

ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 02/2021

Conforme Memorando SEMOP nº 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto nº 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Navegantes sob nº 23.649, sendo um terreno sem benfeitorias situado no perímetro urbano no bairro Centro, na rua Baltazar Schmitz contendo a área de 420,00 m².

O imóvel possuiu frente com rua pavimentada que possui rede de drenagem, é próximo à equipamentos públicos comunitários, contudo, o seu potencial construtivo é reduzido pelos recuos obrigatórios por se tratar de uma terreno de esquina, além disso a região não é atendida pela rede de esgoto.

Estima-se o valor de R\$ 310,00 (Trezentos e dez reais) por m², totalizando o montante de R\$ 130.200,00 (Cento e trinta mil e duzentos reais).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (em vermelho).



Luiz Alves, 01 de outubro de 2021.

Douglas Reichen CPF: 083.623.169-42
CREA/SC 133564-9

EDERSON
MARKENWSKI:09619668901

Assinado de forma digital por EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Data: 2021.10.15 13:56:32 -03'00'

Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01
CREA/SC 171145-5

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

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 Registro Geral Ficha. 1

MATRÍCULA Nº 23.649

DATA: 24 de Setembro de 2019.

IMÓVEL: O TERRENO, situado na zona urbana, do Município de Luiz Alves-SC, na Rua Baltazar Schmitz, representado pelo lote nº 10 (ÁREA VERDE), do desmembramento sem denominação oficial, com a área de 420,00 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz com a rua acima citada, onde mede 24,50 metros; fundos com o lote nº 11, onde mede 25,00 metros; estrema do lado direito, com o lote nº 16, onde mede 9,30 metros, e do lado esquerdo, em 02 (duas) linhas, a primeira em curva, com a rua que dá acesso à Rua Baltazar Schmitz, onde mede 5,00 metros, e a segunda com a mesma rua que dá acesso, onde mede 20,00 metros.

PROPRIETÁRIO: HILÁRIO VOLPI, CPF 181.427.029-91, RG 1.244.122-8, casado pelo regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com NAIDE SCHORK VOLPI, CPF 035.117.999-29, RG 4.118.197, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Luiz Alves-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob a M-1.102, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL", Ofício do Registro de Imóveis de Gaspar-SC.

PROTOCOLO: Nº 39.998 de 28/08/2019.

A Registradora: *F. Schneider*. Fernanda Schneider.

R.1-23.649, de 24 de Setembro de 2019.

TÍTULO: Transferência de Domínio pelo Registro de Loteamento.

TRANSMITENTE: HILÁRIO VOLPI casado com NAIDE SCHORK VOLPI, já qualificados.

ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro.

FORMA DO TÍTULO: Abertura de Matrícula de acordo com o disposto no art. 20, § único, e art. 22 da Lei nº 6.766/79.

PROTOCOLO: Nº 39.998 de 28/08/2019. **EMOLS:** Isento. **SELO:** Isento.

Selo de fiscalização: EVP40874/6800.

A Registradora: *F. Schneider*. Fernanda Schneider.

AV.2-23.649, de 24 de Setembro de 2019.

TÍTULO: Averbação de rua e confrontantes.

Certifico a vista das provas arquivadas nesta serventia, a requerimento do interessado, procedem-se as seguintes averbações:

a) que a Rua sem denominação oficial, pela Lei nº 853/1997, passou a denominar-se Rua Ricardo Volpi;

b) atuais confrontantes e pontos cardeais: na frente que faz ao **nordeste** em duas linhas, sendo a primeira com a Rua Baltazar Schmitz e a segunda com a curva de concordância com a Rua Ricardo Volpi; fundos que faz ao **oeste**, com o lote nº 11 (M-14.447, do RI de Gaspar-SC); estrema ao **norte**, com a Rua Ricardo Volpi, estrema ao sul, com o lote nº 16; conforme certidão expedida pelo Município de Luiz Alves-SC, datada de 06.09.2019. O referido é verdade e dou fé.

PROTOCOLO: Nº 39.998 de 28/08/2019. **EMOLS:** Isento. **SELO:** Isento.

Selo de fiscalização: EVP40875-802T

A Registradora: *F. Schneider*. Fernanda Schneider.

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES

FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 23.649, datada de 24 de setembro de 2019, 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, 08 de novembro de 2021.



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

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
Creci nº. 10.840 – Cnai nº. 19.110
Luiz Alves = Santa Catarina


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – Introdução: Visa o presente Parecer atender a solicitação da Secretaria de Obras do Município de Luiz Alves (Prefeitura de Luiz Alves). Este Parecer atende aos requisitos da **NBR 14.653-2** (Avaliação de imóveis urbanos) e da **Lei de nº. 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução 1.066/2007** do **COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**.

2 – Objetivo: O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, sendo que todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área de construção estão baseadas na Matrícula fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.

3 – Identificação do Imóvel: **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado na zona urbana do município de Luiz Alves (SC), na Rua Baltazar Schmitz, representado pelo **lote nº. 10 – área verde**, com a **área de 420,00 metros quadrados**, e as seguintes medidas e confrontações: na **frente** que faz com a rua acima citada, onde mede 24,50 metros; **fundos** com o lote nº. 11, onde mede 25,00 metros; **estrema do lado direito** com o lote nº. 16 onde mede 9,30 metros; e **do lado esquerdo**, em 02 (duas linhas) a primeira em curva com a rua que dá acesso à rua Baltazar Schmitz, onde mede 5,00 metros, e a segunda com a mesma rua que dá acesso, onde mede 20,00 metros. Sendo que o imóvel objeto dessa avaliação encontra-se matriculado no **Ofício de Registro de Imóveis de Navegantes (SC) sob o nº. 23.649, Livro nº. 2, Fls. 01**, sendo de **propriedade do Sr. Hilário Volpi**.

4 – Análise Mercadológica: O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel diferenciado, único, exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características residenciais e comerciais, particulares reunidas em um só imóvel, como a **localização, dimensão do terreno, privacidade, e um bom potencial construtivo relacionados a detalhes simples e únicos**.



