

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DO IMÓVEL

<input type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	Casa Geminada	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial
<input type="checkbox"/>	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/>	Sala Comercial	<input type="checkbox"/>	Galpão
<input checked="" type="checkbox"/>	Terreno	<input type="checkbox"/>	Sobrado	<input type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input checked="" 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) - PA 02 Charqueada

NOME: Leonardo Malaguetta Cantarini

EMAIL: leonardo.cantarini@cocre.com.br

TELEFONE: (19) 99898-0809 / 0800 756 3207 Ramal 2

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: Osmar Giuliatti

CPF/CNPJ: 110.005.168-65

EMAIL: verdeforte@verdeforte.com.br

TELEFONE: (19) 3486-1555 / (19) 98218-2525

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 35.505 **CRI:** Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP

ENDEREÇO: Estrada Municipal Via Alto da Serra Nº S/N

COMPLEMENTO: Sítio Palmeirinha - Gleba 3

BAIRRO: Interior

CIDADE: São Pedro **UF:** SP **CEP:** 13520-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

TERRENO **ÁREA REF. (ha):** 6,09

R\$/ (ha): -

TERRENO **RESERVA LEGAL (ha):** 1,97

R\$/ (ha): 28.900,00

TERRENO **ÁREA ÚTIL (ha):** 4,09

R\$/ (ha): 88.000,00

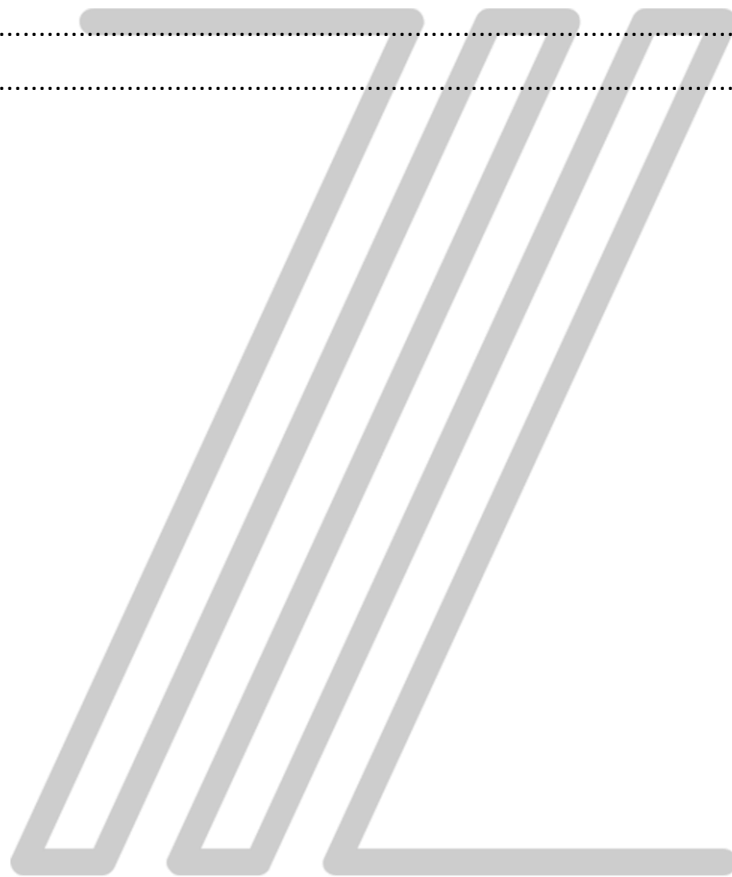
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 419.493,00 (quatrocentos e dezenove mil, quatrocentos e noventa e três reais)

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 20%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

SUMÁRIO

1- QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:	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- SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:.....	9
8- DATA DA VISTORIA:.....	10
9- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:	10
10- CONSIDERAÇÕES FINAIS:	12
11- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):.....	13
12- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:.....	14
13- VALOR DO IMÓVEL:.....	20
14- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	21
15- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO	21
16- INFORMAÇÕES DA EMPRESA.....	21



1- QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS:

