

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:	26.779	CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES		
ENDEREÇO:	RUA ÁLIDA BRESSANINI			Nº	S/N
COMPLEMENTO:	LOTEAMENTO VILA DAS PALMEIRAS / PARCELA Nº04				
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)	495,76	535,50	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 análise 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 26.779



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 26.779		
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 Álida Bressanini, bairro Vila Nova, representado pela parcela nº 04, do loteamento denominado Vila das Palmeiras, com a área de 495,76 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 terras de Altini Empreendimentos SPE Ltda (lote nº 39), a mesma medida; estreita ao sul, com terras de Altini Empreendimentos SPE Ltda (parcela nº 05), onde mede 40,23 metros, distante nesta estreita da esquina com o lado ímpar da Rua "A", sem denominação oficial, 92,87 metros, e ao norte, com terras de Altini Empreendimentos SPE Ltda (parcela nº 03), onde mede 45,07 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>, Fábio Luis Schnaider.</p>		
<p style="text-align: center;">*****</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 26.779, 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, 23 de Julho de 2021.



- Fernanda Schnaider - Registradora
 Fábio Luís Schnaider - Registrador Substituto
 Mirian Quintino dos Santos - Escrevente Autorizado
 Jennifer Simas Gois - Escrevente Autorizado

OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE NAVEGANTES - SC
Fernanda Schnaider
Registradora

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

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

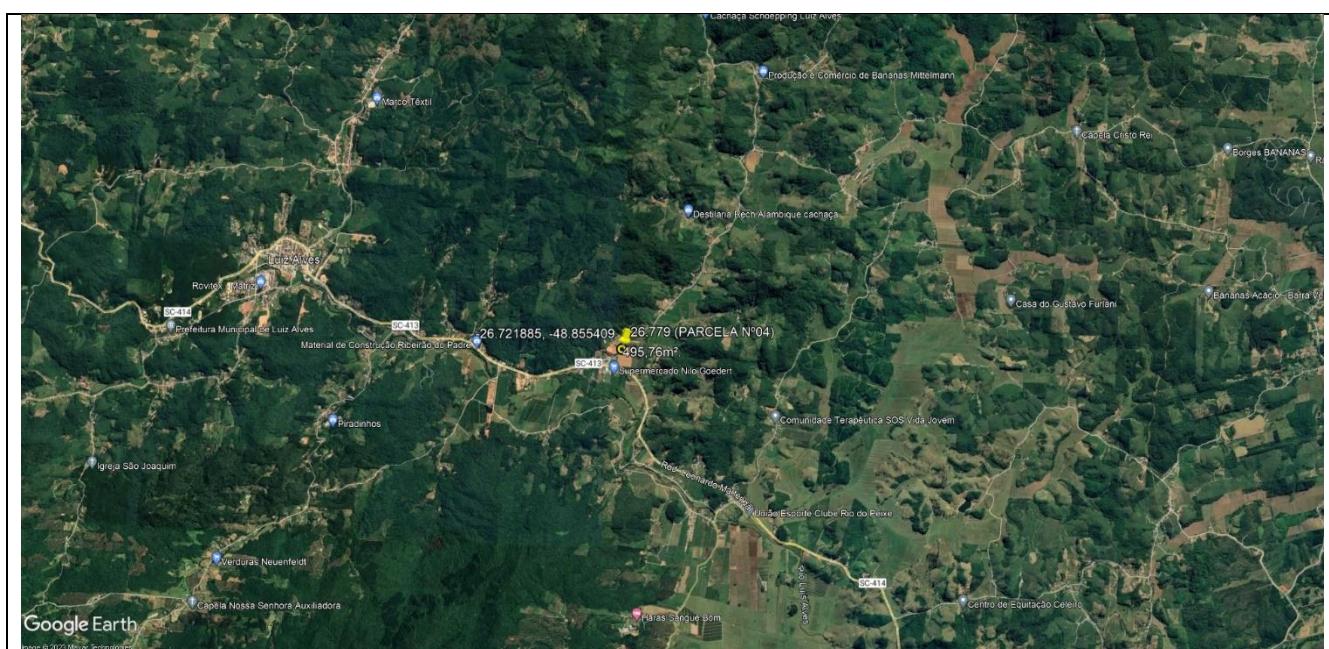
Endereço: Avenida Santos Dumont, 492 - Centro CEP 88370-458 Navegantes - SC Página 2 de 2
Fone: (47) 3342-2564 email: cartorio@registeronavegantes.com.br

