



AVI ENGENHARIA & CONSULTORIA LTDA

CNPJ 11.120.917/0001-07

VALDEMIRO AVI FILHO

ENGº CIVIL CREA/SC 43.977-5

ESPECIALISTA EM PROJETOS DE ESTRUTURAS - WFS

ESPECIALISTA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E PERÍCIAS - IPOG

Entrada: Blumenau, 540 - Santa Rosa - Rio do Sul - SC 89061-354 - Fone: (47) 3922-8586 | 98863-8587 - aviengenharia@avi.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



INFORMAÇÕES GERAIS – COOPERATIVA

CREDCREA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS, CNPJ 05.979.692/0001-85, COM SEDE NA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS, NA RUA HERMANN BLUMENAU, N° 215, BAIRRO CENTRO, CEP 88020-020.

INFORMAÇÕES GERAIS – EMPRESA AVALIADORA

EMPRESA: AVI ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA. CNPJ : 11.120.17/0001-07
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ENG. CIVIL VALDEMIRO AVI FILHO CREA/SC 043977-5
REPRESENTANTE LEGAL: ENG. CIVIL VALDEMIRO AVI FILHO CREA/SC 043977-5

INFORMAÇÕES GERAIS – IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Alfredo Balistieri n° 270 – Velha Central – Blumenau – SC
IMÓVEL: Casa 04 no Condomínio Sem Denominação Oficial
MATRICULA: 51114 do 2º C.R.I. de Blumenau

RIO DO SUL (SC), 12/10/2025



AVI ENGENHARIA & CONSULTORIA LTDA

CNPJ 11.120.017/0001-07

VALDEMIRO AVI FILHO

ENDº CIVIL CREA/SC 43.977-5

ESPECIALISTA EM PROJETOS DE ESTRUTURAS - WFS

ESPECIALISTA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E PERÍCIAS - IPOG

Entrada: Itanhangá, 540 - Santa Rosa - Rio de Janeiro - RJ 05061-354 - Fone: (47) 3922-8586 | 98803-8587 - aviengenharia@avi.com.br

Sumário

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
3. IDENTIFICAÇÃO DA COOPERATIVA/ SOLICITANTE	5
4. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	5
5. FINALIDADE DO LAUDO	5
6. OBJETIVO DO LAUDO	5
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E OBSERVAÇÕES PRELIMARES	5
8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
8.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
8.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	7
10. METODO DE AVALIAÇÃO.....	7
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	9
11.1.1. PESQUISA DE MERCADO	9
11.1.2. PROCEDIMENTOS ESTATÍSTICOS.....	10
11.3 VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO:	10
11.4 EQUAÇÃO UTILIZADA	12
12. VALOR ADOTADO	12
13. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO.....	12
14. CONCLUSÃO.....	13
15. VALIDADE DO LAUDO	13
16. DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO	13
17. ANEXOS DO LAUDO	13



1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

SOLICITANTE/INTERESSADO : CREDCREA- COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS CNPJ 05.979.692/0001-85	
ENDEREÇO DO IMÓVEL : Rua Alfredo Balistieri n° 270 – Velha Central – Blumenau	
TIPO DE IMÓVEL : Casa 04 no Condomínio Sem Denominação Oficial MATRICULA : 51114 do 2º C.R.I. de Blumenau	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO : Determinação do valor venal de mercado	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO : Garantia de Operações	
METODOLOGIA : Comparativo de dados de Mercado por inferência estatística	
VALIDADE DO LAUDO : 12 Meses	
VALOR DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado (casa geminada):	R\$ 585.000,00 (Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)
Limite Mínimo (casa geminada):	R\$ 572.000,00 (Quinhentos e setenta e dois mil reais)
Limite Máximo (casa geminada):	R\$ 599.000,00 (Quinhentos e noventa e nove mil reais)
Valor de Preço Justo: (casa geminada):	R\$ 526.500,00 (Quinhentos e vinte e seis mil e quinhentos reais)
Rel. Preço Justo Mercado:	-10 %
Valor Liquidação Forçada: (casa geminada):	R\$ 468.000,00 (Quatrocentos e sessenta e oito mil reais)
Rel. Líq. Forçada/Mercado:	-20 %



2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

É objeto desta avaliação o localizado na Rua Alfredo Balistieri nº 270 – Velha Central – Blumenau – SC, Casa 04.

Coordenadas geográficas do imóvel: 26°55'09.6"S 49°07'40.1"W.

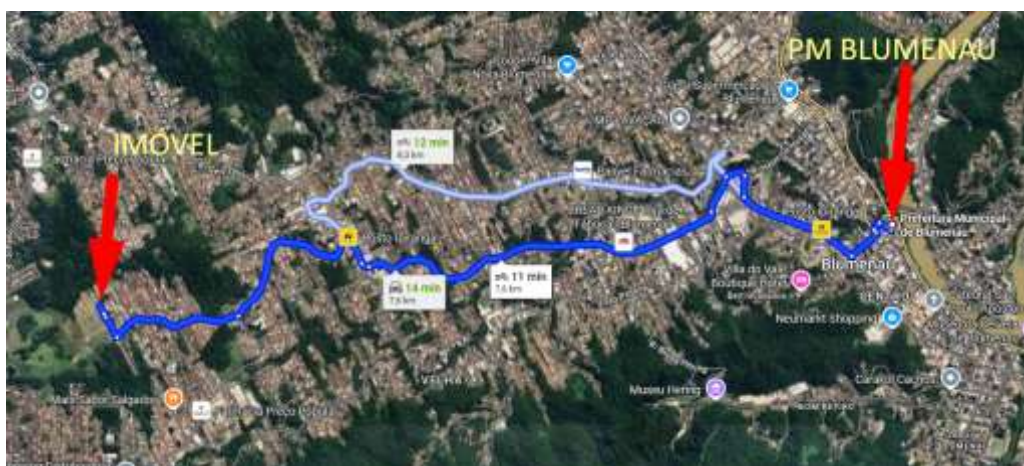


Imagem - Croqui de localização em relação a Prefeitura Municipal – Fonte: Google Maps



Imagem - Croqui de localização do imóvel – Fonte: Google Maps



3. IDENTIFICAÇÃO DA COOPERATIVA/ SOLICITANTE

O cooperativa solicitante é CREDCREA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS, CNPJ 05.979.692/0001-85, com sede na cidade de Florianópolis, na rua Hermann Blumenau, nº 215, bairro Centro, CEP 88020-020.

4. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula R-1, o proprietário é Midas Construtora e Incorporadora Ltda.

5. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é de garantia de operações.

6. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor venal de mercado do referido imóvel.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E OBSERVAÇÕES PRELIMARES

Este laudo fundamenta-se nos procedimentos e recomendações estabelecidas pela norma NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: matrículas do imóvel
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 11/10/2025. Vistoria externa apenas.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, tais como: vendedores, compradores, intermediários, agenciadores, corretores, imobiliários (considera-se que as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé).



- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições normais de uso. As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aspectos gerais: O imóvel avaliando está localizado no bairro Velha Central, perímetro urbano do município de Itajaí, distante aproximadamente em linha reta 5,9 km da área central (referência da Prefeitura Municipal de Itajaí).

Trata-se de uma região com ocupação urbana média, composta principalmente por residências multifamiliares, comercial e institucional, cujo padrão construtivo varia principalmente de média a alto padrão.

Infraestrutura urbana: A região é servida pelos serviços e melhoramentos públicos usuais da malha urbana, como rede de água, rede de energia elétrica, rede de telefone, iluminação pública, pavimentação em execução, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos e transporte coletivo regular.

8.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL

Temos uma casa geminada com dois pavimentos.

Área privativa principal de 137,34 m², área comum de 2,14m² e área total de 139,48m². Fração ideal de 25,22%.

Não foi realizada interna.



9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Na presente data podemos considerar :

- Liquidez: média
- Desempenho do mercado: normal
- Quantidade de ofertas de bens similares: média
- Absorção do bem pelo mercado: médio prazo
- Público alvo: pessoas físicas para moradia

10. METODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor do imóvel foram obedecidos os procedimentos preconizados pela norma NBR 14.653-2, que fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos.

a. MÉTODOS

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos:

1. Método Direto;
2. Método Indireto.

O método direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a existência de transações e ofertas em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.



O método indireto define o valor do bem através de cálculos com emprego de outros métodos auxiliares, tais como o Involutivo, da Renda e o Evolutivo. Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método da Renda;
4. Método Evolutivo.

O Método Comparativo Direto seria por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo seria por meio do aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica. Este método é indicado principalmente na avaliação de glebas urbanizáveis ou terrenos com potencial para incorporação.

O Método da Renda seria por meio da capitalização de sua renda líquida prevista. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, como hotéis e shopping centers, ou de base rural, como agroindústrias e áreas cultivadas.

O Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores de seus componentes. Isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

b. FUNDAMENTO PARA ADOÇÃO DO MÉTODO

No presente trabalho foi adotado na avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por inferência estatística.

A norma recomenda a utilização do método avaliatório que permita conferir a maior consistência à manifestação do valor, levando-se em consideração a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e disponibilidade, qualidade e



quantidade de informações colhidas no mercado. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado atende os requisitos.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Em função da pesquisa de mercado fornecer subsídios suficientes para comparações entre os dados amostrais e o terreno avaliando, na avaliação do mesmo foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Este método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Para utilização deste método, a NBR 14.653-2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- Deve-se visitar o imóvel avaliando, com o intuito de verificar todas as informações de interesse;
- Dependendo das informações disponíveis, qualidade e quantidade dos dados levantados, pode ser empregado o tratamento por fatores ou o tratamento científico;
- O tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1.1. PESQUISA DE MERCADO

Foram pesquisados no mercado local valores de transações e ofertas de terrenos nas proximidades do imóvel avaliando. Na pesquisa buscaram-se elementos que, por sua finalidade e atributos, se assemelhassem o máximo possível



com o objeto desta avaliação. A amostra completa e detalhada pode ser visualizada em planilha anexa.

11.1.2. PROCEDIMENTOS ESTATÍSTICOS

A inferência estatística tem como objetivo estimar as características da população (parâmetros) a partir do conhecimento das características de uma amostra dela extraída (estatísticas). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população.

Nos modelos inferidos no mercado imobiliário utiliza-se a estatística paramétrica, que consiste em estabelecer as relações entre os parâmetros da população e os seus respectivos estimadores, calculados com base em uma amostra representativa extraída desta população. Após a sumarização dos dados, parte o avaliador em busca de modelos explicativos do mercado, utilizando técnicas de inferência estatística. Na realidade, estes modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não levam em conta todas as suas informações (população), mas é constituído considerando-se apenas uma parte do mesmo (amostra), necessitando, portanto, de cuidados científicos na sua elaboração, para fornecer respostas confiáveis e válidas.

Existem alguns sistemas (softwares) disponíveis no mercado para o tratamento de dados por regressão. No presente trabalho utilizamos o sistema denominado Ts-Sisreg, desenvolvido pela empresa Tecsys Engenharia. Dentre os diversos modelos que o sistema permite calcular, escolhemos o modelo que em nossa opinião, permitiu o melhor ajustamento dos dados.

11.3 VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO:

LINEARIDADE

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, ou seja, analisando-se o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para



cada variável. O presente laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis, constantes no anexo.

NORMALIDADE

Foi verificada a aleatoriedade na distribuição Normal em torno da Média, comprovando a não-tendenciosidade na coleta de dados, sendo que o presente laudo atende a este pressuposto.