5 – **Vistoria do Imóvel:** A vistoria do imóvel foi realizada no **dia 13 de Agosto de 2021.**

6 – **Metodologia Avaliatória:** Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado para a determinação do valor do imóvel e do método involutivo para a avaliação do dito terreno, caracterizando a conjunção dessas duas avaliações o **MÉTODO EVOLUTIVO.**

7 – **Avaliação do Imóvel:** Devido a pouca incidência de imóveis similares ao imóvel avaliando, a pesquisa focou-se nos imóveis com o mesmo padrão, localização, bem como a dimensão do terreno localizados no mesmo bairro, que estão em processo de comercialização e que são de atividade predominantemente residencial. Portanto, após ter procedido a respectiva vistoria no imóvel em questão, avaliei seu valor de mercado em **R\$ 165.900,00 (cento e sessenta e cinco mil, novecentos reais, ou seja 395,00 reais o m2.**

E para tanto, eu, Anselmo José Schmitz, Corretor de Imóveis, isento-me de qualquer intenção de negociação do imóvel avaliando, e por ser verdade firmo a presente avaliação em 02 (duas) vias de igual teor, para que surta os efeitos legais e de direito.

Luiz Alves (SC), em 13 de Agosto de 2021.



Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis CRECI- 10.840
Perito Avaliador/ CNAI – 19.110

Avaliação com base na determinação expressa do Ato 033/2004 – CRECI/SC

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

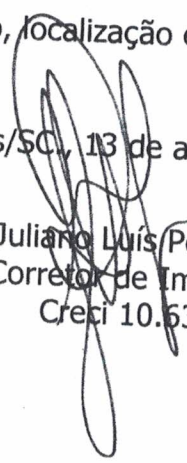
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado em área urbana, situado na Rua Baltazar Schmitz, Centro, na cidade de Luiz Alves/SC, representado pelo Lote 10 do desmembramento sem denominação oficial, com área de 420,00 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 23.649. O terreno é de esquina e tem seu potencial construtivo reduzido ante os recuos obrigatórios, o que afeta diretamente seu valor comercial.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor médio do metro quadrado é aproximadamente a R\$ 300,00 (trezentos reais), o que resulta no valor do terreno em de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 13 de agosto de 2021.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Creci 10.638

LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
ENGENHEIRO AGRÔNOMO **CORRETOR DE IMÓVEIS**

CREA SC / 092366-0

CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

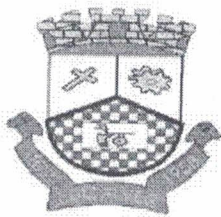
Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, Município de Luiz Alves CNPJ:83.102.309/0001-55.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto Loteamento Dudalina na cidade de Luiz Alves / SC, com área de 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), inserido na matrícula 23.649 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua pavimentada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 180.000,00.**

Luiz Alves/SC, 13 de Agosto de 2021.


Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Imóveis
CRECI 32.418 F



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 03/2021

Conforme Memorando SEMOP n° 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto n° 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Gaspar sob n° 14.046, sendo um terreno situado na zona rural no bairro Laranjeiras, contendo a área de 3.053,40 m².

A região apresenta características agrícolas e residenciais, a rua de acesso não possui rede de drenagem ou pavimentação, estima-se o valor de R\$ 100,00 (Cem reais) por m², totalizando o montante de R\$ 305.340,00 (Trezentos e cinco mil, trezentos e quarenta reais).

Além disso, o imóvel possui benfeitoria, sendo um galpão pré-fabricado com a área de 400 m², o mesmo encontra-se em regular estado de conservação, avalia-se o valor de R\$ 500,00 (Quinhentos reais) por m², equivalente a R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais).

Desta forma, o montante total para o imóvel é de **R\$ 505.340,00** (Cinquentos e cinco mil, trezentos e quarenta reais).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (em vermelho).



Luiz Alves, 01 de outubro de 2021.

Douglas Reichert CPF: 083.623.169-42
CREA/SC 133564-9

EDERSON
MARKENWSKI:09619668901

Avenida da forma digital por EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Data: 2021.10.15 13:56:23 - 0300

Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01
CREA/SC 171145-5



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 14.046, datada de 12 de novembro de 1997, conforme imagem abaixo:

Livro Nº 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
14.046	1

GASPAR, 12 de novembro de 1.997.-

IMÓVEL: Um terreno situado no lugar Laranjeiras, zona rural do município de Luis Alves, contendo a área de 3.053,40m², fazendo frente, em 40,00 metros no lado par da estrada geral e fundos, em 77,00 metros com terras remanescentes de João Pedro Reinert; extremando do lado direito, em 49,00 metros com mais terras de João Pedro Reinert e do lado esquerdo, em 63,00 metros com terras de Lídia Trentini; sem benfeitorias; distando pelo lado esquerdo cerca de... 100,00 metros da Igreja.-

PROPRIETÁRIO: JOÃO PEDRO REINERT, brasileiro, viúvo, agricultor, inscrito no CPF. sob nº 066.396.319-20, residente e domiciliado no município de Luis Alves

TÍTULO AQUISITIVO: Livro 2, sob nº R-5-2.430, deste Ofício.-

INCRÁ: Parte nº 803.090002038-0.-

O REGISTRADOR *[Assinatura]*

R-1-14.046: Em 12 de novembro de 1.997.-

O sr. João Pedro Reinert, já qualificado, vendeu o imóvel supra descrito por R\$ 500,00 para PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIS ALVES, com sede à rua 18 de julho nº 1.204, inscrita no CCME, sob nº 83.102.319/0001-55, conforme escritura... pública lavrada em 11 de novembro de 1.997, nas notas do Escrivão de Paz de Luis Alves, desta Comarca, no livro 99, fls. 200. O referido é verdade do que dou fé.-

O REGISTRADOR *[Assinatura]*

continua no verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 14.046.

O referido é verdade e dou fé. Gaspar-SC, 28 de outubro de 2021.



- Renato Luis Benucci – Titular
- Iara Xavier de Sá - Substituta
- Rúbia Mara Junges Rampelotti - Escrevente
- Roberto Daniel Utzig - Escrevente
- Rosana C. dos S. Zibetti - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00

Lei Complementar Estadual 730/2018, art. 6º, paragrafo 2º - ISS

Total: R\$ 0,00

Recibo:

Guia/Pedido: 94.450

Impresso por: Roberto

Nº Certidão: 193352

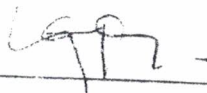
****Validade: 30 dias****

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, de propriedade de **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LUIZ ALVES SC** inscrito no CNPJ sob n.º 83.102.319/0001-55, com sede localizado na Rua Erich Gielow, 35, bairro centro, no Município De Luiz Alves SC.

Trata-se de Avaliação comparativa de preço de mercado do imóvel registrado sob a matrícula nº 14.046 do O.R.I De Gaspar SC, contendo uma **área de 3.053,40 m², edificado com galpão de aproximadamente 775,00 m², imóvel está avaliado em R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)**.

Luiz Alves/SC, 28 de maio de 2019.