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

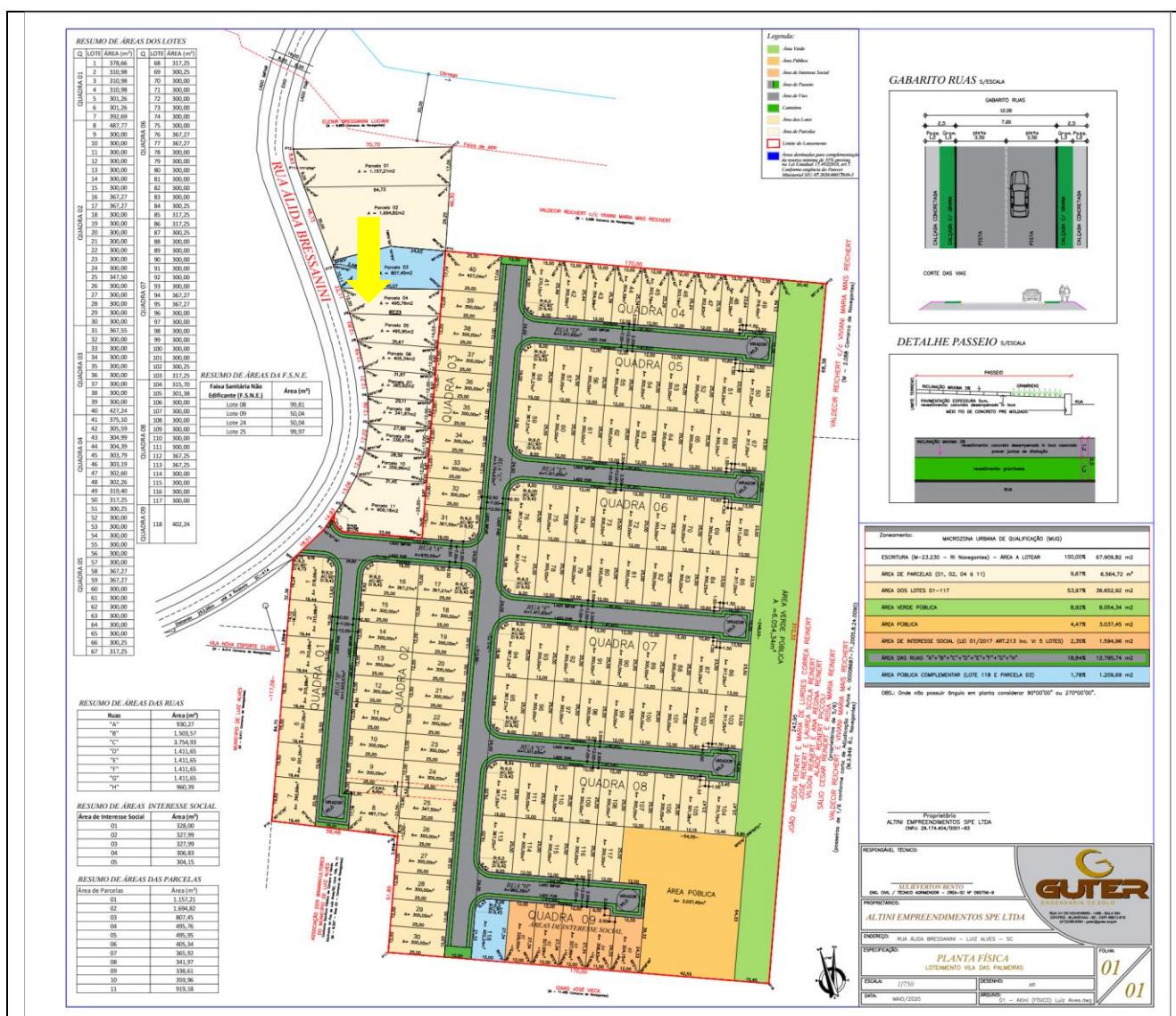