HOMOCEDASTICIDADE

A verificação da homocedasticidade é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos constante no anexo não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico.

MULTICOLINEARIDADE

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes. No presente laudo, conforme análise de resultados, indicada ausência de multicolinearidade.

OUTLIERS E PONTOS INFLUENCIANTES

A existência de pontos influenciadores é realizada com auxílio do Diagrama de Cook, sendo que para o presente laudo verifica-se a inexistência dos mesmos. Os elementos com DP superior a 2,00 (em módulo), indicando a existência de outliers, foram retirados do modelo.



11.4 EQUAÇÃO UTILIZADA

Existem alguns sistemas (softwares) disponíveis no mercado para o tratamento de dados por regressão. No presente trabalho utilizamos o sistema TS-SISREG, desenvolvido pela empresa Tecsys Engenharia. Dentre os diversos modelos que o sistema permite calcular, escolhemos o modelo em anexo, por ser em nossa opinião, o que permitiu o melhor ajustamento dos dados:

$$\text{Unitário (R\$/m}^2\text{)} = 1 / (0,00026563663 + -0,0058711303 * 1/\text{ÁreaConstruída Total (m}^2\text{)})$$

Este modelo apresenta uma correlação forte. Num modelo de regressão múltipla, como é o caso, é desejável que o módulo do coeficiente de correlação entre a variável dependente e as variáveis independentes seja próximo da unidade. O quadrado do coeficiente de correlação (R^2) resulta no coeficiente de determinação, que indica o poder de explicação do modelo em função das variáveis independentes consideradas.

12.VALOR ADOTADO

Foi adotado o valor central inferior de 5% do valor central, em função da amostra coletada ser composta exclusivamente por dados de oferta, cujos preços anunciados normalmente são superiores aos valores efetivos de transação.

Valor de Mercado:	R\$ 585.000,00
Limite Mínimo:	R\$ 572.000,00
Limite Máximo:	R\$ 599.000,00

13.CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO

Conforme critério estabelecido em norma, laudo foi enquadrado no grau II de fundamentação e grau III de precisão.



14.CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel os seguintes valores venal de mercado:

R\$ 585.000,00 (Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

Vistoria realizada no dia 11/10/2025.

Vistoria externa apenas.

A avaliação não considera a existência de quaisquer dívidas ou ônus relativos ao imóvel.

15.VALIDADE DO LAUDO

A validade do laudo é de 12 meses.

16.DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO

Estipula-se, como data de referência do laudo de avaliação, 12/10/2025.

17.ANEXOS DO LAUDO

- A. Matrícula do Imóvel
- B. Relatório fotográfico;
- C. Memória de Cálculo através do Software TS- Sisreg;
- D. Tabela de Dados Amostrais
- E. ART – Assinatura de Responsabilidade Técnica

Rio do Sul /SC, 12 de Outubro de 2025

Valdemiro Avi Filho
Responsável Técnico/Representante Legal
CPF: 916.214.539-87
Engº Civil CREA/SC 043977-5



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE Blumenau - SC CNPJ: 83.545.764/0001-90

OFICIAL INTERINA: Bel. Mariana de Souza Campos Roncato



Certidão de Inteiro Teor

ESTADO DE SANTA CATARINA



Comarca de Blumenau

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA APARECIDA ARRUDA SCHROEDER

Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

51114

BLUMENAU,

24

DE

Agosto

DE

2015

FOLHA

1

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: A casa em alvenaria designada por **CASA 04**, sob nº 270 da rua Alfredo Balistieri, localizada no **CONDOMÍNIO SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL**, a qual contém a área privativa principal de 137,34m², área privativa total de 137,34m², área de uso comum de 2,14m², área real total de 139,48m², área de terreno de uso exclusivo da projeção da edificação de 65,77m², área de terreno de uso exclusivo complementar de 41,5490m², área de terreno de uso comum de 0,58m², área de terreno total de 107,8990m², fração ideal do solo de 0,2607 ou 25,22% do terreno onde está construído referido edifício, situado nesta cidade, no bairro Velha Central, na rua Alfredo Balistieri, n.ºs. 282, 278, 274, 270, contendo a área total de 427,84m², com as características e confrontações constantes da matrícula nº 49.001.

PROPRIETÁRIA: MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.202.285/0001-60, com sede nesta cidade, no bairro Velha, na rua José Woestemeister, nº 51.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 02, sob R-2-49.001, averbado sob AV-3-49.001 e registrado sob R-4-49.001, neste Serviço de Registros.

Bel. Roberta Arruda Schroeder Ferraz - Registradora Substituta

R.1/51114, em 24 de agosto de 2015.

PROTOCOLO: Nº 161900 de 24/08/2015.

ATO: Instituição, divisão e especificação de condomínio.

TÍTULO: Instrumento Particular de Instituição, divisão, especificação e convenção de condomínio, datado de 20 de julho de 2015, devidamente assinado e arquivado neste Serviço de Registros.

VALOR DA UNIDADE: R\$ 165.746,00.

PROPRIETÁRIA: MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.202.285/0001-60, com sede nesta cidade, no bairro Velha, na rua José Woestemeister, nº 51.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.

Selo de fiscalização: DZM02799-2BQJ R\$ 1,55. **Recibo de Antecipação:** nº 084170. **Recibo Complementar:** nº 137125. Bel. Roberta Arruda Schroeder Ferraz - Registradora Substituta

R.2/51114, em 12 de setembro de 2016.

PROTOCOLO: nº 169705, de 31/08/2016 e 169706, de 31/08/2016.

ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

TÍTULO: Escritura Pública de Mútuo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, lavrada em data de 18 de agosto de 2016, no livro nº 815, às fls. n.ºs. 096/103; e Escritura Pública de Aditamento, Retificação e Ratificação, lavrada em data de 26 de agosto de 2016, no livro nº 816, às fls. n.ºs. 060/061, ambas do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca.

