

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DO IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	Casa Geminada	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial	<input type="checkbox"/>	Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/>	Sala Comercial	<input type="checkbox"/>	Galpão
<input type="checkbox"/>	Terreno	<input type="checkbox"/>	Sobrado	<input type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input type="checkbox"/>	Rural
<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Empresa	<input type="checkbox"/>	Prédio	<input type="checkbox"/>	Indústria

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Sicoob Cocre 3207 - 12

NOME: Mariana Bonini

EMAIL: mariana.bonini@cocre.com.br

TELEFONE: 0800 756 3207

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: Aquadrop Indústria e Comércio de Fertilizantes

CPF/CNPJ: 07.074.250/0001-15

EMAIL: Não Informado

TELEFONE: (19) 97110-9396 / (19) 3474-7445

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 19.895 **CRI:** Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP

ENDEREÇO: Rua São Bento Nº 376

COMPLEMENTO: Lote 11, Quadra D - Loteamento Santa Madalena

BAIRRO: Centro

CIDADE: Artur Nogueira **UF:** SP **CEP:** 13160-132

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: 723.113,00 (Setecentos e Vinte e Três Mil Cento e Treze Reais)

TERRENO **ÁREA REF. (m²):** 300,20 **R\$/ (m²):** 1.236,61

EDIFICAÇÃO AVERBADA **ÁREA REF. (m²):** 185,20 **R\$/ (m²):** 1.900,00

VALOR JUSTO: 650.802,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Oitocentos e Dois Reais)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 614.646,00 (Seiscentos e Quatorze Mil Seiscentos e Quarenta e Seis Reais)

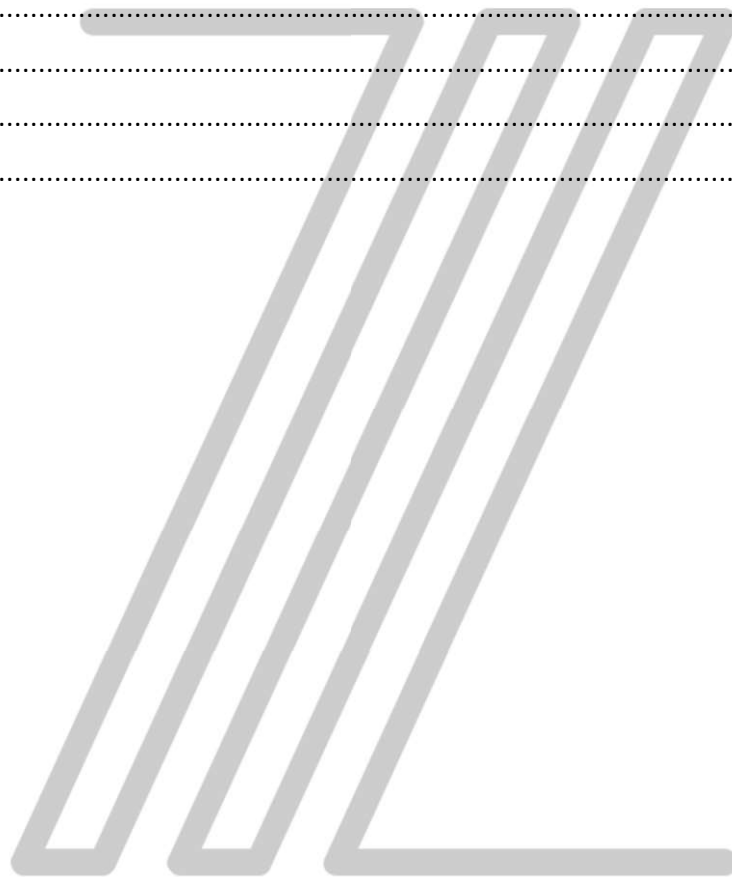
REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 10%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 15%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

SUMÁRIO

1- QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS:	3
2- CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:	3
3- DESTAQUES E PILARES:.....	3
4- OBJETO DO PARECER:	4
5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:	5
6- ESPELHO CADASTRAL DO IMÓVEL:	7
7- DATA DA VISTORIA:.....	8
8- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:	8
9- CONSIDERAÇÕES FINAIS:	10
10- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):.....	11
11- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:	12
12- MEMORIAL DE CÁLCULO:	22
13- VALOR DO IMÓVEL:.....	24
14- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	25
15- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO	25
16- INFORMAÇÕES DA EMPRESA.....	25



1- QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

2- CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

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.