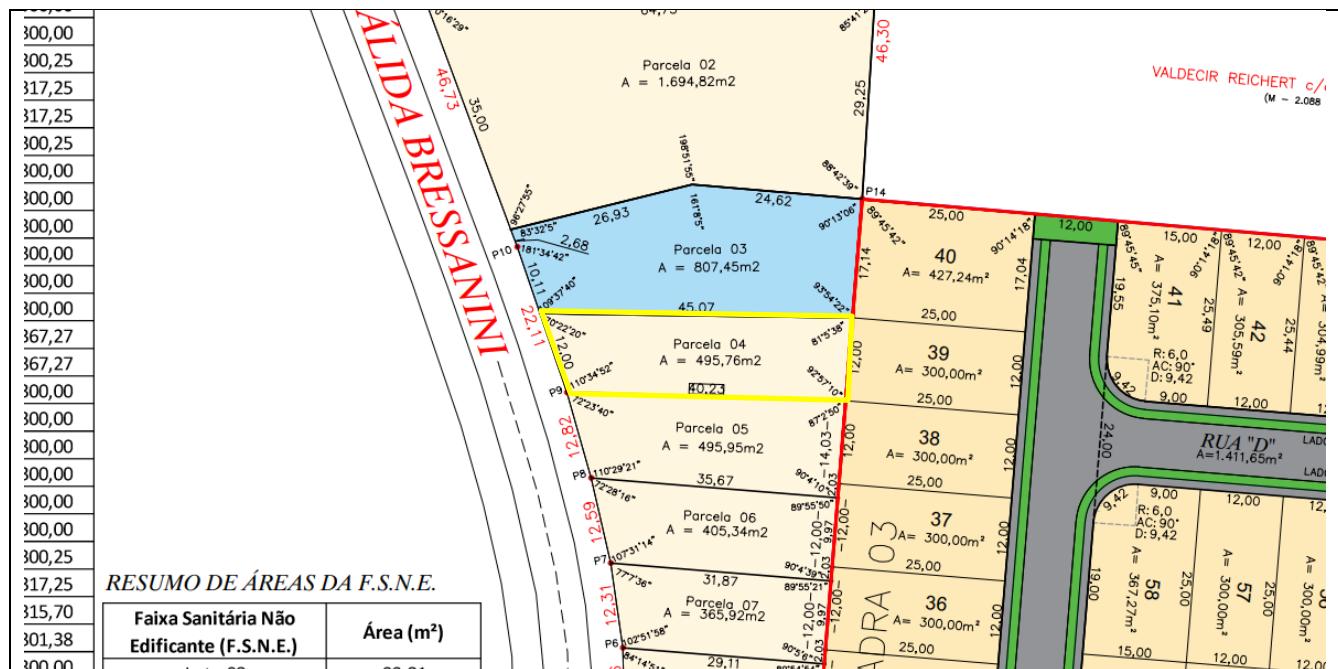
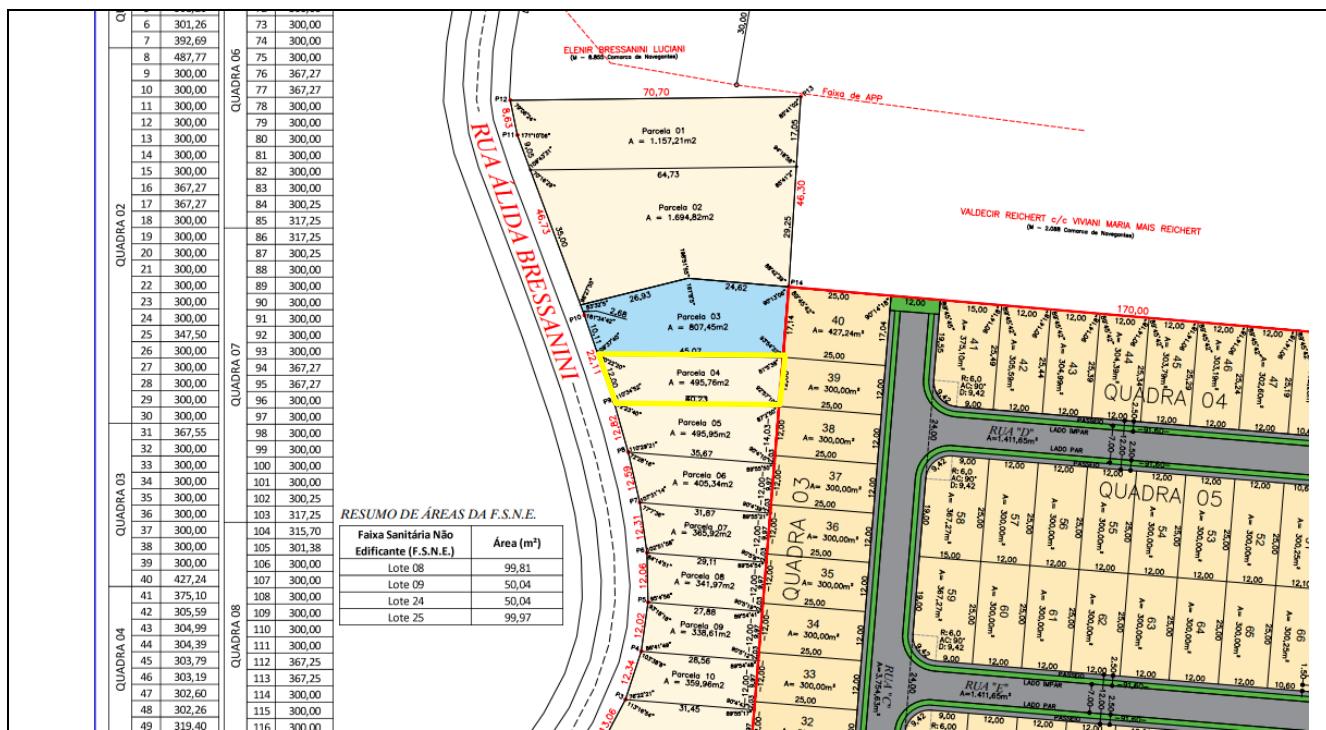