DEVEDORA: MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.202.285/0001-60, com sede nesta cidade, no bairro Velha Central, na rua José Woestemeier, nº 51.

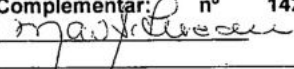
CREDORES: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS PROFISSIONAIS DO CREA DOS ESTADOS DE SANTA CATARINA E PARANÁ - CREDCREA, inscrita no CNPJ nº 05.979.692/0001-85, com sede na cidade de Florianópolis/SC, na Rua Emilio Blum, 93, bairro Centro.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

CONDIÇÕES: A COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS PROFISSIONAIS DO CREA DOS ESTADOS DE SANTA CATARINA E PARANÁ - CREDCREA, concedeu à DEVEDORA MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA um mútuo no valor de R\$ 217.000,00. Sobre o mútuo pactuado e das quantias dele decorrentes, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão, com

Continua no Verso

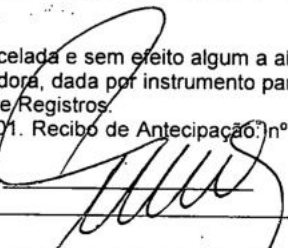
capitalização mensal e calculados sempre no último dia do mês, os seguintes encargos: a) Encargos Financeiros Remuneratórios Pré-Fixados na data da assinatura: 021,70% ao ano (00,65% ao mês); b) juros moratórios: 12% ao ano; c) Multa: 2,00% ao ano sobre o valor da parcela vencida e não paga. Os valores devidos a título de débito principal, encargos financeiros básicos e adicionais e demais acessórios serão exigíveis em trinta e seis (36) parcelas mensais e sucessivas, com vencimentos sempre no dia 20 (vinte) de cada mês, vencendo-se a primeira em 20.09.2016 e a última em 20.08.2019, sendo que a COOPERADA obriga-se a efetuar, como parcela mensal, o valor de R\$ 8.502,86. MEDIANTE O REGISTRO DA ESCRITURA ORA EFETUADA, ESTARÁ CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DA CREDORA COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DO CREA DOS ESTADOS DE SANTA CATARINA E PARANÁ - CREDCREA, EFETIVANDO-SE O DESDOBRAMENTO DA POSSE, TORNANDO-SE A DEVEDORA/FIDUCIANTE MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA POSSUIDORA DIRETA E A CREDORA COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DO CREA DOS ESTADOS DE SANTA CATARINA E PARANÁ - CREDCREA POSSUIDORA INDIRETA DO IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. As demais condições e cláusulas são as constantes da referida escritura.

Emol: R\$1.200,00. Selo de fiscalização: EJW97282-WPK6 R\$ 1,70. Recibo de Antecipação: nº 0108140. Recibo Complementar: nº 142234. Bel. Maria Aparecida Arruda Schroeder Registradora 

AV.3/51114, em 02 de março de 2020.

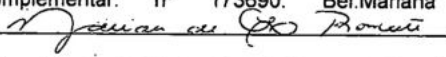
PROTOCOLO: nº 200649, de 02/03/2020. Fica totalmente cancelada e sem efeito algum a alienação fiduciária registrada sob R-2-51.114 supra, à vista da autorização da credora, dada por instrumento particular, datado de 05.02.2020, devidamente assinado e arquivado neste Serviço de Registros.

Emol: R\$112,49. Selo de fiscalização: FRX95407-LUAM R\$2,01. Recibo de Antecipação: nº 0181634. Recibo Complementar: nº 161417.

Bel. Roberta Arruda Schroeder Ferraz: Registradora Substituta. 

AV.4/51114, em 09 de agosto de 2021.

PROTOCOLO: nº 222940, de 08/07/2021. À vista da Escritura Pública de mútuo com pacto adjeto de alienação fiduciária, lavrada em data de 06.05.2021, no livro nº 1402-E, às fls. nºs. 044/059, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca de Blumenau-SC, que dará origem ao R-5/51.114 a seguir e com fulcro no parágrafo 6º do artigo 688 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, averba-se o número do cadastro e a inscrição cadastral do imóvel objeto da presente matrícula: **cadastro nº 130937 e a inscrição cadastral nº 3.2.24.0001.1278.001.**

Emol: R\$90,56. Selo de fiscalização: GEQ59027-6H6O R\$2,82. Recibo de Antecipação: nº 218537. Recibo Complementar: nº 173690. Bel. Mariana de Souza Campos Roncato. Oficial Interina. 

R.5/51114, em 09 de agosto de 2021.

PROTOCOLO: nº 222940, de 08/07/2021.

ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

TÍTULO: Escritura Pública de mútuo com pacto adjeto de alienação fiduciária, lavrada em data de 06.05.2021, no livro nº 1402-E, às fls. nºs. 044/059, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca de Blumenau-SC.

COOPERADA/DEVEDORA/FIDUCIANTE: MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.202.285/0001-60, com sede nesta cidade de Blumenau/SC, no bairro Velha Central, na rua José Woestemeier, nº 51, com endereço eletrônico: financeiro@midasconstrutora.com.br.

DEVEDORES SOLIDÁRIOS: ANDRE RAMO, inscrito na CNH nº 02044277700 DENATRAN/PR, portador do CPF nº 993.526.309-63, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro eletricista, filho de Pedro Ramo Palacios e Eloisa Helena Ramo Palacios, residente e domiciliado nesta cidade de Blumenau/SC, no bairro Velha, na rua Londrina, nº 301, apartamento 602, com endereço eletrônico: financeiro@midasconstrutora.com.br, e, MARTA BEATRIS TRINDADE CÉSPEDES, inscrita na CNH nº 01925562077 DENATRAN/SC, portadora do CPF nº 669.186.850-15, brasileira, solteira, maior, empresária, filha de Libio Madruga Céspedes e Marta Helena Trindade Céspedes, residente e domiciliada nesta cidade de Blumenau/SC, no bairro Velha, na rua Londrina, nº 301, apartamento 602, com endereço eletrônico: beabradk@hotmail.com.