Leonel Eduardo Paes de Chaves
Corretor de Imóveis CRECI/32.418 F

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

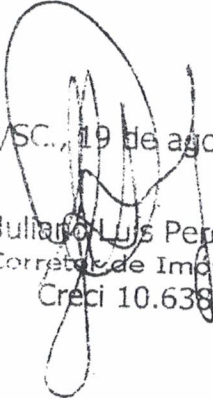
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado em área rural, situado nas margens da Estrada Geral Laranjeiras, na cidade de Luiz Alves/SC, com área de 3.053,40 metros quadrados edificado com um galpão de alvenaria, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Gaspar sob matrícula 14.046.

O galpão encontra-se em regular estado de conservação, sendo avaliado em aproximadamente R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrados, o que resulta num montante de R\$ 387.500,00 (trezentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais). O terreno com área de 3.053,40 metros quadrados está avaliado em R\$ 40,00 (quarenta reais) o metro quadrado, o que resulta no valor de R\$ 122.136,00 (cento e vinte e dois mil, cento e trinta e seis reais).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 509.636,00 (quinhentos e nove mil, seiscentos e trinta e seis reais) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC., 19 de agosto de 2019.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
CreCI 10.638

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI Nº. 10.840 /CNAI 19.110

Rua Professor Simão Hess, nº. 580

CEP: 89128 - 000 - LUIZ ALVES = SANTA CATARINA.

página 01

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Esta avaliação servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado de **UM TERRENO** situado no lugar Laranjeiras, zona rural do município de Luiz Alves (SC) com área de **3.053,40 m²**, fazendo frente em 40,00 metros, no lado par da estrada geral; fundos em 77,00 metros com terras remanescentes de João Pedro Reinert; e estremando do lado direito em 49,00 metros com mais terras de João Pedro Reinert; e do lado esquerdo em 63,00 metros com terras de Lídia Trentini, tendo como benfeitoria um galpão de alvenaria de aproximadamente **400,00 m²**, sendo de propriedade da Prefeitura Municipal de Luiz Alves, inscrita no CGCMF sob nº. 83.102.319/0001-55, com sede em Luiz Alves (SC),

COMENTÁRIO DO AVALIADOR: O imóvel avaliando é de propriedade da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Na presente avaliação será considerado o valor de mercado de uma área de **3.053,40 m²**, e de Um Galpão de Alvenaria de aproximadamente **400,00 m²**, conforme descrição na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula de nº. **14.046**, e que se encontra anexa a esta avaliação.

O imóvel acima possui uma boa topografia, sendo plana em sua área inicial, e aos fundos com uma vegetação composta em capoeira, com um leve declive, e poucas nascentes.

A propriedade é cortada por pequeno curso d'água, que desemboca no Ribeirão Laranjeiras.

O valor apurado toma por base uma área de **3.053,40 m²**, de acordo com as suas medidas e localização. Uma eventual mudança desta área a ser desmembrada, para maior ou menor, ou mesmo a localização, poderá implicar em alteração de valores.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **UM TERRENO RURAL**, situado no lugar Laranjeiras, na zona rural do Município de Luiz Alves medindo a área de **3.053,40 m² (três mil, e cinquenta e três metros, e quarenta centímetros quadrados)**, fazendo frente em 40,00 metros no lado par da estrada geral, e fundos em 77,00 metros com as terras remanescentes do Senhor João Pedro Reinert; estremando do lado direito em 49,00 metros com mais terras de João Pedro Reinert; e do lado esquerdo em 63,00 metros com terras de Lídia Trentini; tendo como benfeitoria um galpão de alvenaria de aproximadamente **400,00 m²**, distando pelo lado esquerdo cerca 100,00 metros da Igreja de Laranjeiras. O imóvel acima se encontra registrado sob a **Matrícula nº. 14.046**, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar (SC).

Avaliação com base na determinação expressa no Ato 033/2004 -- Creci/SC >

12

000014

RESALVAS E PRINCÍPIOS: A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
2. Foi utilizado o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
3. Universo da pesquisa, o imóvel avaliado foi inspecionado pessoalmente pelo signatário na data de **28/05/2019**;
4. Da mesma forma a dita avaliação, bem como todas as conclusões exaradas é de inteira responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;
5. A presente avaliação foi elaborada dentro dos padrões previstos em Ato Normativo aprovado no Creci /SC, regulamentando a matéria;
6. Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma as conclusões da presente avaliação;
7. O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida nesta avaliação, e nem contempia para o futuro, qualquer interesse na aquisição dos bens objetos da avaliação;
8. Examinada a titulação do imóvel foi verificada de acordo com a sua Certidão de Inteiro Teor;
9. Não foram verificadas as restrições tanto do ponto de vista de gravames legais, quanto eventuais exceções ditadas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda pelos planos de mudanças da destinação da área, não foram consideradas no presente trabalho.

NÍVEL DE PRECISÃO:

Foi utilizado um processo misto de fórmulas expressas dentro das normas da **ABNT** e da nossa experiência profissional na área imobiliária, de acordo com as determinações contidas no **Ato Normativo 033/2004, do Creci / SC**, e que normaliza a emissão de documentos de Avaliação, bem como de algumas diretrizes estabelecidas na **Norma Técnica NBR 14.653**, emitida pela **ABNT**, que regulamenta a matéria, estabelecendo-se assim um nível de precisão como sendo Avaliação Expedida.

Avaliação com base na determinação expressa no Ato 033/2004 - Creci/SC.

000015

ANÁLISE DE MERCADO: Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis. Das informações obtidas, constatamos:

- Foram verificadas poucas ofertas e negociações na região, que por suas características ou a sua destinação permitem comparações;
- O mercado imobiliário no município é incipiente, com poucas comercializações realizadas, de modo geral diretamente entre compradores e vendedores;
- Para fins de cálculo foram colhidos dados em depoimentos de profissionais de engenharia e arquitetura, informações colhidas de terceiros e de outras propriedades na região.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: A região apresenta características agrícolas, residenciais e comerciais. O imóvel possui razoável potencial para o comércio e para as atividades industriais. A utilização para fins construtivos também apresenta um potencial satisfatório, devido a sua topografia, localização e infra-estrutura.

Localizada em uma área dotada de infra-estrutura urbana, sendo o seu acesso por uma estrada de barro, com energia elétrica, água tratada, telefone, possuindo transporte coletivo, e ficando distante cerca de 100 metros dos comércios e serviços locais.

