calçadas em Cemento
		Calçadas em Pedras		Calçadas em Cerâmica	X	Calçadas em Grama
		Estrada Interna		Britado		Murado
		Cercado		Arame Farpado		Grades de Segurança
	X	Meio Fio		Mourões Cimento		Calçadas em Bloco Concreto
		Palanques Madeira		Cerca Elétrica		Tela de Alambrado

SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco/Firme		Úmido		Argiloso/Arenoso
		Pantanoso		Alagadiço		Predominante Alagado

PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto
------------------------	--	-------	---	-------	--	------

SITUAÇÃO DO IMÓVEL	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros

VOCAÇÃO DE USO	X	Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial		Outros

CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
----------------------	---	--------------	---	---------------	---	--------

INFRAESTRUTURA DA REGIÃO						
X	Abastecimento Água	X	Energia Elétrica	X	Rede Esgoto	X
X	Coleta Lixo Pública	X	Comércio Local	X	Posto Combustível	X
X	Transporte Público	X	Escolas Ensino	X	Praça Esportes	
X	Agências Bancárias	X	Agência Correios	X	Iluminação Pública	X
						Farmácias

9- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um **TERRENO URBANO** com **área total de 402,24 m²**, localizado na RUA H, ESQUINA COM A RUA C, S/N, LOTEAMENTO VILA DAS PALMEIRAS / LOTE Nº118 / QUADRA Nº09, VILA NOVA, em LUIZ ALVES / SC, posicionado no meio de quadra, com testada de 8,99 metros e 27,34 metros de profundidade, terreno plano, limpo, deformato de polígono irregular e superfície do solo seco.

Localizado numa rua com pavimentação em calçamento, em bom estado de conservação e uso.

O imóvel é constituído das seguintes divisões de área:

Descrição	Área (m ²)	%
Área Útil	402,24	100,00%
Total	402,24	100,00%

O referido imóvel **não contém** edificações.

A infraestrutura da região conta com rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo e recicláveis, rede de telefonia fixa e móvel, escolas de ensino fundamental e médio, supermercados, postos de combustíveis, linhas de transporte público entre outros serviços públicos e comerciais da região.

Situado numa rua residencial, numa região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia SC-413 (aproximadamente 600m) e aproximadamente 6,3 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de LUIZ ALVES / SC.

*OBS.: Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, **afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.***

10- FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL

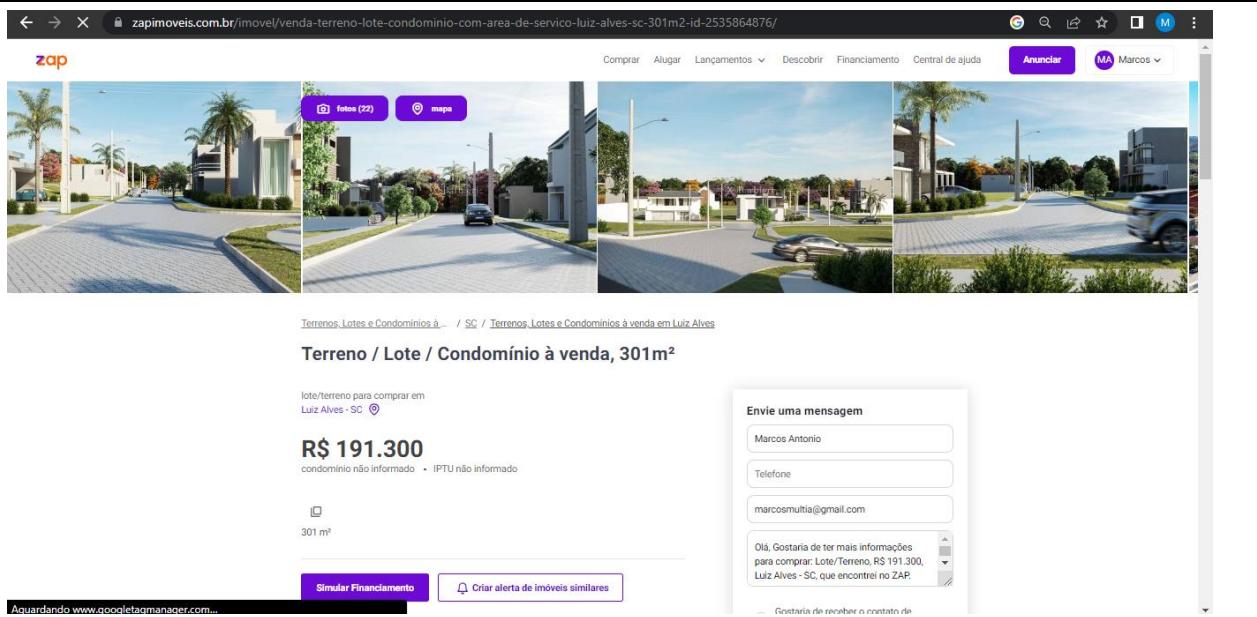
FRENTE TERRENO/RUA DE ACESSO	FRENTE TERRENO
	
RUA DE ACESSO/FRENTE TERRENO	FRENTE TERRENO
	
FRENTE TERRENO	FRENTE TERRENO/RUA DE ACESSO
	

RUA DE ACESSO/FUNDOS TERRENO	FUNDOS TERRENO
	

11- MEMORIAL DE CÁLCULO/HOMOGENEIZAÇÃO:

DATA PESQUISA:	26 de maio de 2023	HORÁRIO:	17:30
-----------------------	--------------------	-----------------	-------

Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
1	Vila Nova	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-area-de-ser-vico-luiz-alves-sc-301m2-id-2535864876/	301,00	191.300,00	635,55



The screenshot shows a real estate listing on the ZapImóveis website. The listing is for a lot in Vila Nova, Luiz Alves, SC, with an area of 301m² and a price of R\$ 191.300. The page includes several photographs of the neighborhood, a contact form for messages, and a financing simulation button.

Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
2	Vila Nova	https://barbieriimobiliaria.com.br/imovel/2902/comprar/lote-terreno/luz-alves/vila-nova	301,26	191.300,10	635,00



The screenshot shows a real estate listing on the Barbieri Imobiliária website. The listing is for a lot in Vila das Palmeiras, Luiz Alves, SC, with an area of 301.26m² and a price of R\$ 191.300,10. The page includes several photographs of the neighborhood, a contact form for messages, and a financing simulation button.

Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
3	Vila Nova	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loteamento-vila-das-palmeiras-luis-alves-lotes-com-2974364488.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale	300,00	184.900,00	616,33



● venda
R\$ 184.900
Terreno · 300m²

Imovelweb > Terrenos > Comprar > Santa Catarina > Luiz Alves > Vila do Salto > Loteamento Vila das Palmeiras Luis Alves, lotes com 300m² no bairro vila nova

Publicado há 165 dias
Loteamento Vila Das Palmeiras Luis Alves, Lotes Com 300 m² no Bairro Vila Nova
R. Leontina Schoepping, Vila do Salto, Luiz Alves [Ver no mapa](#)

Mensagem
Solicite uma visita

Entre em contato com PORTAL IMOVEIS para o imóvel em Vila do Salto, Luiz Alves

Email: marcosmulti@gmail.com

Nome: Marcos | Telefone:

Mensagem:
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

VALOR MÉDIO GERAL

628,96

12- VALOR DO IMÓVEL

#	Classif. /Imóvel	Área Ref.	Valor (R\$)	Valor Total (R\$)	Venda Forçada (R\$)
1	Área Útil (m ²)	402,24	660,00	265.478,40	212.382,72
-	Totais	402,24	-	265.478,40	212.382,72

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)	265.478,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil e quatrocentos e setenta e oito reais)
VALOR MÍNIMO (R\$)	-5% 252.204,00
VALOR MÁXIMO (R\$)	+5% 278.752,00
VALOR JUSTO (R\$)	10% 238.930,00
VALOR VENDA FORÇADA (R\$)	20% 212.382,00

13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

AVALIADOR: LEANDRO NAZÁRIO

CPF: 032.451.979-69

RG: 4.172.922-6

QUALIFICAÇÃO: ENGENHEIRO DE PRODUÇÃO; CORRETOR DE IMÓVEIS; AVALIADOR JUDICIAL

CREA/SC: 171.018-8

CRECI: 46.292/SC

CNAI: 38.287/SC

14- INFORMAÇÕES DA EMPRESA

RAZÃO SOCIAL: MULTIAVALIAÇÃO TECNOLOGIA EM AVALIAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

CNPJ: 28.781.327/0001-67

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 179373

CRECI PJ: 5997 J

ENDEREÇO: RUA SANTA CATARINA, 1642, SALA 12, FLORESTA

MUNICÍPIO: JOINVILLE /SC

CEP: 89211-301

LEANDRO NAZÁRIO CREA/SC: 171.018-8 CRECI: 46.292/SC CNAI: 38.287/SC	MULTIAVALIAÇÃO TECNOLOGIA EM AVALIAÇÕES E SERVIÇOS LTDA CRECI PJ: 5997 J

Joinville, 26 de maio de 2023