CREDORA E FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS - CREDCREA, inscrita no CNPJ nº 05.979.692/0001-85, com sede na cidade de Florianópolis/SC, no bairro Centro, na rua Hermann Blumenau, nº 215, com endereço eletrônico: andrelstedile@gmail.com.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 51.111, 51.112.

Continua às fls. nº

ESTADO DE SANTA CATARINA



Comarca de Blumenau

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIANA DE SOUZA CAMPOS RONCATO

Oficial Interina

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA

51114

BLUMENAU,

continuação da matrícula 51114

09 DE

Agosto

DE

2021

FOLHA

2

51.117 e 51.115, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

CONDIÇÕES: A COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS - CREDCREA, concedeu à **DEVEDORA MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, um mútuo no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Sobre o mútuo pactuado e das quantias dele decorrentes, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão, com capitalização mensal, e calculados sempre no último dia do mês, os seguintes encargos: a) Juros remuneratórios pós-fixados, capitalizados mensalmente à taxa de juros fixa de 0,80% ao mês, 10,03% ao ano, e acrescido de 100% do índice de reajuste fixado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário), de modo que a composição dos encargos ficará da seguinte forma: **FIXA + 100% da taxa do CDI**; b) Juros moratórios de 1,00% ao mês; c) Multa de 2,00% sobre o valor da parcela vencida e não paga. Os valores devidos a título de débito principal, encargos financeiros básicos e adicionais e demais acessórios serão exigíveis em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, com vencimentos sempre no dia 11 (onze) de cada mês, vencendo-se a primeira em 11.08.2021 e a última em 11.07.2031, sendo que a COOPERADA se obriga a efetuar a cada mês, nas datas retro indicadas, o pagamento do valor correspondente à parcela mensal devida, acrescida dos respectivos encargos, bem como dos valores decorrentes de atraso/mora, IOF, tarifas e demais despesas previstas. O valor de cada uma das parcelas, originalmente apurado em R\$ 13.638,75, será reajustado e calculado mensalmente, até a data de seus respectivos vencimentos, com base no valor mínimo da parcela, que corresponde ao principal e a taxa fixa, acrescido do índice de reajuste do CDI, apurado com base no mês anterior ao do vencimento da parcela. Quando o índice de reajuste do mês anterior for negativo, na apuração da parcela será considerado o valor 0 (zero) no cálculo de juros daquele mês. Para o disposto no artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliaram os imóveis alienados fiduciariamente pelo montante de R\$ 2.000.000,00, sendo R\$ 400.000,00 para o imóvel da presente matrícula, R\$ 400.000,00 para o imóvel matriculado sob nº 51.111 R\$ 400.000,00 para o imóvel matriculado sob nº 51.112, R\$ 400.000,00 para o imóvel matriculado sob nº 51.117 e R\$ 400.000,00 para o imóvel matriculado sob nº 51.115, sendo que a correção da avaliação do imóvel terá como base o índice de variação do CUB/SC do mês anterior, ou outro critério que vier a ser utilizado e permitido pela legislação. **MEDIANTE O REGISTRO DA ESCRITURA ORA EFETUADA, ESTARÁ CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DA CREDORA COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS - CREDCREA, EFETIVANDO-SE O DESDOBRAMENTO DA POSSE, TORNANDO-SE A DEVEDORA FIDUCIANTE MIDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., POSSUIDORA DIRETA E A CREDORA COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS ÁREAS TECNOLÓGICAS - CREDCREA, POSSUIDORA INDIRETA DO IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA.** Conforme consta da escritura que deu origem ao presente registro, o comprovante de recolhimento do FRJ incidente, bem como as certidões exigidas pela Lei Federal nº 7433/85 e Decreto nº 93240/86 foram apresentados ao Tabelião para a lavratura do ato, e arquivadas naquele Serviço Notarial. As demais condições e cláusulas são as constantes da referida escritura. Consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.

Emol: R\$1.611,92. Selo de fiscalização: GEQ59036-THA8 R\$2,82. Recibo de Antecipação: nº 0218537. Recibo Complementar: nº 173690. Bel. Mariana de Souza Campos Roncato. Oficial Interina:

Mariana de Souza Campos Roncato

Continua no Verso

Continuação da certidão da matrícula nº51114.

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 51114, conforme imagem acima. (Último Ato R.5/51114)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé, Blumenau - SC, 09/08/2021

Oficial Interina do 2º Ofício de Registro de Imóveis de

Blumenau



Emolumentos:

01 Certidão a s/ valor.....R\$ 0,00

Selos: R\$ 2,82

Total: R\$ 2,82

Karla Babel
Oficial Substituta do 2º Ofício de
Registro de Imóveis de Blumenau

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

2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BLUMENAU - ESTADO DE SANTA CATARINA
Rua XV de Novembro, 550 - Conjunto 1407/8/9/10
Bel. MARIANA DE SOUZA CAMPOS RONCATO - Oficial Interina
KARLA BABEL - Oficial Substituta
ARIANE BEYER SPIESS - Escrevente Substituta
Bel. FRANCIELE MOSCON FERREIRA - Escrevente Substituta
Bel. ANDERSON DOS SANTOS DA SILVA - Escrevente Autorizado
Bel. DANIELLA CRISTINE SIMAS SCHEEFFER - Escrevente Registral
Bel. JOICE DRECHSLER ANTONI JANKE - Escrevente Registral
Bel. JOSIELE TAIRINE DE SOUZA - Escrevente Registral
Bel. PATRÍCIA SIMONE MOREIRA FAGUNDES - Escrevente Registral