Legenda:	
ÁREA TOTAL (ÁREA DADA EM GARANTIA)	

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:	26.779	Inscrição Imobiliária:	-	Georref:	<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/> X	Não
CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES							
Endereço:	RUA ÁLIDA BRESSANINI							
Compl.:	LOTEAMENTO VILA DAS PALMEIRAS / PARCELA Nº04							
Bairro:	VILA NOVA			Cidade:	LUIZ ALVES		UF:	SC
CEP:	89115-000		Coordenadas:	-26.721885, -48.855409				
Cidades Vizinhas	MASSARANDUBA E ITAJAI			Rodovias de Acesso:	SC-413			

TERRENO URBANO

Área Total Terreno (m ²):	495,76	Testada(s) (m):	12,00
Área Útil (m ²):	495,76	Nº Testada(s) (m ²):	1
Área Não Edif. (m ²):	-	Esquina:	NÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

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

FORMATO	Quadrado	Retangular	Triangular
	<input checked="" type="checkbox"/> Polígono Irregular	Trapezoidal	Paralelogramo

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

POSIÇÃO		Esquina	Subesquina	Encravado
	<input checked="" type="checkbox"/>	Meio de Quadra	Fundos	Servidão de Passagem
		Curso Rodovia	Curso Marginal	Curso Estrada Rural

ESTRUTURA	<input checked="" type="checkbox"/>	Asfaltado		Calçamento		Sem Pavimentação
		Calçadas em Paver		Calçadas Lajota		Calçadas em Cimento
		Calçadas em Pedras		Calçadas em Cerâmica		Calçadas em Grama
		Estrada Interna		Britado		Murado
		Cercado		Arame Farpado		Grades de Segurança
		Meio Fio		Mourões Cimento		Calçadas em Bloco Concreto
		Palanques Madeira		Cerca Elétrica		Tela de Alambrado

SUPERFÍCIE DO SOLO	<input checked="" type="checkbox"/>	Seco/Firme		Úmido		Argiloso/Arenoso
		Pantanoso		Alagadiço		Predominante Alagado

PADRÃO REGIONAL		Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio		Alto
------------------------	--	-------	-------------------------------------	-------	--	------

SITUAÇÃO DO IMÓVEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros

VOCAÇÃO DE USO	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial		Outros

CONFRONTANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	Lado Direito	<input checked="" type="checkbox"/>	Lado Esquerdo	<input checked="" type="checkbox"/>	Fundos
----------------------	-------------------------------------	--------------	-------------------------------------	---------------	-------------------------------------	--------

INFRAESTRUTURA DA REGIÃO						
<input checked="" type="checkbox"/>	Abastecimento Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta Lixo Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local	<input checked="" type="checkbox"/>	Posto Combustível	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Público	<input checked="" type="checkbox"/>	Escolas Ensino	<input checked="" type="checkbox"/>	Praça Esportes	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Agências Bancárias	<input checked="" type="checkbox"/>	Agência Correios	<input checked="" type="checkbox"/>	Illuminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>
						Farmácias

9- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um **TERRENO URBANO** com **área total de 495,76 m²**, localizado na RUA ÁLIDA BRESSANINI, S/N, LOTEAMENTO VILA DAS PALMEIRAS / PARCELA Nº04, VILA NOVA, em LUIZ ALVES / SC, posicionado no meio de quadra, com testada de 12,00 metros e 45,07 metros de profundidade, terreno plano, limpo, de formato de polígono irregular e superfície do solo seco.