VALOR DO TERRENO: Sob uma análise de mercado o imóvel encontra-se em área onde o valor médio dos imóveis, com similar topografia, aproveitamento, infra-estrutura, e com o potencial construtivo, bem como comparando com outros imóveis localizados na mesma região, fica em torno de R\$ 165,00 m², ou seja, o valor do Terreno é de R\$ 503.811,00, somando mais o valor da benfeitoria (galpão) que é de R\$ 285.000,00, o valor comercial total do respectivo imóvel é de R\$ 788.811,00 (setecentos e oitenta e oito mil e oitocentos e onze reais).

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS: ÁREA TERRENO: 3.053,40 m²

Segundo normas de avaliação do CRECI, assim teremos como valor do imóvel:

$$Vi = V m^2 \times A$$

$$Vi = 165,00 \times 3.053,40 m^2$$

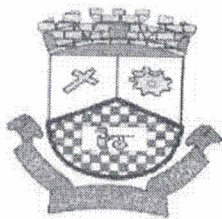
$$Vi = R\$ 503.811,00 + R\$ 285.000,00 = \text{Valor Imóvel} : R\$ 788.811,00$$

Sendo que: Vi - Valor do imóvel

V m²- Valor do m²

A- Área do terreno

Avaliação com base na determinação expressa no Ato 033/2004 – Creci/SC.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 04/2021

Conforme Memorando SEMOP nº 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto nº 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Navegantes sob nº 24.928, sendo um terreno sem benfeitorias situado no perímetro urbano no bairro Vila do Salto, contendo a área de 354,50 m².


O imóvel possuiu frente com rua pavimentada com calçada padronizada, além disso rede de drenagem e esgoto, é próximo à equipamentos públicos comunitários.

Estima-se o valor de R\$ 431,00 (Quatrocentos e trinta e um reais) por m², totalizando o montante de **R\$ 152.789,50** (Cento e cinquenta e dois mil, setecentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (em vermelho) Lote 01.



Luiz Alves, 01 de outubro de 2021.


Douglas Reichert CPF: 083.623.169-42
CREA/SC 133564-9

EDERSON
MARKENWSKI:09619668901

Assinado de forma digital por EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Data: 2021.10.15 13:57:15 -03'00'

Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01
CREA/SC 171145-5

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

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 2	Registro Geral	Ficha. 1
MATRÍCULA Nº 24.928		
DATA: 09 de julho de 2020.		
<p>IMÓVEL: O TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves-SC, no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº 01 - Área de Interesse Social, do Loteamento Rech, com a área de 354,50 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 Bernadete Kohns Junkes (M-8.658 desta serventia), onde mede 12,00 metros; estrema ao sul, com terras de Loteamento Rech SPE Ltda (lote nº 09), onde mede 29,53 metros, distante nesta estrema até o início da curva de concordância entre a Rua "A", sem denominação oficial, e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 150,44 metros, e ao norte com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 02 da Área de Interesse Social), onde mede 29,55 metros.</p>		
<p>PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 28.377.359/0001-00, com sede na cidade de Blumenau-SC, na Rua 15 de novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro.</p>		
<p>REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta serventia sob o R-15-M-21.165, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL".</p>		
<p>PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019.</p>		
<p>Registrador Substituto: <u>Fábio Luís Schnaider</u>. Fábio Luís Schnaider.</p>		
<p>R.1-24.928, de 09 de julho de 2020.</p>		
<p>TÍTULO: Transferência de Domínio pelo Registro de Loteamento.</p>		
<p>TRANSMITENTE: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, já qualificada, representada por seu sócio administrador RODOLFO FRANCISCO DE SOUZA NETO, CPF 417.220.439-20, RG 10.45.723-2-SESP-SC, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua 15 de Novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro, na cidade de Blumenau-SC.</p>		
<p>ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro.</p>		
<p>FORMA DO TÍTULO: Abertura de Matrícula de acordo com o disposto no Artigo 20, parágrafo Único, e Artigo 22 da Lei nº 6.766 de 19.12.1979.</p>		
<p>PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019. EMOLS: Não devido. SELO: 2,80.</p>		
<p>Selo de fiscalização: FVR77166-YZZZ.</p>		
<p>Registrador Substituto: <u>Fábio Luís Schnaider</u>. Fábio Luís Schnaider.</p>		

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES

FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 24.928, datada de 09 de julho de 2020, 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, 08 de novembro de 2021.



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

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
Creci nº. 10.840 – Cnai nº. 19.110
Luiz Alves = Santa Catarina

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – **Introdução:** Visa o presente Parecer atender a solicitação da Secretaria de Obras do Município de Luiz Alves (Prefeitura de Luiz Alves). Este Parecer atende aos requisitos da NBR 14.653-2 (Avaliação de imóveis urbanos) e da Lei de nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – **Objetivo:** O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, sendo que todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área de construção estão baseadas na Matrícula fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.

3 – **Identificação do Imóvel:** **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado na zona urbana do município de Luiz Alves (SC), no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, no bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº. 01 – área de interesse social, do loteamento Rech, com a área de 354,50 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 as terras de Bernadete Kohns Junkes (M- 8.658 desta serventia) a mesma medida; **estrema ao sul** com terras do Loteamento Rech SPE Ltda (lote nº.09 onde mede 29,53 metros; fica distante nesta estrema até o início da curva de concordância da Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 150,44 metros, e **ao norte**, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº. 02- área de interesse social), onde mede 29,55 metros. Sendo que o imóvel objeto dessa avaliação encontra-se matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Navegantes (SC) sob o nº. 24.928, Livro nº. 2, Fls. 01, sendo de propriedade do "Loteamento Rech SPE".

4 – **Análise Mercadológica:** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel diferenciado, único, exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características residenciais e comerciais, particulares reunidas em um só imóvel, como a localização, dimensão do terreno, privacidade, e um bom potencial construtivo relacionados a detalhes simples e únicos.

V


5 – **Vistoria do Imóvel:** A vistoria do imóvel foi realizada no dia **13 de Agosto de 2021**.

6 – **Metodologia Avaliatória:** Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado para a determinação do valor do imóvel e do método involutivo para a avaliação do dito terreno, caracterizando a conjunção dessas duas avaliações o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

7 – **Avaliação do Imóvel:** Devido a pouca incidência de imóveis similares ao imóvel avaliando, a pesquisa focou-se nos imóveis com o mesmo padrão, localização, bem como a dimensão do terreno localizados no mesmo bairro, que estão em processo de comercialização e que são de atividade predominantemente residencial. Portanto, após ter procedido a respectiva vistoria no imóvel em questão, avaliei seu **valor de mercado em R\$ 134.844,40 (cento e trinta e cinco mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos), ou seja 383,20 reais o m2.**

E para tanto, eu, Anselmo José Schmitz, Corretor de Imóveis, isento-me de qualquer intenção de negociação do imóvel avaliando, e por ser verdade firmo a presente avaliação em 02 (duas) vias de igual teor, para que surta os efeitos legais e de direito.