Relatório Fotográfico



Foto 1- Vista fachada frontal



Foto 2- Vista frente ampliada



Foto 3- Identificação numérica



Foto 4- Logradouro

Relatório Fotográfico



Foto 5- Logradouro



Foto 6- vista frontal

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 51
Utilizados	: 34
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 2
Grau Liberdade	: 32

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,85204
Determinação	: 0,72597
Ajustado	: 0,71741

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00001

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 84,77559
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,05081
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000266 + -0,005871 * 1/X_1)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

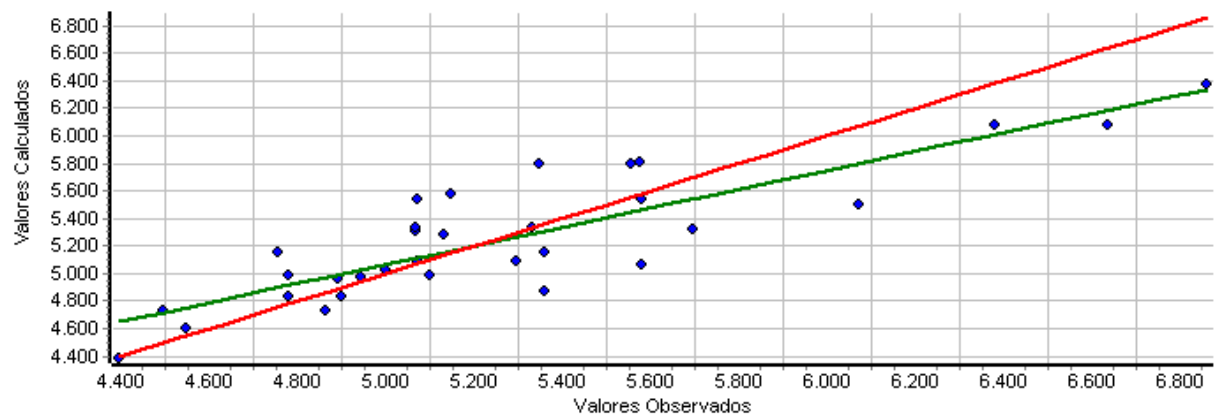
AMOSTRA

Média	: 5255,40
Varição Total	: 10467321,76
Variância	: 307862,40
Desvio Padrão	: 554,85

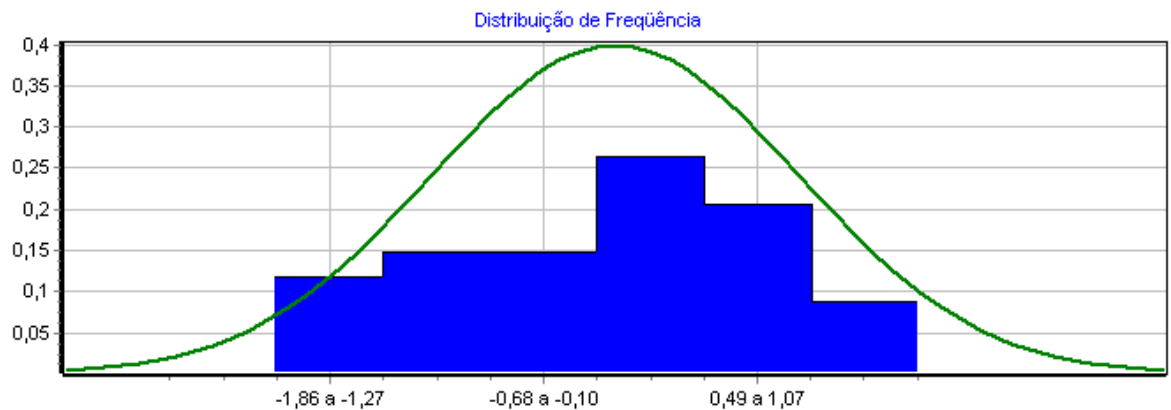
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,72588
Varição Residual	: 2869336,98
Variância	: 89666,78
Desvio Padrão	: 299,44

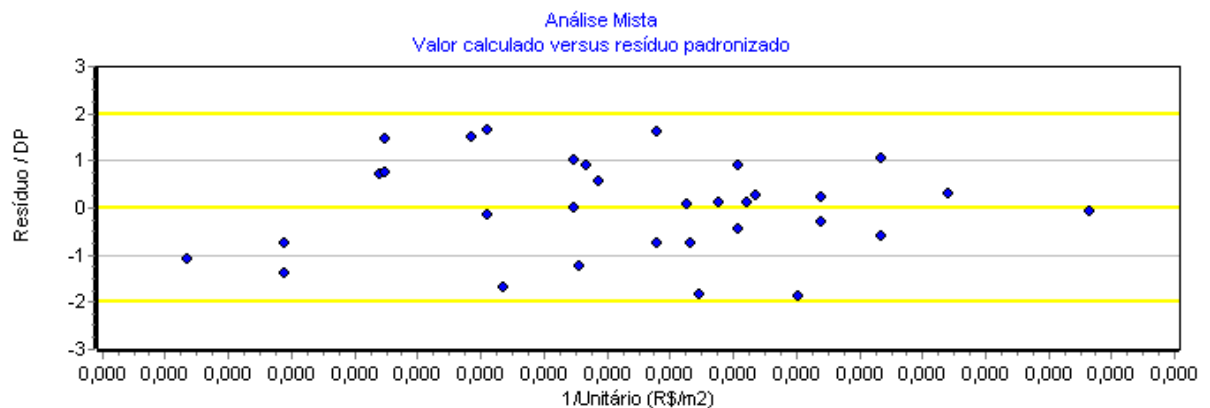
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Construída Total (m2)