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) nºs 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 comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

3- DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, 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 Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 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: 19.895

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº 11, da Gleba "D", situado à Rua São Bento, do imóvel denominado Santa Madale na, Bairro Floriano Peixoto, da cidade de Artur Nogueira, nesta comarca, com a área de 300,20ms²., medindo -/ 4,25ms em reta e 14,02ms em curva de concordância das Ruas São Bento e Um, 13,13ms nos fundos, onde confronta/ com o lote n. 12, por 24,23ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, con -/ frontando com o lote n. 10 e , 15,18ms do lado esquerdo confrontando com a Rua Um, com a qual faz esquina. PRO

AVERBAÇÃO Nº 04. Mogi Mirim, 15 de Maio de 1995. Procede-se esta averbação, à vista de requerimento de 20 de Março de 1995, para ficar constando que no imóvel matriculado, foi edificado um prédio residencial, com a área de 185,20m²., o qual recebeu o nº 376, pelo emplacamento da Rua São Bento, de acordo com projeto aprovado em 01 de março de 1989. Habite-se de 07.02.1995, conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, desta comarca, sob nº 26/95, em 28 de Março de 1995. Valor Venal/1995 - R\$ 10.843,46. A construção está regular perante o INSS, conforme ZND nº 677053, serie F, expedida pela agência de Limeira.SP, em 05 de Abril de 1995. O INTERVENTOR *[assinatura]* (Carlos Roberto Lopes). PROT. E MIC. nº 117.009. - - - - -

Ao Oficial.... R\$ 34,73		
Ao Estado.... R\$ 9,87		
Ao Ipesp..... R\$ 6,76		
Ao Reg. Civil R\$ 1,83		
Ao Trib. Just. R\$ 2,38		
Ao Município. R\$ 1,04		
Ao Min. Púb. . R\$ 1,67		
Total..... R\$ 58,28		

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Pedido de certidão nº 140435

Mogi Mirim-SP, 17 de novembro de 2021.
Emitida as 12:38:09 horas.