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: 35.505**

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: UMA GLEBA DE TERRAS, localizada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com área de 6,093621 ha, ou 2,52 alqueires da medida paulista, assim descrita: inicia a sua descrição no ponto 84A, na divisa com o imóvel da matrícula 11.010 e com o imóvel da matrícula 35.506; daí segue confrontando com a matrícula 35.506, com as seguintes distâncias e rumos: do ponto 84A segue com 65,02 m, rumo de 60°53'27" SW, até o ponto 84B; daí deflete à esquerda e segue com 79,29 m, rumo de 49°20'12" SW, até o ponto 84C; daí deflete à direita e segue com 210,23 m, rumo de 51°42'22" SW, até o ponto 84D; daí deflete à esquerda e segue com 77,00 m, rumo de 22°45'29" SE, até o ponto 83; sendo que do ponto 58A ao 83, confronta com o imóvel da matrícula 35.506; daí deflete à esquerda e segue com 326,697 m rumo de 90°00'00" NE até o ponto 84, confrontando com o imóvel da matrícula 11.009, daí deflete à esquerda e segue, com 294,17 m, rumo de 14°40'30" NW até o ponto 84A (inicial), confrontando com o imóvel da matrícula 11.010; fechando assim o perímetro desta descrição.

CADASTRO AMBIENTAL RURAL: O imóvel desta matrícula está inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo - SICAR-SP, sob o nº 35504070198035, e no Sistema de Cadastro Ambiental Rural-Federal nº SP-3550407-52C4EF77D6EF4C5D8DA097932395BA5A, com área de reserva legal de 1,9760 ha.



Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 125732) é reprodução autêntica da matrícula nº 35505, extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, cuja validade depende da sua conservação exclusivamente em meio eletrônico (a via impressa não tem validade legal), bem como comprovada sua autoria e integridade na Central Registradores de Imóveis. Certifico ainda, que ela se refere aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta. .. Nada mais. Dou fé. Selo Digital: 120097391000000006578821Z.

São Pedro, 10 de Dezembro de 2021.Documento eletrônico assinado digitalmente.

Emolumentos R\$34,73Sinoreg R\$1,83

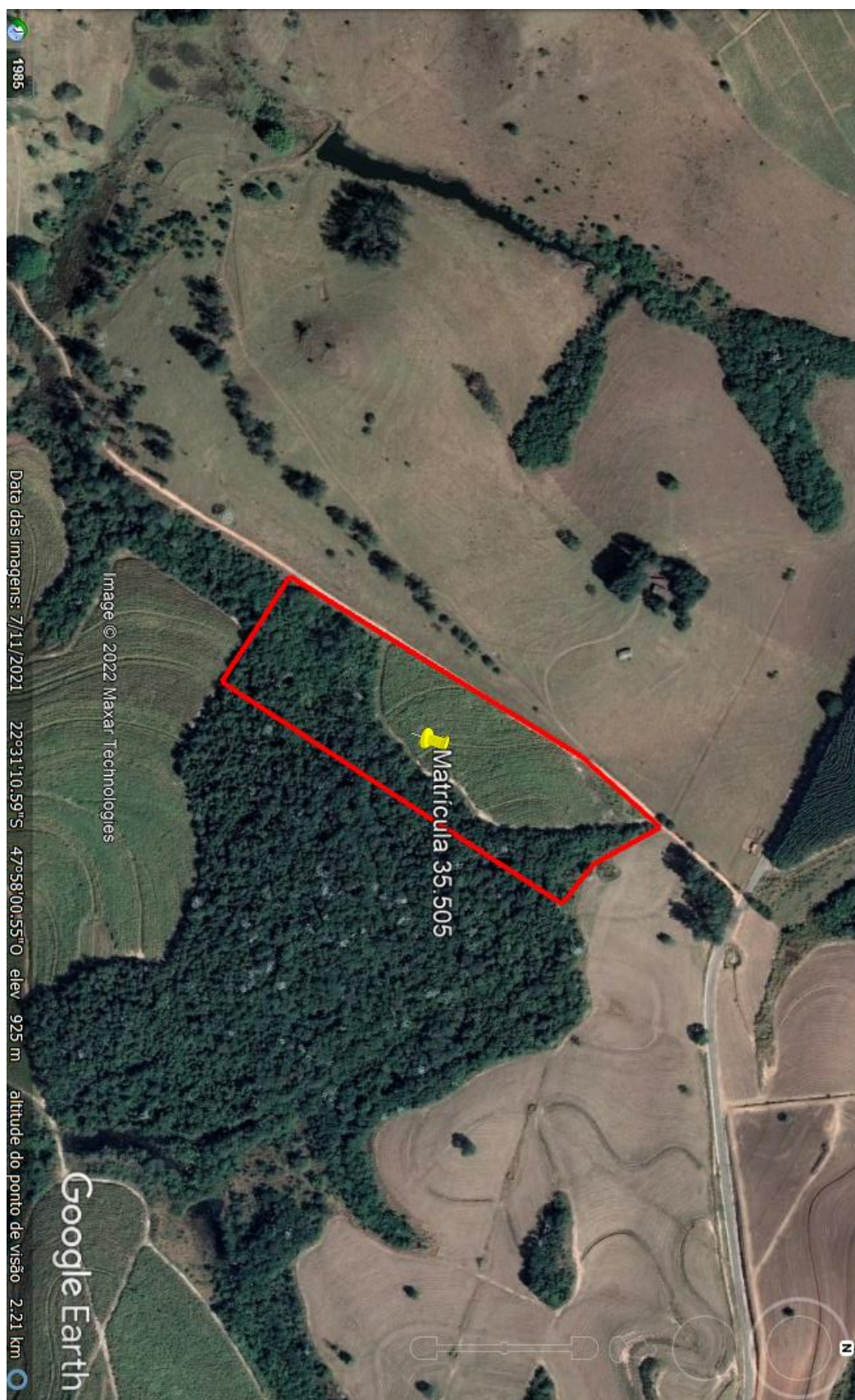
M.P. R\$1,67 Estado R\$9,87Trib.Just. R\$2,38IPESP R\$6,76Município R\$1,74