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

O imóvel é constituído das seguintes divisões de área:

Descrição	Área (m ²)	%
Área Útil	495,76	100,00%
Total	495,76	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

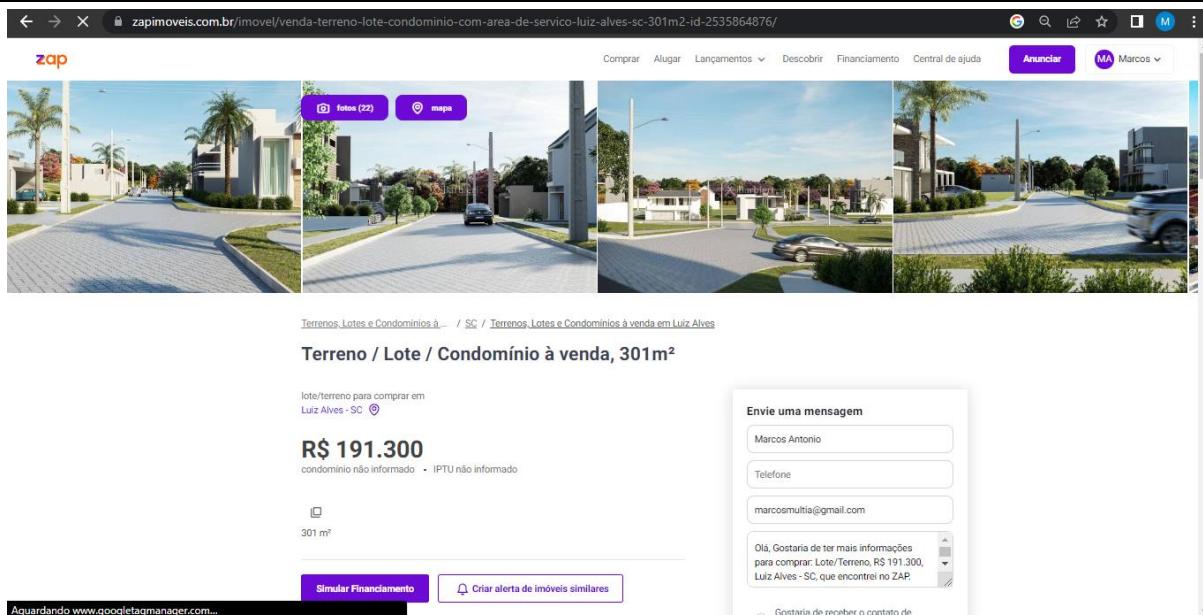
VIZINHANÇA/FRENTE TERRENO	FRENTE TERRENO
	
RUA DE ACESSO	RUA DE ACESSO
	
FRENTE TERRENO	FRENTE TERRENO/RUA DE ACESSO
	

FRENTE TERRENO	TERRENO
	
TERRENO	TERRENO
	

11- MEMORIAL DE CÁLCULO/HOMOGENEIZAÇÃO:

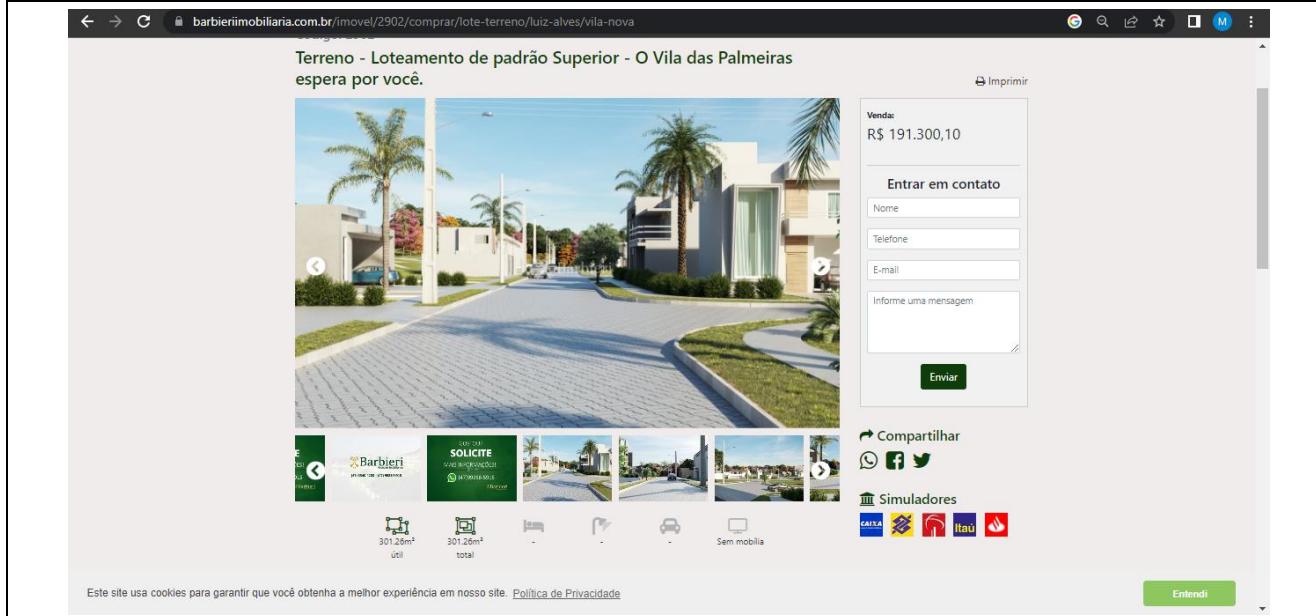
DATA PESQUISA:	26 de maio de 2023	HORÁRIO:	17:15
-----------------------	--------------------	-----------------	-------