Luiz Alves (SC), em 13 de Agosto de 2021.


Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis CRECI- 10.840
Perito Avaliador/ CNAI – 19.110

Avaliação com base na determinação expressa do Ato 033/2004 – CRECI/SC

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

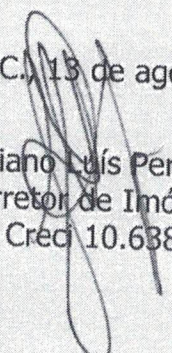
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado em área urbana, situado na Rua A (atual Avenida Prefeito João Tarcísio Rech), do Loteamento Rech, Bairro: Vila do Salto, na cidade de Luiz Alves/SC, representado pelo Lote 01 da Área de Interesse Social, com área de 354,50 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 24.928. O terreno necessita de muro de contenção nos fundos e aterro para nivelamento.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor médio do metro quadrado é aproximadamente R\$ 414,00 (quatrocentos e catorze reais), o que resulta no valor no terreno em R\$ 146.763,00 (cento e quarenta e seis mil, setecentos e sessenta e três reais).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 146.763,00 (cento e quarenta e seis mil, setecentos e sessenta e três reais) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 13 de agosto de 2021.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Cred 10.638

LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
ENGENHEIRO AGRÔNOMO **CORRETOR DE IMÓVEIS**

CREA SC / 092366-0

CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

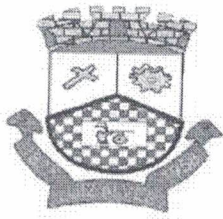
Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, Município de Luiz Alves CNPJ:83.102.309/0001-55.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto Loteamento Rech na cidade de Luiz Alves / SC, com área de 354,50 m² (Trezentos e cinquenta e quatro e cinquenta metros quadrados), inserido na matrícula 24.928 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua pavimentada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 175.500,00.**

Luiz Alves/SC, 13 de Agosto de 2021.

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 05/2021

Conforme Memorando SEMOP nº 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto nº 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Navegantes sob nº 24.929, sendo um terreno sem benfeitorias situado no perímetro urbano no bairro Vila do Salto, contendo a área de 354,69 m².


O imóvel possui frente com rua pavimentada com calçada padronizada, além disso rede de drenagem e esgoto, é próximo à equipamentos públicos comunitários.

Estima-se o valor de R\$ 431,00 (Quatrocentos e trinta e um reais) por m², totalizando o montante de R\$ 152.871,39 (Cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (em vermelho) Lote 02.



Luiz Alves, 01 de outubro de 2021.


Douglas Reicher CPF: 083.623.169-42
CREA/SC 133564-9

EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01
CREA/SC 171145-5

Astulado de forma digital por EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Data: 2021.10.15 13:57:04 - 03:00

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

Certidão de Inteiro Teor

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 Registro Geral Ficha. 1

MATRÍCULA Nº 24.929


DATA: 09 de julho de 2020.

IMÓVEL: O TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves-SC, no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº 02 - Área de Interesse Social, do Loteamento Rech, com a área de 354,69 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 Bernadete Kohns Junkes (M-8.658 desta serventia), a mesma medida; estrema ao sul, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 01 da Área de Interesse Social), onde mede 29,55 metros, distante nesta estrema até o início da curva de concordância entre a Rua "A", sem denominação oficial, e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 162,44 metros, e ao norte, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 03 da Área de Interesse Social), onde mede 29,56 metros.

PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 28.377.359/0001-00, com sede na cidade de Blumenau-SC, na Rua 15 de novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta serventia sob o R-15-M-21.165, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL".

PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019.

Registrador Substituto:  Fábio Luís Schnaider.

R.1-24.929, de 09 de julho de 2020.

TÍTULO: Transferência de Domínio pelo Registro de Loteamento.

TRANSMITENTE: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, já qualificada, representada por seu sócio administrador RODOLFO FRANCISCO DE SOUZA NETO, CPF 417.220.439-20, RG 10.45.723-2-SESP-SC, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua 15 de Novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro, na cidade de Blumenau-SC.

ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro.

FORMA DO TÍTULO: Abertura de Matrícula de acordo com o disposto no Artigo 20, parágrafo único, e Artigo 22 da Lei nº 6.766 de 19.12.1979.

PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019. **EMOLS:** Não devido. **SELO:** R\$2,80.

Selo de fiscalização: FVR77167-XU64

Registrador Substituto:  Fábio Luís Schnaider.

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES

FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 24.929, datada de 09 de julho de 2020, 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, 08 de novembro de 2021.



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

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
Creci nº. 10.840 – Cnai nº. 19.110
Luiz Alves = Santa Catarina

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – **Introdução:** Visa o presente Parecer atender a solicitação da Secretaria de Obras do Município de Luiz Alves (Prefeitura de Luiz Alves). Este Parecer atende aos requisitos da NBR 14.653-2 (Avaliação de imóveis urbanos) e da Lei de nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – **Objetivo:** O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, sendo que todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área de construção estão baseadas na Matrícula fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.

3 – **Identificação do Imóvel:** **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado na zona urbana do município de Luiz Alves (SC), no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, no bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº. 02 – área de interesse social, do loteamento Rech, com a área de 354,69 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 as terras de Bernadete Kohns Junkes (M- 8.658 desta serventia) a mesma medida; **estrema ao sul** com terras de do Município de Luiz Alves (lote nº. 01 da área de interesse social) onde mede 29,55 metros; fica distante nesta extrema até o início da curva de concordância da Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 162,44 metros, e **ao norte**, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº. 03 da área de interesse social), onde mede 29,56 metros. Sendo que o imóvel objeto dessa avaliação encontra-se matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Navegantes (SC) sob o nº. 24.929, Livro nº. 2, Fls. 01, sendo de propriedade do "Loteamento Rech SPE".

4 – **Análise Mercadológica:** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel diferenciado, único, exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características residenciais e comerciais, particulares reunidas em um só imóvel, como a localização, dimensão do terreno, privacidade, e um bom potencial construtivo relacionados a detalhes simples e únicos.