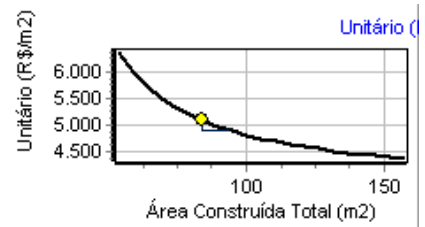
AREA TOTAL PRIVATIVA EM M2

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 53,93 a 157,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -3,75 % na estimativa



Y Unitário (R\$/m2)

Importada do excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 4394,90 a 6860,74

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,71741)
X ₁ Área Construída Total (m2)	1/x	-9,21	0,01	0,00000

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Construída Total (m2)	Unitário (R\$/m2)
X ₁	1/x		85
Y	1/y	-85	

Avaliação

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Construída Total (m2)	137,34			53,93	157,00
Unitário (R\$/m2)	4.486,56			4.394,90	6.860,74

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.390,69	4.486,56	4.586,71	-2,14%	2,23%	4,37%
Predição (80%)	4.223,72	4.486,56	4.784,28	-5,86%	6,64%	12,49%
Campo de Arbitrio	3.813,58	4.486,56	5.159,54	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	603.017,36	616.184,15	629.938,75
Predição (80%)	580.085,70	616.184,15	657.073,02
Campo de Arbitrio	523.757,08	616.184,15	708.611,22

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4262,23

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

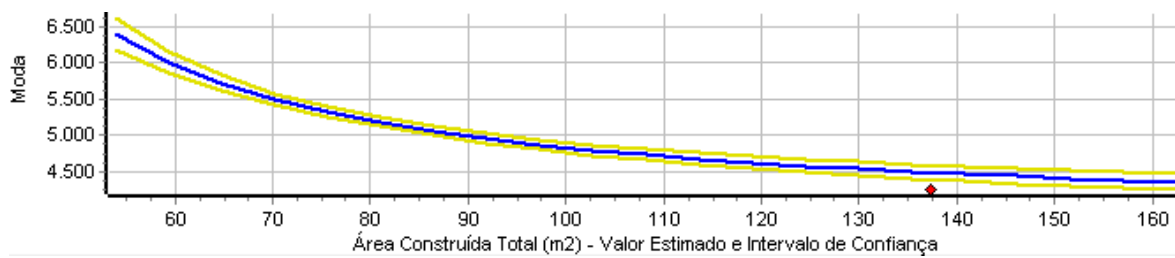
Mínimo (R\$):	572.000,00
Arbitrado (R\$):	585.000,00
Máximo (R\$):	599.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