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-servico-luiz-alves-sc-301m2-id-2535864876/	301,00	191.300,00	635,55



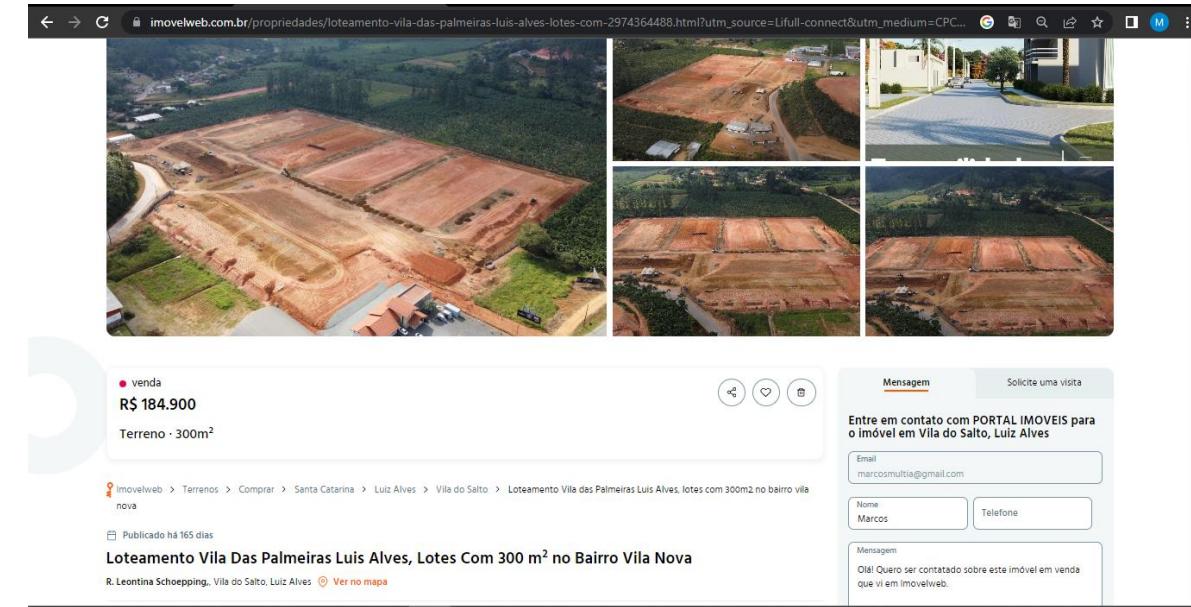
The screenshot shows a listing for a 301m² lot in Vila Nova, Luiz Alves, SC, priced at R\$ 191.300. The page includes four large images of the neighborhood, basic details like 'IPTU não informado' and 'condomínio não informado', and a contact form for messages.

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



The screenshot shows a listing for a 301,26m² lot in Vila das Palmeiras, Luiz Alves, SC, priced at R\$ 191.300,10. The page features a large image of the street, a contact form, social sharing options, and links for 'Simuladores' (loan calculators) with logos for Caixa, Bradesco, Itaú, and Santander.

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 IMÓVEIS 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)	495,76	535,50	265.478,40	212.382,72
-	Totais	495,76	-	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, 30 de agosto de 2023