5 – **Vistoria do Imóvel:** A vistoria do imóvel foi realizada no **dia 13 de Agosto de 2021.**

6 – **Metodologia Avaliatória:** Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado para a determinação do valor do imóvel e do método involutivo para a avaliação do dito terreno, caracterizando a conjugação dessas duas avaliações o **MÉTODO EVOLUTIVO.**

7 – **Avaliação do Imóvel:** Devido a pouca incidência de imóveis similares ao imóvel avaliando, a pesquisa focou-se nos imóveis com o mesmo padrão, localização, bem como a dimensão do terreno localizados no mesmo bairro, que estão em processo de comercialização e que são de atividade predominantemente residencial. Portanto, após ter procedido a respectiva vistoria no imóvel em questão, avaliei seu **valor de mercado em R\$ 135.917,20 (cento e trinta e cinco trinta mil, novecentos e dezessete reais e vinte centavos), ou seja 383,20 reais o m2.**

E para tanto, eu, Anselmo José Schmitz, Corretor de Imóveis, isento-me de qualquer intenção de negociação do imóvel avaliando, e por ser verdade firmo a presente avaliação em 02 (duas) vias de igual teor, para que surta os efeitos legais e de direito.

Luiz Alves (SC), em 13 de Agosto de 2021.


Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis CRECI- 10.840
Perito Avaliador/ CNAI – 19.110

Avaliação com base na determinação expressa do Ato 033/2004 – CRECI/SC

LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
ENGENHEIRO AGRÔNOMO **CORRETOR DE IMÓVEIS**

CREA SC / 092366-0

CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, Município de Luiz Alves CNPJ:83.102.309/0001-55.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto Loteamento Rech na cidade de Luiz Alves / SC, com área de 354,69 m² (Trezentos e cinquenta e quatro e sessenta e nove metros quadrados), inserido na matrícula 24.929 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua pavimentada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 176.600,00.**

Luiz Alves/SC, 13 de Agosto de 2021.

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

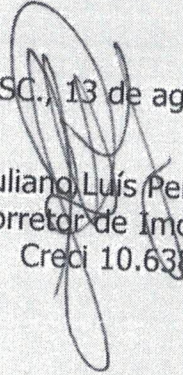
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

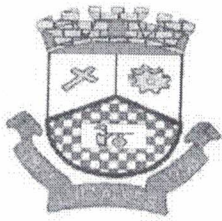
Trata-se de um terreno localizado em área urbana, situado na Rua A (atual Avenida Prefeito João Tarcísio Rech), do Loteamento Rech, Bairro: Vila do Salto, na cidade de Luiz Alves/SC, representado pelo Lote 02 da Área de Interesse Social, com área de 354,69 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 24.929. O terreno necessita de muro de contenção nos fundos e aterro para nivelamento.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor médio do metro quadrado é aproximadamente R\$ 414,00 (quatrocentos e catorze reais), o que resulta no valor do terreno em R\$ 146.841,66 (cento e quarenta e seis mil, oitocentos e quarenta e um reais e sessenta e seis centavos).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 146.841,66 (cento e quarenta e seis mil, oitocentos e quarenta e um reais e sessenta e seis centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 13 de agosto de 2021.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Creci 10.638



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 06/2021

Conforme Memorando SEMOP nº 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto nº 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Navegantes sob nº 24.930, sendo um terreno sem benfeitorias situado no perímetro urbano no bairro Vila do Salto, contendo a área de 354,89 m².


O imóvel possui frente com rua pavimentada com calçada padronizada, além disso rede de drenagem e esgoto, é próximo à equipamentos públicos comunitários.

Estima-se o valor de R\$ 431,00 (Quatrocentos e trinta e um reais) por m², totalizando o montante de **RS 152.957,59** (Cento e cinquenta e dois mil, novecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e nove centavos).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (em vermelho) Lote 03.



Luiz Alves, 01 de outubro de 2021.


Douglas Rechebert CPF: 083.623.169-42
CREA/SC 133564-9

EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01
CREA/SC 171145-5

Assinado de forma digital por EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Data: 2021.10.15 13:57:55 -0300'

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

Certidão de Inteiro Teor

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro nº 2

Registro Geral

Ficha. 1

MATRÍCULA Nº 24.930

DATA: 09 de julho de 2020.

IMÓVEL: O TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves-SC, no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº 03 - Área de Interesse Social, do Loteamento Rech, com a área de 354,89 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 Bernadete Kohns Junkes (M-8.658 desta serventia), a mesma medida; estrema ao sul, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 02 da Área de Interesse Social), onde mede 29,56 metros, distante nesta estrema até o início da curva de concordância da Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 174,44 metros, e ao norte, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 04 da Área de Interesse Social), onde mede 29,58 metros.

PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 28.377.359/0001-00, com sede na cidade de Blumenau-SC, na Rua 15 de novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta serventia sob o R-15-M-21.165, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL".

PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019.

Registrador Substituto:  Fábio Luís Schnaider.

R.1-24.930, de 09 de julho de 2020.

TÍTULO: Transferência de Domínio pelo Registro de Loteamento.

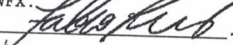
TRANSMITENTE: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, já qualificada, representada por seu sócio administrador RODOLFO FRANCISCO DE SOUZA NETO, CPF 417.220.439-20, RG 10.45.723-2-SESP-SC, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua 15 de Novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro, na cidade de Blumenau-SC.

ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro.

FORMA DO TÍTULO: Abertura de Matrícula de acordo com o disposto no Artigo 20, parágrafo único, e Artigo 22 da Lei nº 6.766 de 19.12.1979.

PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019. **EMOLS:** Não devido. **SELO:** R\$2,80.

Selo de fiscalização: FVR77168-7WFX.

Registrador Substituto:  Fábio Luís Schnaider.

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES

FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 24.930, datada de 09 de julho de 2020, 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, 08 de novembro de 2021.



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

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
Creci nº. 10.840 – Cnai nº. 19.110
Luiz Alves = Santa Catarina

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – **Introdução:** Visa o presente Parecer atender a solicitação da Secretaria de Obras do Município de Luiz Alves (Prefeitura de Luiz Alves). Este Parecer atende aos requisitos da NBR 14.653-2 (Avaliação de imóveis urbanos) e da Lei de nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – **Objetivo:** O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, sendo que todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área de construção estão baseadas na Matrícula fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.

