



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMOBILIÁRIA PRESENÇA, CNPJ 12.007.731/0001-48, representada por seu corretor **ANDERSON GONÇALVES**, brasileiro, casado, **Corretor De Imóveis, CRECI 17.592**, CPF nº 003.490.279-19, C.I nº 5.366.160 SESP/SC domiciliado e residente em rua Nereu Ramos, nº 506, bairro Centro, Corupá/SC. **Tel.:** (47) 3375-0505 / 99153-1112, doravante denominado **Contratado**, tem justo e contratado o parecer de avaliação imobiliária.

REQUERENTE:

PAVIPLAN PAVIMENTACAO LTDA, inscrita sob o CNPJ nº 03.620.927/0001-12, sede está localizada na Rua Anelio Nicocelli, 1720 - Figueirinha, Guaramirim - SC, CEP 89.270-000.

Por requerimento verbal do interessado supracitado, estabeleço o preço de mercado para venda do imóvel.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- Matrícula do Imóvel: **nº 22.928**, arquivada junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul-SC.
- Inscrições PMCO: nº1518, nº4063, nº4059, nº4062, nº4061, nº 4060 .
- Endereço: Rua Otto Hillbrecht, nº 2145, bairro Bomplandt, na cidade de Corupá-SC.

DESCRIÇÃO EM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:

“Terreno em formato irregular, situado no lado ímpar da Rua Otto Hillbrecht, em Corupá-SC, Comarca de Jaraguá do Sul-SC, fazendo frente com a referida rua com 66,00 metros, travessão dos fundos com 99,80 metros em terras de Marino Soares Pereira, estremando do lado direito com seis linhas, uma de 135,00ms., outra de 154,80m outra de 12,00ms., outra de 93,20 metros, em terras de Olympio Gramm e outra em 40,00 metros, sendo 20,00 metros em terras de Olympio Gramm e 20,00 metros em terras de Pedro Alves de Siqueira, e a sexta linha de 256,30 metros em terras de Paulo Welker, e do lado esquerdo com três linhas, uma de 51,50 metros, outra de 5,50 metros, e a outra de 612,00 metros todas em terras de Marino Soares Pereira, contendo uma área de 46.953,72m², sem benfeitorias. Que dista do centro de Corupá 2km.” Descrição realizada conforme características e confrontações da matrícula imobiliária nº 22.928, arquivada junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul-SC.



CROQUI DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL:



Latitude 7078196.00 m S, Longitude 674028.00 m E
Fonte: Google Earth, imagem de 19/05/2025

CARACTERÍSTICAS:

Conforme visita "in loco", imóvel situado no perímetro urbano da cidade de Corupá-SC, comarca de Jaraguá do Sul/SC, frente em acesso pavimentado.

Topografia e formato irregular, apresentando nível nos primeiros 50,00m em relação ao alinhamento predial e posterior constante aclive sentido ao travessão dos fundos, livre de alagamentos e desmoronamentos.

Em torno de 90,00% (noventa por cento) da área do terreno encontra-se sem vegetação nativa ou matas de diferentes estágios. Conforme imagem área do sistema SIGSC, consultado em <https://sigsc.sc.gov.br/mapa-publico.html>, o imóvel é atingido parcialmente por APP (área de preservação permanente), em função de curso de água próximo a sua divisa e ponto de nascente interno do imóvel.



Imóvel atualmente apresente 09 edificações, composta por 02 galpões e 07 residências. Considerando que a requerente da avaliação não é parte da matrícula, não adentrei para visitação nas edificações. Desta forma utilizo parâmetros e formula, para considerar valor mínimo contemplando depreciação de mercado para as edificações.

Consta junto ao cadastro do Município de Corupá, um projeto de desmembramento aprovado da área, com numeração 074/2003. Porém o mesmo até a presente data não foi registrado, conforme emissão de matrícula atualizada do imóvel junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul-SC, datada de 01 de Setembro de 2025, com selo de verificação **H0030151-1EF4**, que pode ser verificado em www.tjsc.jus.br/selo. E transcorrido todos estes anos deste projeto, o mesmo passa a ser inutilizável.

Apresentam em um raio inferior a 2,5km, serviços como: supermercado, postos de gasolina, restaurante, padaria, dentre outros serviços.

FOTOS DO IMÓVEL





AVALIAÇÃO:

- ✓ **Valor total: R\$1.802.893,45.** (um milhão oitocentos e dois mil e oitocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos)

Para a conclusão e parecer desta avaliação, foram analisadas as características do terreno e edificação, usados cálculos paramétricos em função da área com relação ao mercado e pesquisa local.

Corupá, SC – 04 de Fevereiro de 2026.

Anderson Gonçalves
CRECI 17592