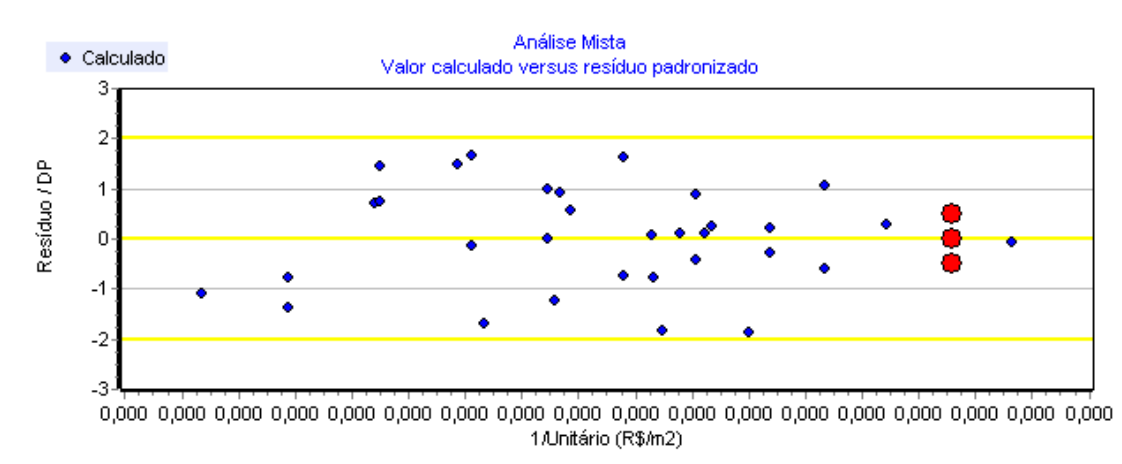
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 4,37 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Dado	Endereço	Observação	Área Construída Total (m2)	Unitário (R\$/m2)
	1 Rua Mario Ruediger, 78 - Itoupava Central	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-cozinha-itoupava-central-blumenau-sc-63m2-id-2818157343/	63	5349,2
	2 Rua Hertha Janse - Itoupava Central	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-itoupava-central-blumenau-sc-85m2-id-2812834521/	63	5555,55
	3 ITOUPAVA CENTRAL	https://www.schorkimoveis.com.br/imovel/sobrado-blumenau-3-quartos-121-m/SO0642-SCHK	121	4545,45
*	4 ITOUPAVA CENTRAL	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/itoupava-central/casa-blumenau-itoupava-central-1419293.html?isc_source=SD	66,72	5080,93
	5 ITOUPAVA CENTRAL	D3 IMOVEIS 47 991869756	53,93	6860,74
	6 ITOUPAVA CENTRAL	https://d3imoveis.com.br/imovel/2729/comprar/geminada/blumenau/itoupava-central	58	6637,93
*	7 Rua Oswaldo Bonetti Kuestner, 92 - Fortaleza, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-jardim-fortaleza-blumenau-sc-118m2-id-2735379043/?source=ranking%2Crp	118	5762,71
	8 Fortaleza, Blumenau - SC	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/fortaleza/casa-blumenau-fortaleza-1419142.html?isc_source=SD	100	6900
	9 Fortaleza, Blumenau - SC	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/fortaleza/casa-blumenau-fortaleza-1444973.html?isc_source=SD	70	6071,42
	10 Rua Monte Belo, Fortaleza	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/fortaleza/casa-blumenau-fortaleza-1416777.html	75	5333,33
	11 Fortaleza, Blumenau - SC	https://d3imoveis.com.br/imovel/2706/comprar/geminada/blumenau/fortaleza-alta	75,49	5696,11
	12 Rua G. Fahrenheit - Tribess	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/tribess/casa-blumenau-tribess-1374884.html	81,9	5360,19
	13 Rua Hildegard Wruck, Tribess	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/tribess/casa-blumenau-tribess-1415747.html	91	4945,05
	14 TRIBESS	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/tribess/casa-blumenau-tribess-1414071.html	109	4862,38
	15 Rua G. Fahrenheit - Tribess	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/tribess/casa-blumenau-tribess-1229353.html	100	4780
*	16 Rua General Ferenheid, Tribess	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/tribess/casa-blumenau-tribess-952048.html	87,4	4462,24
	17 TRIBESS	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/tribess/casa-blumenau-tribess-1399492.html	91	4945,05
	18 TRIBESS	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/tribess/casa-blumenau-tribess-1340610.html	82	4756,09
*	19 Itoupava Norte, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-itoupava-norte-blumenau-sc-122m2-id-2742040666/?source=ranking%2Crp	122	4262,29
*	20 Itoupava Norte, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-itoupava-norte-blumenau-sc-88m2-id-2800156652/?source=ranking%2Crp	88	6818,18
	21 Itoupava Norte, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-porcelanato-itoupava-norte-blumenau-sc-76m2-id-2719369051/?source=ranking%2Crp	76	5065,78
	22 Itoupava Norte, Blumenau - SC	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/itoupava-norte/casa-blumenau-itoupava-norte-1358149.html	84,8	5070,75
*	23 Henrique Bennertz, 530, Itoupava Norte	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/itoupava-norte/casa-blumenau-itoupava-norte-1147327.html	112	5267,85
	24 Itoupava Norte, Blumenau - SC	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/itoupava-norte/casa-blumenau-itoupava-norte-1423826.html	69	5579,71
*	25 Professor João Mosimann, lote75, Itoupava Norte	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/itoupava-norte/casa-blumenau-itoupava-norte-1266730.html	97,3	5858,17
	26 Itoupavazinha	https://www.schorkimoveis.com.br/imovel/casa-de-64-m-com-2-quartos-itoupavazinha-blumenau/CA1365-SCHK?from=sale	62,75	5577,68
	27 Rua Benjamin Margarida, Itoupavazinha	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/itoupavazinha/casa-blumenau-itoupavazinha-1404258.html?isc_source=SD	97	5360,82
	28 Rua Bertoldo João Corrêa, 59 - Teste Salto, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-teste-salto-blumenau-sc-69m2-id-2781910998/?source=ranking%2Crp	69	5072,46
	29 Rua Erna Konell, 362 - Teste Salto, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-piso-laminado-teste-salto-blumenau-sc-58m2-id-2769470457/?source=ranking%2Crp	58	6379,31
	30 Fidelis - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/fidelis/casa-blumenau-fidelis-1416122.html?isc_source=SD	109	4495,41
*	31 Fidelis - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/fidelis/casa-blumenau-fidelis-1347732.html	93	6118,27
	32 Fidelis - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/fidelis/casa-blumenau-fidelis-1415348.html	100	4900
	33 Água Verde - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/agua-verde/casa-blumenau-agua-verde-1415566.html?isc_source=SD	75	5066,66
	34 Água Verde - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/agua-verde/casa-blumenau-agua-verde-1417696.html?isc_source=SD	157	4394,9
*	35 Água Verde - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/agua-verde/casa-blumenau-agua-verde-1396367.html?isc_source=SD	80	5987,5
*	36 Água Verde - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/agua-verde/casa-blumenau-agua-verde-1410976.html?isc_source=SD	100	5950
*	37 Água Verde - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/agua-verde/casa-blumenau-agua-verde-1362860.html?isc_source=SD	72	6180,55
*	38 Rua Gustavo Poepper, Água Verde	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/agua-verde/casa-blumenau-agua-verde-1428057.html?isc_source=SD	140	7071,42
	39 Rua Henrique Bauler - Velha, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-velha-blumenau-sc-90m2-id-2744019609/?source=ranking%2Crp	90	5100
*	40 Velha, Blumenau - SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-velha-blumenau-sc-145m2-id-2800154643/?source=ranking%2Crp	145	5379,31
	41 Velha, Blumenau - SC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-geminado-com-2-sui-tes-pro-ximo-a-ailos-3005742657.html	90	5100
*	42 Velha, Blumenau - SC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-no-bairro-da-velha-3014518620.html	115	5721,73
	43 Velha, Blumenau - SC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-quartos-geminado-3001474324.html	77	5129,87
	44 Escola Agrícola - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/escola-agricola/casa-blumenau-escola-agricola-1403589.html	92	4891,3
	45 Rua Norberto Seara Heusi, Escola Agrícola	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/escola-agricola/casa-blumenau-escola-agricola-1423806.html	68	5147,05
*	46 Rua Urano, Escola Agrícola	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/escola-agricola/casa-blumenau-escola-agricola-775705.html	140	5714,28
	47 Escola Agrícola - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/escola-agricola/casa-blumenau-escola-agricola-1443511.html	88	5000
	48 Escola Agrícola - Blumenau	https://www.imoveis-sc.com.br/blumenau/comprar/casa/escola-agricola/casa-blumenau-escola-agricola-1415573_1443511.html	86	5581,39
	49 BADENFURT	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-sui-tes-90m2-novo-badenfurt-3015996666.html	90	4777,77
	50 BADENFURT	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrados-com-2-suites-banheiro-social-com-85m-2992625026.html	85	5294,11
*	51 BADENFURT	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-badenfurt-blumenau-sc-48m2-id-2812835118/?source=ranking%2Crp	48	7604,16