[assinatura]
Francisco de Assis Cezaroni
Escrevente Autorizado

Controle: 
434276

Página: 0005/0005

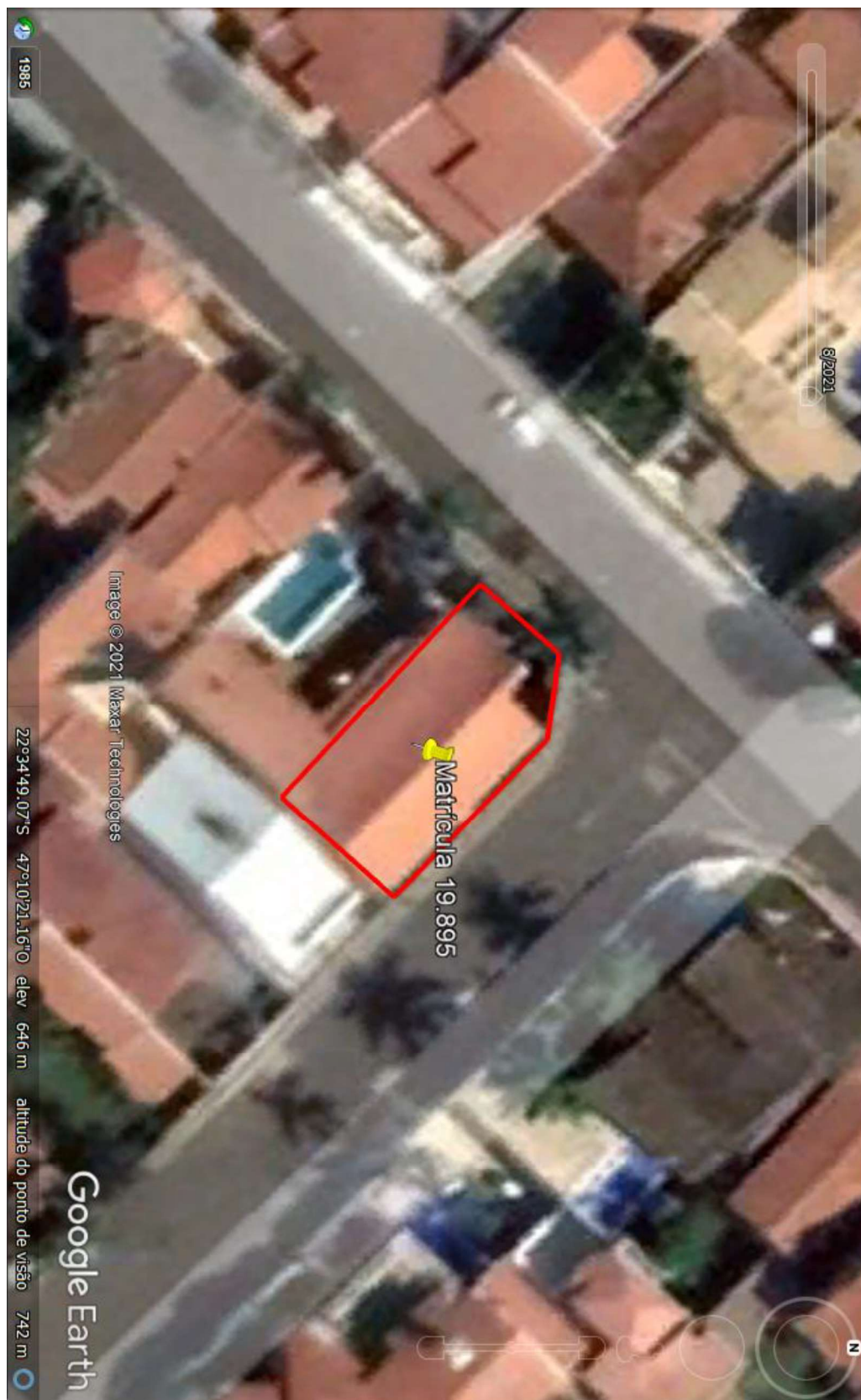


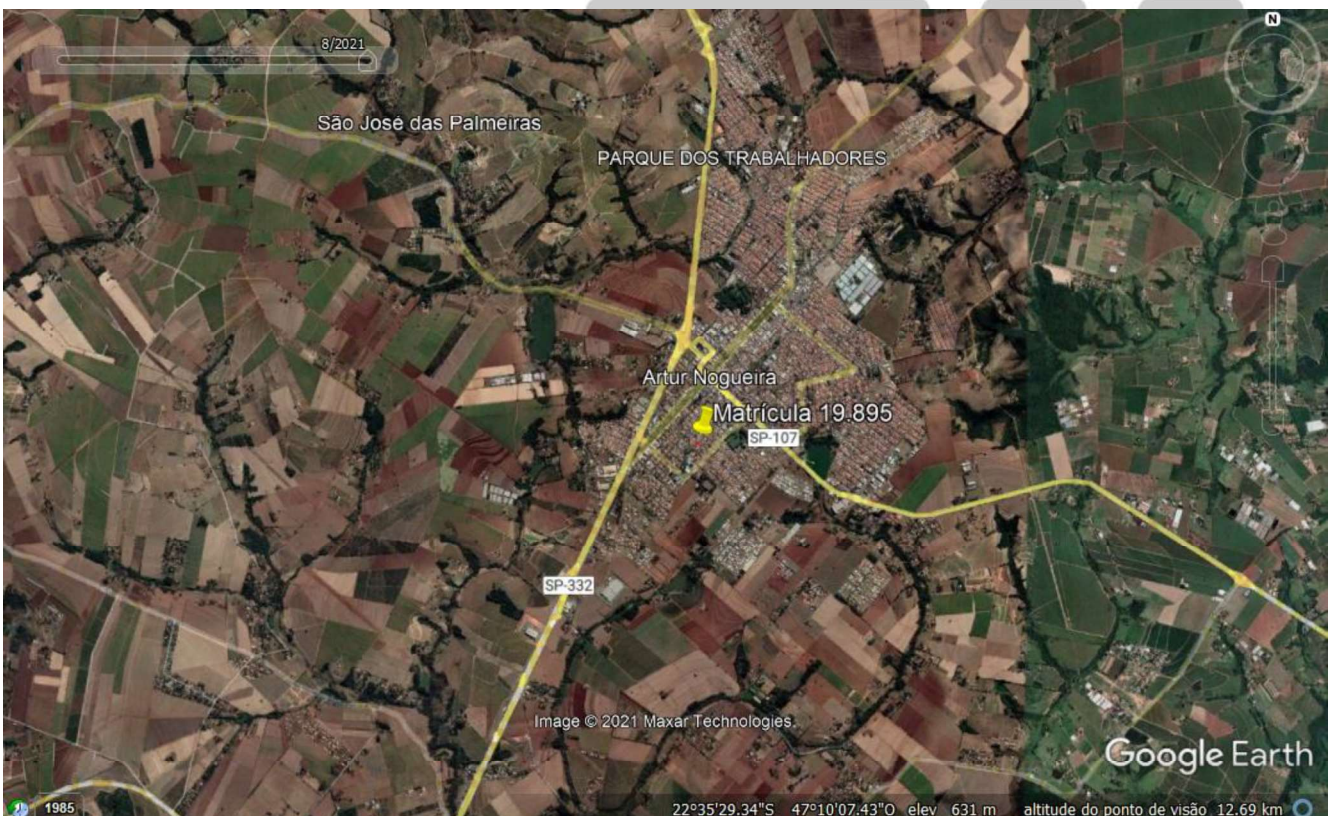
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1202203C3000000215532211