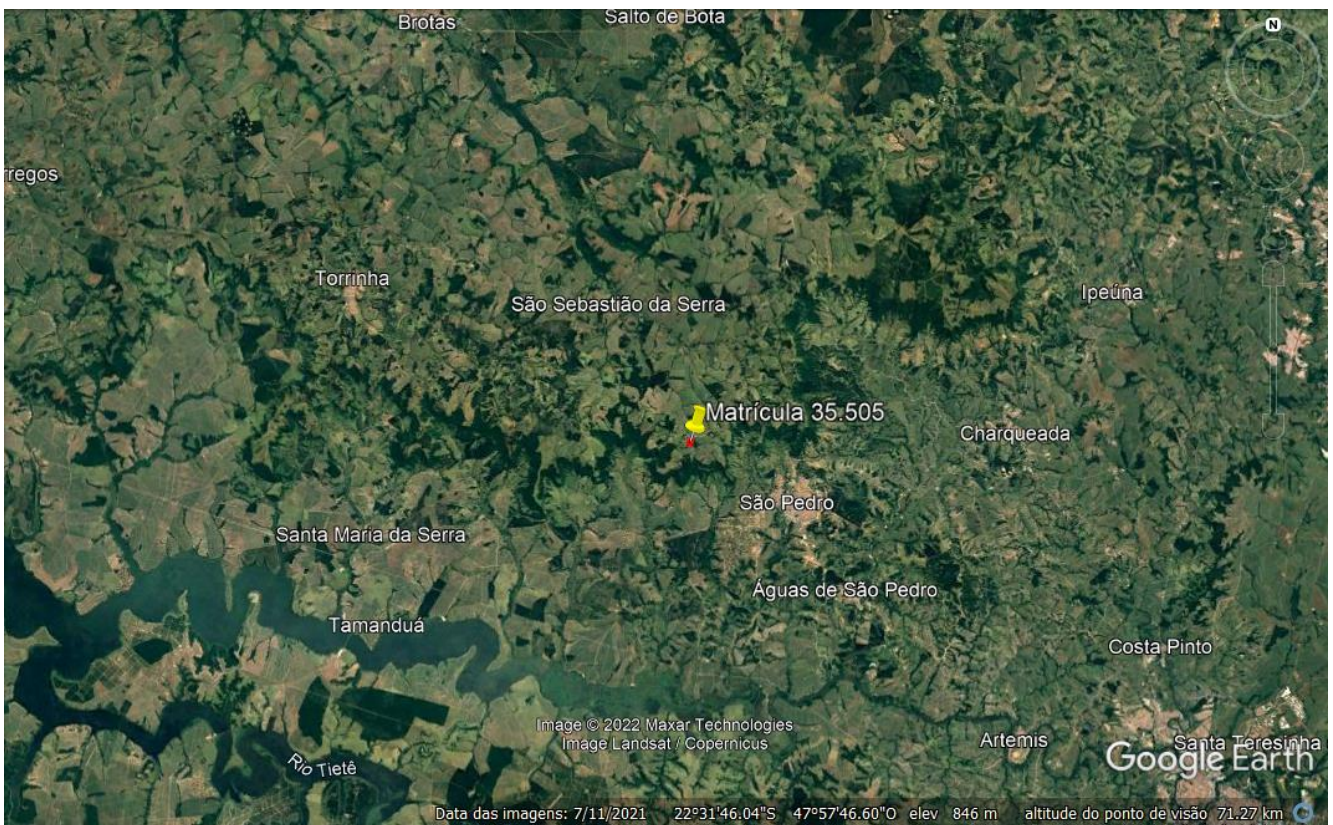
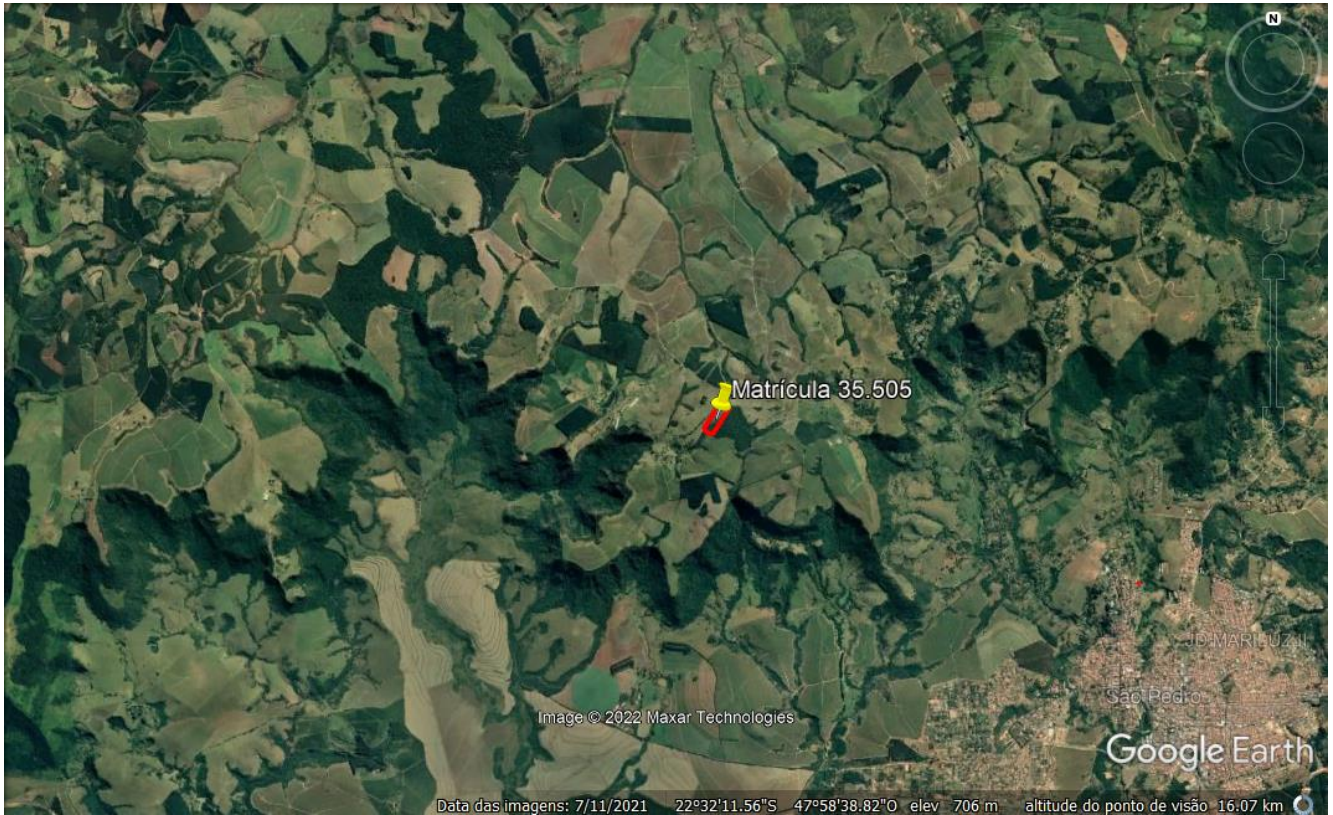
Total: R\$ 58,98 Protocolo 125732 10/12/2021Consulte autenticidade em