3 – **Identificação do Imóvel:** **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado na zona urbana do município de Luiz Alves (SC), no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, no bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº. 03 – área de interesse social, do loteamento Rech, com a área de 354,89 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 as terras de Bernadete Kohns Junkes (M- 8.658 desta serventia) a mesma medida; **estrema ao sul** com terras de do Município de Luiz Alves (lote nº. 02 da área de interesse social) onde mede 29,56 metros; fica distante nesta extrema até o início da curva de concordância da Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 174,44 metros, e **ao norte**, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº. 04 da área de interesse social), onde mede 29,58 metros. Sendo que o imóvel objeto dessa avaliação encontra-se matriculado no **Ofício de Registro de Imóveis de Navegantes (SC) sob o nº. 24.930, Livro nº. 2, Fls. 01, sendo de propriedade do "Loteamento Rech SPE".**

4 – **Análise Mercadológica:** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel diferenciado, único, exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características residenciais e comerciais, particulares reunidas em um só imóvel, como a localização, dimensão do terreno, privacidade, e um bom potencial construtivo relacionados a detalhes simples e únicos.


5 – **Vistoria do Imóvel:** A vistoria do imóvel foi realizada no dia **13 de Agosto de 2021**.

6 – **Metodologia Avaliatória:** Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado para a determinação do valor do imóvel e do método involutivo para a avaliação do dito terreno, caracterizando a conjunção dessas duas avaliações o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

7 – **Avaliação do Imóvel:** Devido a pouca incidência de imóveis similares ao imóvel avaliando, a pesquisa focou-se nos imóveis com o mesmo padrão, localização, bem como a dimensão do terreno localizados no mesmo bairro, que estão em processo de comercialização e que são de atividade predominantemente residencial. Portanto, após ter procedido a respectiva vistoria no imóvel em questão, avalei seu **valor de mercado em R\$ 135.993,85 (cento e trinta e cinco trinta mil, novecentos, noventa e três reais e oitenta e cinco centavos), ou seja 383,20 reais o m2.**

E para tanto, eu, Anselmo José Schmitz, Corretor de Imóveis, isento-me de qualquer intenção de negociação do imóvel avaliando, e por ser verdade firmo a presente avaliação em 02 (duas) vias de igual teor, para que surta os efeitos legais e de direito.

Luiz Alves (SC), em 13 de Agosto de 2021.


Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis CRECI- 10.840
Perito Avaliador/ CNAI – 19.110

LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
ENGENHEIRO AGRÔNOMO **CORRETOR DE IMÓVEIS**

CREA SC / 092366-0

CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, Município de Luiz Alves CNPJ:83.102.309/0001-55.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto Loteamento Rech na cidade de Luiz Alves / SC, com área de 354,89 m² (Trezentos e cinquenta e quatro e oitenta e nove metros quadrados), inserido na matrícula 24.930 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua pavimentada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 176.800,00.**

Luiz Alves/SC, 13 de Agosto de 2021.

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

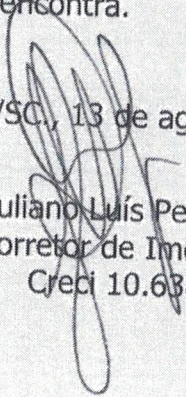
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

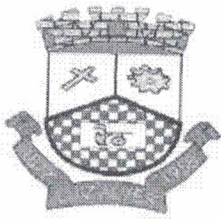
Trata-se de um terreno localizado em área urbana, situado na Rua A (atual Avenida Prefeito João Tarcísio Rech), do Loteamento Rech, Bairro: Vila do Salto, na cidade de Luiz Alves/SC, representado pelo Lote 03 da Área de Interesse Social, com área de 354,89 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 24.930. O terreno necessita de muro de contenção nos fundos e aterro para nivelamento.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor médio do metro quadrado é aproximadamente R\$ 414,00 (quatrocentos e catorze reais), o que resulta no valor do terreno em R\$ 146.924,46 (cento e quarenta e seis mil, novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e seis centavos).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 146.924,46 (cento e quarenta e seis mil, novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e seis centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 13 de agosto de 2021.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Creci 10.638



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 07/2021

Conforme Memorando SEMOP n° 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto n° 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Navegantes sob n° 24.931, sendo um terreno sem benfeitorias situado no perímetro urbano no bairro Vila do Salto, contendo a área de 352,30 m².

O imóvel possui frente com rua pavimentada com calçada padronizada, além disso rede de drenagem e esgoto, é próximo à equipamentos públicos comunitários.

Estima-se o valor de R\$ 431,00 (Quatrocentos e trinta e um reais) por m², totalizando o montante de R\$ 151.841,30 (Cento e cinquenta e um mil, oitocentos e quarenta e um reais e trinta centavos).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (em vermelho) Lote 04.



Luiz Alves, 01 de outubro de 2021.

Douglas Reichert CPF: 083.623.169-42
CREA/SC 133564-9

EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01
CREA/SC 171145-5

Astizado de forma digital por EDERSON
MARKENWSKI:09619668901
Data: 2021.10.15 13:58:13 -0300

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro nº 2

Registro Geral

Ficha. 1

MATRÍCULA Nº 24.931

DATA: 09 de julho de 2020.

IMÓVEL: O TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves-SC, no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº 04 - Área de Interesse Social, do Loteamento Rech, com a área de 352,30 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, em 02 (linhas), a primeira onde mede 6,95 metros e a segunda onde mede 4,85 metros, ambas com terras de Bernadete Kohns Junkes (M-8.658 desta serventia); estrema ao sul com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 03 da Área de Interesse Social), onde mede 29,58 metros, distante nesta estrema até o início da curva de concordância entre a Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 186,44 metros, e ao norte, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 05 da Área de Interesse Social), onde mede 29,62 metros.

PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 28.377.359/0001-00, com sede na cidade de Blumenau-SC, na Rua 15 de novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta serventia sob o R-15-M-21.165, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL".

PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019.

Registrador Substituto: .Fábio Luís Schnaider.

R.1-24.931, de 09 de julho de 2020.

TÍTULO: Transferência de Domínio pelo Registro de Loteamento.

TRANSMITENTE: LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, já qualificada, representada por seu sócio administrador RODOLFO FRANCISCO DE SOUZA NETO, CPF 417.220.439-20, RG 10.45.723-2-SESP-SC, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua 15 de Novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro, na cidade de Blumenau-SC.

ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro.

FORMA DO TÍTULO: Abertura de Matrícula de acordo com o disposto no Artigo 20, parágrafo único, e Artigo 22 da Lei nº 6.766 de 19.12.1979.

PROTOCOLO: Nº 41.214 de 04/12/2019. **EMOLS:** Não devido. **SELLO:** R\$2,80.

Selo de fiscalização: FVR77169-NMC2.

Registrador Substituto: .Fábio Luís Schnaider.



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 24.931, datada de 09 de julho de 2020, 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, 08 de novembro de 2021.