[Stamp: BUSCAS CONFERIDO Bruno]

7 5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





6- ESPELHO CADASTRAL DO IMÓVEL:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA
 Rua 10 de Abril, 629 - Centro - Artur Nogueira/SP
 Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana
 Taxa de Lixo Resíduos Sólidos

2021

Nome do Contribuinte CAROLINA FIGUEIREDO DOS SANTOS		Sócios	
Co-Responsável		Identificação 02.0450.1290	Nº do Aviso 003.049
Local do Imóvel Rua São Bento		Nº 376	Quadra D
Endereço para Notificação Rua São Bento, Rua 376 Centro (Desm. Stocco) 13160-132 Artur Nogueira - SP		Bairro Centro (Desm. Stocco)	Lote 11
Pagamento à vista até 10/03/2021 já com 10% de desconto			
Dados do Imóvel			
Área do Terreno	300,20	Valor Venal do Terreno	36.662,43
Área Construção	306,00	Valor Venal da Construção	95.817,14
Testada	16,73	Valor Venal do Imóvel	132.479,57
Informações do IPTU			
Imposto Territorial / Predial		1.987,19	
Zona		4	
Valor em R\$		1.987,19	
Informações da TL			
Valor da Parcela		38,02	
Nº da Parcelas		10	
Valor da Taxa Anual		380,24	

7- DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **25/11/2021** no período **Matutino**

8- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Casa Geminada	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Galpão
<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Centro Comercial	<input type="checkbox"/> Rural
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Empresa	<input type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Indústria

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 19.895	Inscr. Munic.: 02.0450.1290	Georref. () Sim (x) Não	
CRI: Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP			
Endereço: Rua São Bento		Nº: 376	
Complem.: Lote 11, Quadra D - Loteamento Santa Madalena			
Bairro: Centro		Cidade: Artur Nogueira	UF: SP
CEP: 13160-132	Coordenadas: -22.580067, -47.172672		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 300,20		Testada (m): 18,27	
Área Total Construída (m²): 185,20		Área Averbada (m²): 185,20	
Edificação Averbada: (x) Sim () Não () Parcial		Área Não Averbada (m²): -	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	<input type="checkbox"/> Quadrado	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Limpo	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina
	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Leve Aclive	<input type="checkbox"/> Forte Aclive	<input type="checkbox"/> Leve Declive
	<input type="checkbox"/> Forte Declive	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Encravado
	<input type="checkbox"/> Vegetação baixa	<input type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa	<input type="checkbox"/> Reserva Legal
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Calçamento	<input checked="" type="checkbox"/> Meio Fio
	<input checked="" type="checkbox"/> Calçadas	<input checked="" type="checkbox"/> Murado	<input type="checkbox"/> Lajotas
	<input type="checkbox"/> Sem pavimentação	<input type="checkbox"/> Palanques madeira	<input type="checkbox"/> Taipa de pedras
	<input type="checkbox"/> Britado	<input type="checkbox"/> Paver	<input type="checkbox"/> Cercado
	<input type="checkbox"/> Aterrado	<input checked="" type="checkbox"/> Grades de Segurança	<input type="checkbox"/> Mourões Cimento
	<input checked="" type="checkbox"/> Telhas de barro	<input type="checkbox"/> Telhas Fibrocimento	<input type="checkbox"/> Arame fios: ()
<input type="checkbox"/> Telhas aluzinco	<input type="checkbox"/> Telhas de zinco	<input type="checkbox"/> Estrutura metálica	
SUPERFÍCIE DO SOLO	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Úmido	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Banhado	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso
TIPO DE CONSTRUÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Misto
	<input type="checkbox"/> Pré-moldado	<input type="checkbox"/> Blocos	<input type="checkbox"/> Metálico