<https://selodigital.tisp.ius.br>



5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





6- ESPELHO CADASTRAL DO IMÓVEL:



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: SP-3550407-52C4EF77D6EF4C5D8DA097932395BA5A	Data de Cadastro: 14/09/2015 11:25	Data da última retificação: 07/07/2021 09:56
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 19,8195 ha	Módulos Fiscais: 1,24
Coordenadas Centroides:	Latitude: 22°31'14,7" S
	Longitude: 47°58'16,58" O
Município: São Pedro	Unidade da Federação: SP
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não informado	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	1,5640
Área total de Uso Consolidado	0,0000
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	1,9760
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	1,9760

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	0,0000

Áreas de Uso Restrito

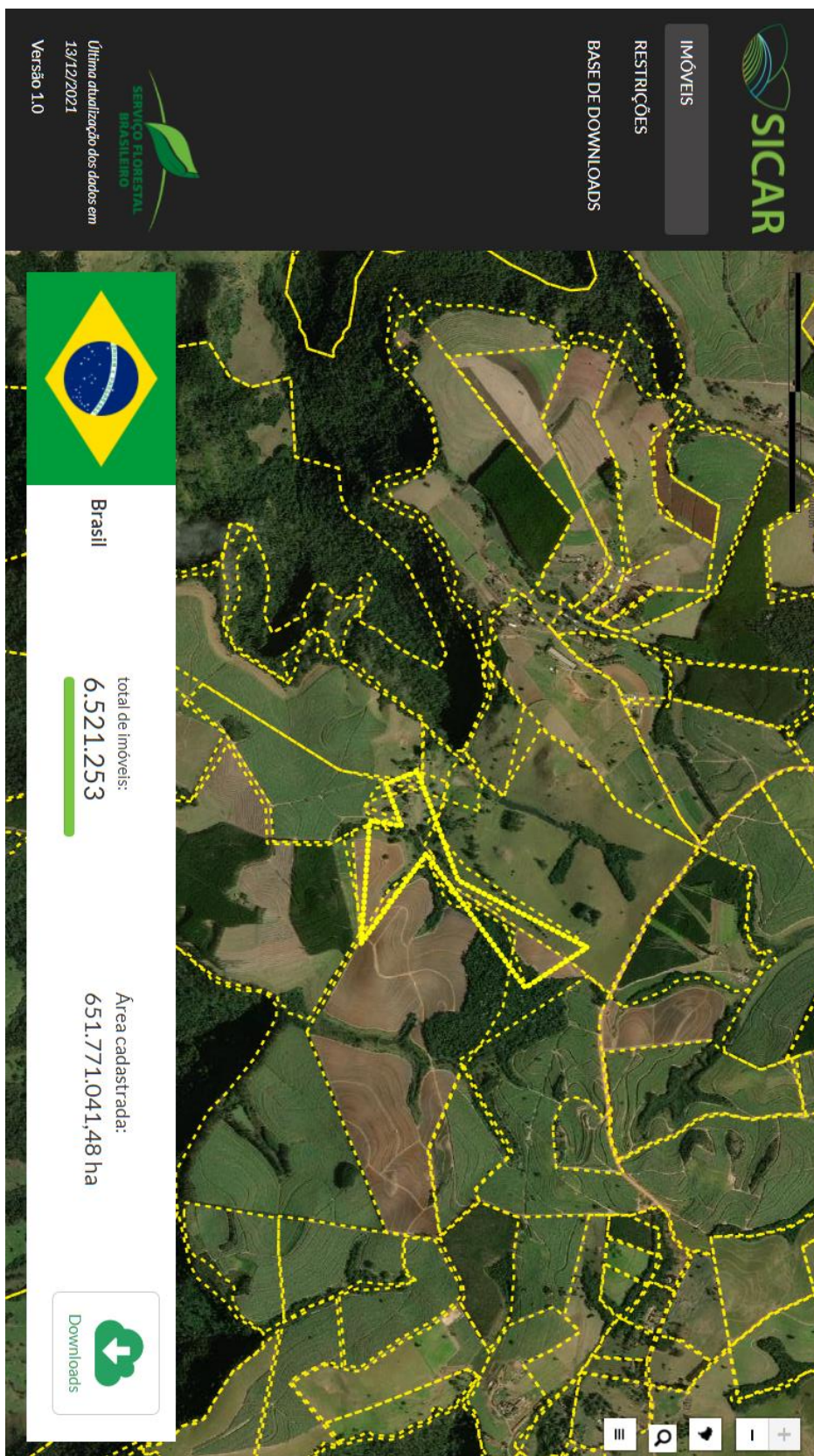
Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

Restrições do IR:

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)
Unidade de Conservação	Área de Proteção Ambiental-APA CORUMBATAÍ, BOTUCATU E TEJUPÁ PERIMETRO CORUMBATAÍ	07/07/2021 09:56	19,8494	100,15



7- SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DELIMITAÇÃO/CAR REFERENTE A ÁREA TOTAL DO SÍTIO

8- DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **11/01/2022** no período **Matutino**

9- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

<input type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Casa Geminada	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Galpão
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Centro Comercial	<input checked="" 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: 35.505	INCRA: 623.091.000.442-2	Georref. (<input checked="" type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não	
CRI: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP			
Endereço: Estrada Municipal Via Alto da Serra	Nº: S/N		
Complem.: Sítio Palmeirinha - Gleba 3			
Bairro: Interior	Cidade: São Pedro	UF: SP	
CEP: 13520-000	Coordenadas: -22.516138, -47.966206		
IMÓVEL RURAL			
Área Total (ha): 6,09	Área Útil (ha): 4,12		
Área Mecanizável (ha): -	Área Reserva Legal (ha): 1,97		
APP's/Mata Nativa (ha): -	Metragem Açudes (m²): -		
Área Total Construída (m²): -	Área Averbada (m²): -		
Edificação Averbada: (<input type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não (<input type="checkbox"/>) Parcial	Área Não Averbada (m²): -		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	<input checked="" type="checkbox"/> Quadrado	<input type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Limpo	<input type="checkbox"/> Esquina
	<input type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Reserva Legal
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	<input type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Calçamento	<input type="checkbox"/> Meio Fio
	<input type="checkbox"/> Calçadas	<input type="checkbox"/> Murado	<input type="checkbox"/> Lajotas
	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Grades de Segurança	<input type="checkbox"/> Mourões Cimento
	<input type="checkbox"/> Telhas de barro	<input type="checkbox"/> Telhas Fibrocimento	<input type="checkbox"/> Arame fios: (<input type="checkbox"/>)
	<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

PADRÃO REGIONAL		Baixo	x	Médio		Alto	
SITUAÇÃO	x	Desocupado		Ocupado		Alugado	
		Abandonado		Tombado			
VOCAÇÃO DE USO		Residencial		Comercial		Industrial	
	x	Rural		Empresarial		Outros	
POSIÇÃO SOLAR	x	Manhã	x	Tarde		Nenhum	
RODOVIAS DE ACESSO:		SP - 304		CIDADES VIZINHAS:		Rio Claro e Piracicaba	
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							
	Rede Abast. Água	x	Rede Energia		Iluminação Pública		Transporte Público
	Rede de Esgoto		Rede Telefônica		Postos de Combust.		Centro Comercial
	Coleta de Lixo		Escolas		Praças de Esportes		Shopping Center
	Agências Bancárias		Agência Correios		Supermercados		Comércio Local



10- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa estrada não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia SP - 304 (aproximadamente 17,5km) e aproximadamente 13,5km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de São Pedro/SP.

IMÓVEL RURAL

Trata-se de um **TERRENO RURAL com área total de 6,09ha**, localizado na Estrada Municipal Via Alto da Serra, S/N, Bairro Interior, na cidade de São Pedro - SP, posicionado em meio de quadra, terreno com leve aclive, irregular, quadrado, seco e em área livre de inundações.

O imóvel é constituído das seguintes divisões de área:

a)	Área útil mecanizável	00,00 ha	00,00%
b)	Área útil - Potreiros/Pastagens	04,12 ha	67,65%
c)	Área de Preservação Permanente	00,00 ha	00,00%
d)	Área de Reserva Legal	01,97 ha	32,35%

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará 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.

11- 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.



12- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:














 13- VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO RURAL

#	Tipo	Área Ref. (ha)	Valor (R\$/ha)	Valor Total (R\$)
1	Área Reserva Legal	1,97	28.900,00	56.933,00
2	Área Útil	4,12	88.000,00	362.560,00
TOTAIS		6,09	R\$	419.493,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 419.493,00 (quatrocentos e dezenove mil, quatrocentos e noventa e três 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:

Desconto p/ Venda Forçada (%)	20%
Valor p/ Venda Forçada (R\$)	419.493,00 (quatrocentos e dezenove mil, quatrocentos e noventa e três 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:05667442957
Dados: 2022.01.17
11:21:07 -03'00'

JOINVILLE, 11 DE JANEIRO DE 2022

**DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0**