CARACTERÍSTICAS INTERNAS	3	Suítes		Sacada		Espaço Fitness	
		Dormitórios		Lareira		Sauna	
	1	BWC		Hall de Entrada		Quadra Esportes	
	1	Lavabo		Portaria 24h		Bicicletários	
	1	Sala Estar		Espaço Gourmet		Elevador	
	1	Sala Jantar		Piscina Adulto		Salão de Festas	
		Copa		Piscina Infantil		Brinquedoteca	
	1	Cozinha		Churrasqueira Coletiva	1	Garagem	
		Área de Serviço		Dependência Serviço		Sala Cinema	
		Varanda		BWC Serviço		Escritório	
		Churrasqueira Indiv.		Despensa		Recepção	
TIPO GARAGEM		Gaveta		Paralela	x	Descoberta	
		Avulsa		Rotativo		Coberta	
REVESTIMENTO	PISO			Cerâmico	x	Porcelanato	
				Laminado		Mármore	
	PAREDE TETO			Granito	x	Massa Corrida	
				Tijolos a Vista		PVC	
				Rebocada		Madeira	
		Divisórias		Grafiato/Pastilhas			
ABERTURAS	x	Madeira	x	Vidro	x	Alumínio	
		Ferro		PVC		Metálica	
PADRÃO ACABAMENTO		Baixo		Médio	x	Alto	
PADRÃO CONSTRUTIVO		Baixo		Médio	x	Alto	
PADRÃO REGIONAL		Baixo		Médio	x	Alto	
SITUAÇÃO		Desocupado	x	Ocupado		Alugado	
		Abandonado		Tombado			
VOCAÇÃO DE USO	x	Residencial		Comercial		Industrial	
		Rural		Empresarial		Outros	
CONFRONTANTES		Lado Direito	x	Lado Esquerdo	x	Fundos	
POSIÇÃO SOLAR		Manhã	x	Tarde		Nenhum	
RODOVIAS DE ACESSO:		SP - 332	CIDADES VIZINHAS:		Cosmópolis e Engenheiro Coelho		
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES/ OUTROS PROBLEMAS: -							
RISCO DE ALAGAMENTO	x	Baixo		Médio		Alto	
RISCO DE DESLIZAMENTO DE TERRA	x	Baixo		Médio		Alto	
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO							
x	Rede Abast. Água	x	Rede Energia	x	Iluminação Pública	x	Transporte Público
x	Rede de Esgoto	x	Rede Telefônica	x	Postos de Combust.	x	Centro Comercial
x	Coleta de Lixo	x	Escolas	x	Praças de Esportes	x	Shopping Center
x	Agências Bancárias	x	Agência Correios	x	Supermercados	x	Comércio Local

9- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Imóvel de fácil colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura.

Localizado numa rua pavimentada com asfalto em ótimas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo alto, próximo ao acesso da Rodovia SP - 332 (aproximadamente 800m) e aproximadamente 1,0km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Artur Nogueira/SP.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 300,20m²**, localizado na Rua São Bento, 376, Bairro Centro, na cidade de Artur Nogueira - SP, com testada de 18,24m, lado direito por 24,23, lado esquerdo por 15,18m e fundos por 13,13m, posicionado numa esquina, terreno plano, retangular, limpo, seco e em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetar^á diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

IMÓVEL AVERBADO

ITEM	DIMENSÃO (m ²)
1 Edificação residencial em ótimas condições de conservação e uso.	185,20

10- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	
Observações e/ou justificativa:			

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Observações e/ou justificativa:		

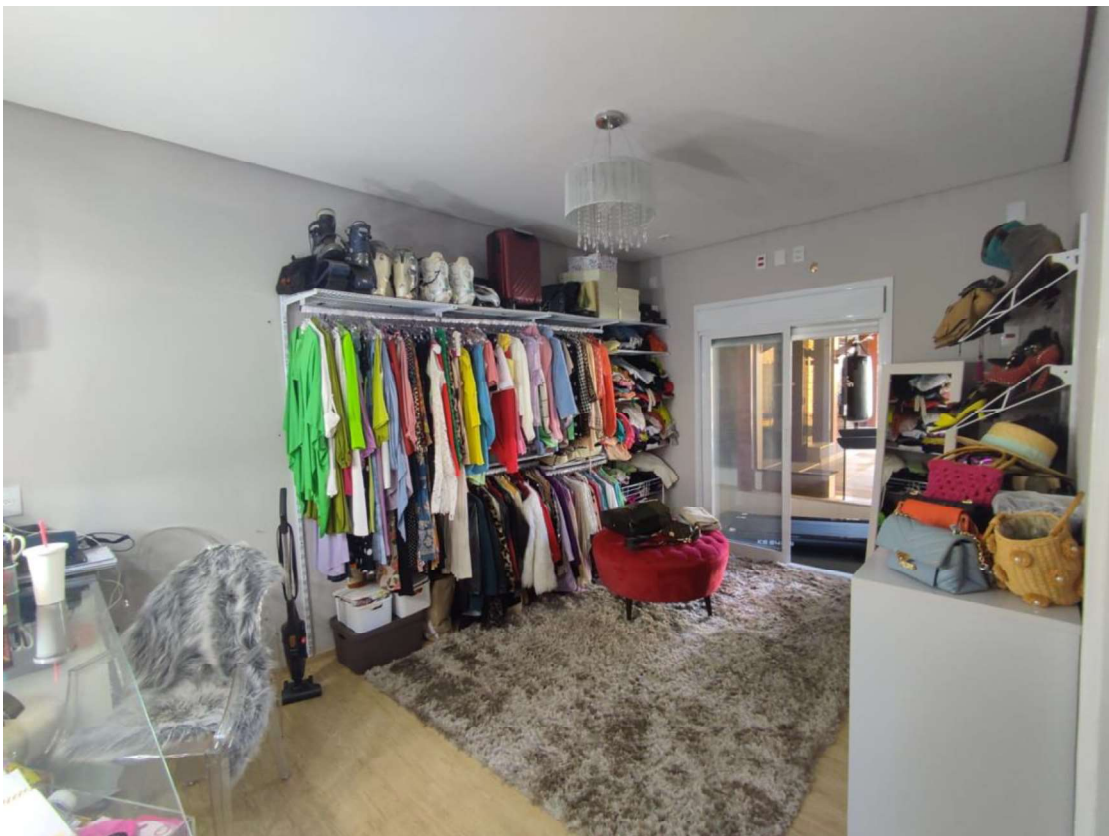
Observações:

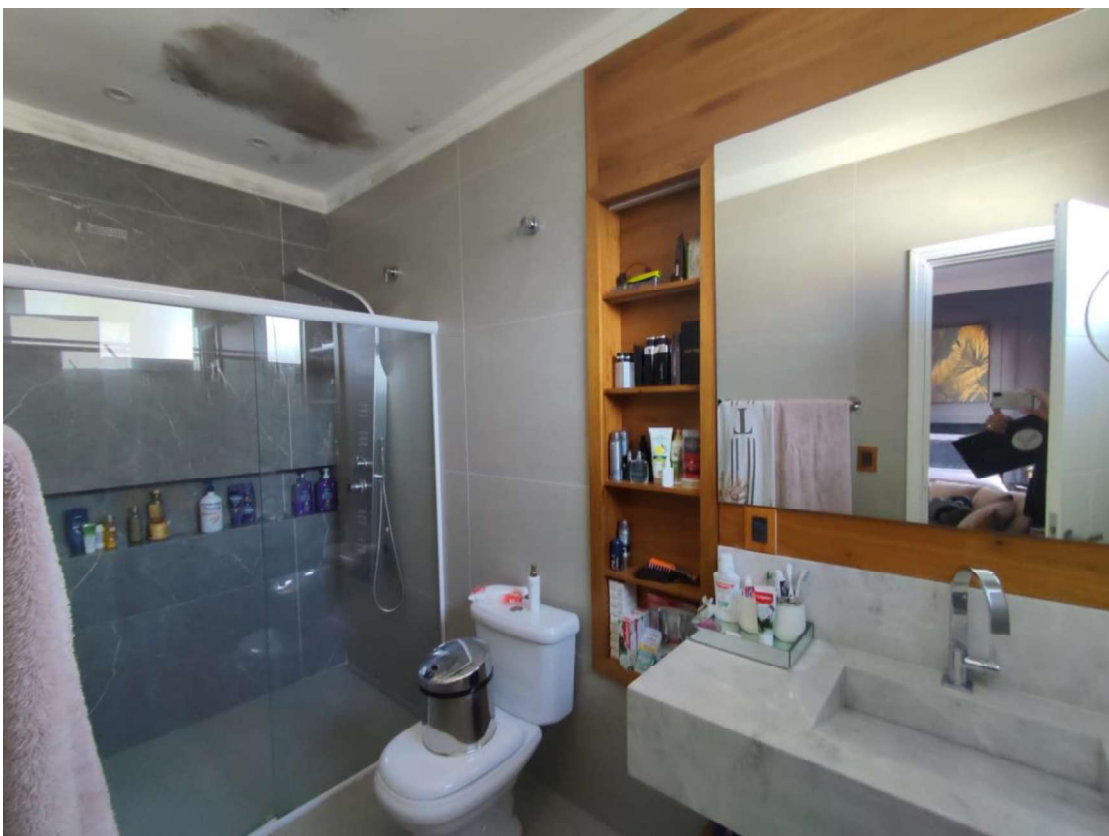
- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

11- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:







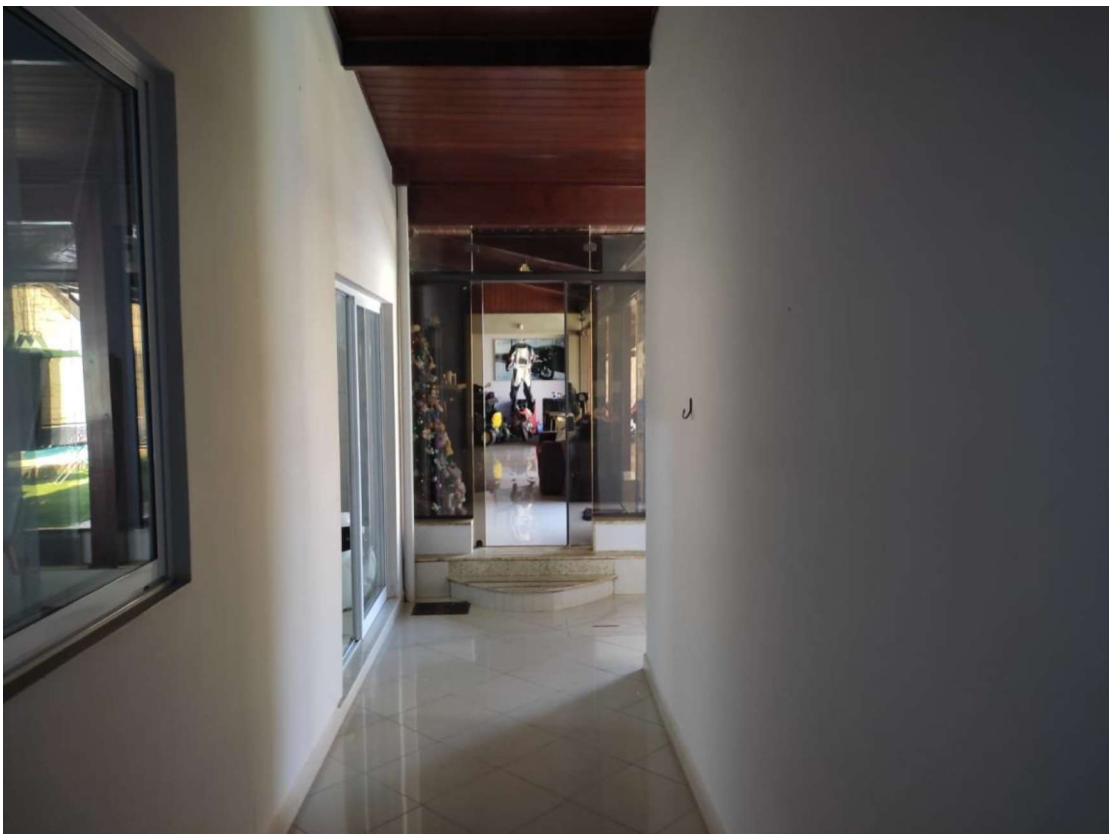


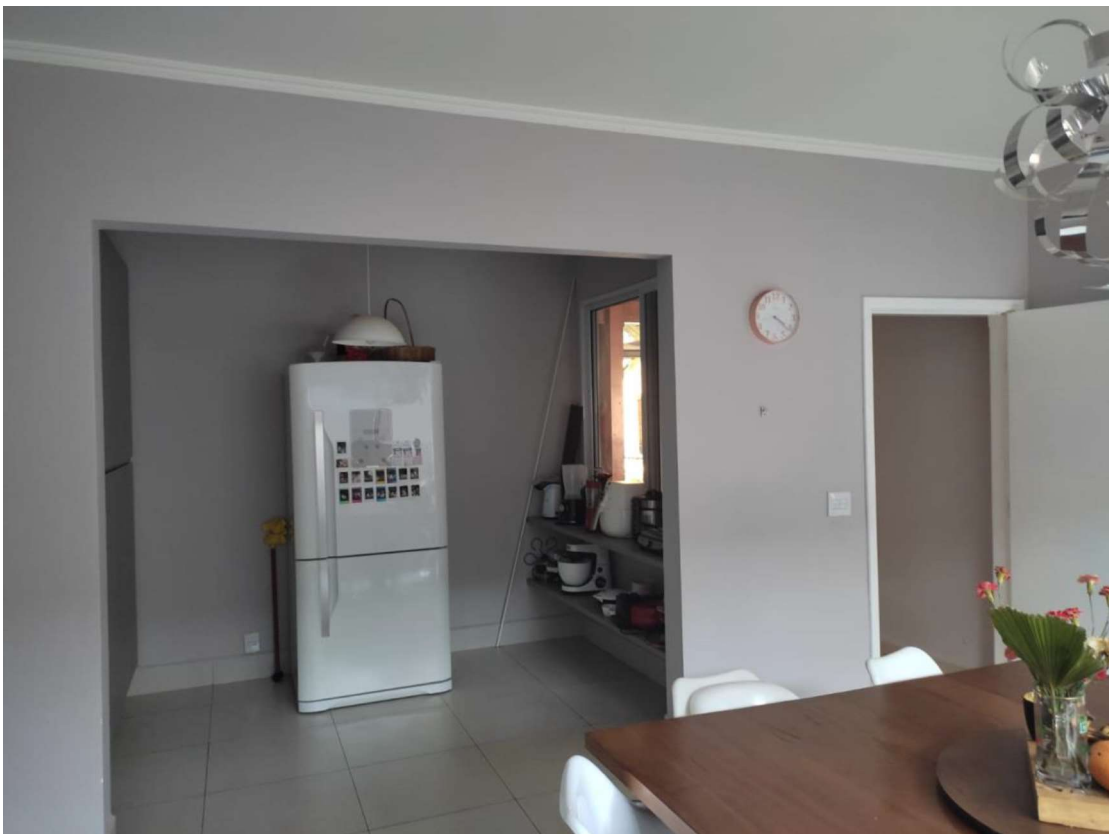












TERRENO

QUADRO AMOSTRAL				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	FONTE
1	Centro	R\$ 800.000,00	475,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-artur-nogueira-475m2-venda-RS800000-id-2510210085/
2	Centro	R\$ 150.000,00	141,00	https://www.felipesoaresimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-centro-de-artur-nogueira-sp-00553/
3	Jardim Europa	R\$ 420.000,00	800,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-europa-bairros-artur-nogueira-800m2-venda-RS420000-id-2519256682/
4	Jardim Rezek	R\$ 210.000,00	477,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-rezek-bairros-artur-nogueira-477m2-venda-RS210000-id-2510487982/
5	Residencial das Orquideas	R\$ 200.000,00	477,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-das-orquideas-bairros-artur-nogueira-477m2-venda-RS200000-id-2531003230/

HOMOGENEIZAÇÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Centro	R\$ 800.000,00	475,00	R\$ 1.684,21
2	Centro	R\$ 150.000,00	141,00	R\$ 1.063,83
VALOR TOTAL			R\$	2.748,04
MÉDIA ARITMÉTICA			R\$	1.374,02

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
300,2	R\$ 412.480,85

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
0,9	R\$ 371.232,77

EDIFICAÇÃO 1

CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006
R\$ 1.745,79	nov/21

METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)
185,20	1,10

TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R\$ 355.652,34
------------------------	----------------

FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M ²)	R\$ 1.900,00	0,99
CUB + 10%	R\$ 1.920,37	

VALOR DA EDIFICAÇÃO	
R\$	351.880,00



13- VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

#	Tipo	Área Ref. (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
1	Terreno	300,20	1.236,61	371.233,00
TOTAIS		300,20	R\$	371.233,00

EDIFICAÇÃO AVERBADA

#	Tipo	Área Ref. (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
1	Edificação Residencial	185,20	1.900,00	351.880,00
TOTAIS		185,20	R\$	351.880,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 723.113,00 (Setecentos e Vinte e Três Mil Cento e Treze Reais)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	723.113,00 (Setecentos e Vinte e Três Mil Cento e Treze Reais)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	686.957,00 (Seiscentos e Oitenta e Seis Mil Novecentos e Cinquenta e Sete Reais)
Valor Máximo (R\$)	759.269,00 (Setecentos e Cinquenta e Nove Mil Duzentos e Sessenta e Nove Reais)
Desconto p/ Valor Justo (%)	10%
Valor p/ Valor Justo (R\$)	650.802,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Oitocentos e Dois Reais)
Desconto p/ Venda Forçada (%)	15%
Valor p/ Venda Forçada (R\$)	614.646,00 (Seiscentos e Quatorze Mil Seiscentos e Quarenta e Seis Reais)

 14- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA

CPF: 056.674.429-57

Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Registro CREA-SC nº: 158636-0

Registro CRECI nº: 38253F

Registro CNAI nº: 32014

 15- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA

CPF: 056.674.429-57

Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Registro CREA-SC nº: 158636-0

Registro CRECI nº: 38253F

Registro CNAI nº: 32014

 16- INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA

CNPJ: 29.636.152/0001-67

Inscrição Municipal: ISENTO

Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO

CEP: 89204-250

Município: JOINVILLE

Estado: SC

**DOUGLAS
BATISTA
MARIA:056
67442957**

Assinado de forma
digital por

DOUGLAS BATISTA
MARIA:056674429

Dados: 2021.11.25
15:04:31 -03'00'

JOINVILLE, 25 DE NOVEMBRO DE 2021

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0