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

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
Creci nº. 10.840 – Cnai nº. 19.110
Luiz Alves = Santa Catarina

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

- 1 – **Introdução:** Visa o presente Parecer atender a solicitação da Secretaria de Obras do Município de Luiz Alves (Prefeitura de Luiz Alves). Este Parecer atende aos requisitos da NBR 14.653-2 (Avaliação de imóveis urbanos) e da Lei de nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.
- 2 – **Objetivo:** O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, sendo que todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área de construção estão baseadas na Matrícula fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.
- 3 – **Identificação do Imóvel:** **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado na zona urbana do município de Luiz Alves (SC), no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, no bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº. 04 – área de interesse social, do loteamento Rech, com a área de 352,30 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 em duas linhas, a primeira onde mede 6,95 metros e a segunda onde mede 4,85 metros ambas com as terras de Bernadete Kohns Junkes (M- 8.658 desta serventia); extrema ao sul com terras de do Município de Luiz Alves (lote nº. 03 da área de interesse social) onde mede 29,58 metros; fica distante nesta extrema até o início da curva de concordância entre a Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 186,44 metros, e ao norte, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº. 05 da área de interesse social), onde mede 29,62 metros. Sendo que o imóvel objeto dessa avaliação encontra-se matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Navegantes (SC) sob o nº. 24.931, Livro nº. 2, Fls. 01.
- 4 – **Análise Mercadológica:** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel diferenciado, único, exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características residenciais e comerciais, particulares reunidas em um só imóvel, como a localização, dimensão do terreno, privacidade, e um bom potencial construtivo relacionados a detalhes simples e únicos.


5 – **Vistoria do Imóvel:** A vistoria do imóvel foi realizada no **dia 13 de Agosto de 2021.**

6 – **Metodologia Avaliatória:** Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado para a determinação do valor do imóvel e do método involutivo para a avaliação do dito terreno, caracterizando a conjunção dessas duas avaliações o **MÉTODO EVOLUTIVO.**

7 – **Avaliação do Imóvel:** Devido a pouca incidência de imóveis similares ao imóvel avaliando, a pesquisa focou-se nos imóveis com o mesmo padrão, localização, bem como a dimensão do terreno localizados no mesmo bairro, que estão em processo de comercialização e que são de atividade predominantemente residencial. Portanto, após ter procedido a respectiva vistoria no imóvel em questão, avaliei seu valor de mercado em **R\$ 135.001,20 (cento e trinta e cinco trinta mil, um reais e vinte centavos), ou seja 383,20 reais o m2.**

E para tanto, eu, Anselmo José Schmitz, Corretor de Imóveis, isento-me de qualquer intenção de negociação do imóvel avaliando, e por ser verdade firmo a presente avaliação em 02 (duas) vias de igual teor, para que surta os efeitos legais e de direito.

Luiz Alves (SC), em 13 de Agosto de 2021.


Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis CRECI- 10.840
Perito Avaliador/ CNAI – 19.110

Avaliação com base na determinação expressa do Ato 033/2004 – CRECI/SC

LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
ENGENHEIRO AGRÔNOMO **CORRETOR DE IMÓVEIS**

CREA SC / 092366-0

CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, Município de Luiz Alves CNPJ:83.102.309/0001-55.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto Loteamento Rech na cidade de Luiz Alves / SC, com área de 352,30 m² (Trezentos e cinquenta e dois e trinta metros quadrados), inserido na matrícula 24.931 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua pavimentada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 175.500,00.**

Luiz Alves/SC, 13 de Agosto de 2021.

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

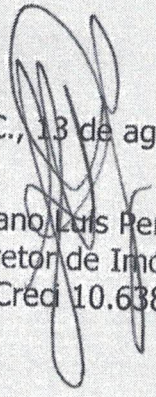
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

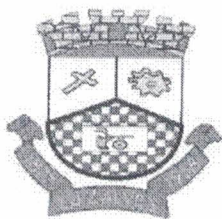
Trata-se de um terreno localizado em área urbana, situado na Rua A (atual Avenida Prefeito João Tarcísio Rech), do Loteamento Rech, Bairro: Vila do Salto, na cidade de Luiz Alves/SC, representado pelo Lote 04 da Área de Interesse Social, com área de 352,30 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 24.931. O terreno necessita de muro de contenção nos fundos e aterro para nivelamento.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor médio do metro quadrado é aproximadamente R\$ 414,00 (quatrocentos e catorze reais), o que resulta no valor do terreno em R\$ 145.852,20 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e cinqüenta e dois reais e vinte centavos).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 145.852,20 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e cinqüenta e dois reais e vinte centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC., 13 de agosto de 2021.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Cred 10.638



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 08/2021

Conforme Memorando SEMOP n° 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto n° 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Navegantes sob n° 24.932, sendo um terreno sem benfeitorias situado no perímetro urbano no bairro Vila do Salto, contendo a área de 355,04 m².

O imóvel possui frente com rua pavimentada com calçada padronizada, além disso rede de drenagem e esgoto, é próximo à equipamentos públicos comunitários.

Estima-se o valor de R\$ 431,00 (Quatrocentos e trinta e um reais) por m², totalizando o montante de R\$ 153.022,24 (Cento e cinquenta e três mil, vinte e dois reais e vinte e quatro centavos).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (em vermelho) Lote 05.



Luiz Alves, 01 de outubro de 2021.

Douglas Reichert CPF: 083.623.169-42

CREA/SC 133564-9

EDERSON

MARKENWSKI:09619668901

Assinado de forma digital por EDERSON

MARKENWSKI:09619668901


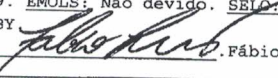
Dados: 2021.10.15 13:58:36 -03'00'

Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01

CREA/SC 171145-5

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

Certidão de Inteiro Teor

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 2	Registro Geral	Ficha. 1
MATRÍCULA Nº 24.932		DATA: 09 de julho de 2020.
<p><u>IMÓVEL:</u> O TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves-SC, no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº 05 - Área de Interesse Social, do Loteamento Rech, com a área de 355,04 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 ao leste, com terras de Bernadete Kohns Junkes (M-8.658 desta serventia), onde mede 11,94 metros; estrema ao sul, com terras do Município de Luiz Alves (lote nº 04 da Área de Interesse Social), onde mede 29,62 metros, distante nesta estrema até o início da curva de concordância entre a Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 198,44 metros, e ao norte, com terras de Loteamento Rech SPE Ltda (lote nº 10), onde mede 29,70 metros.</p> <p><u>PROPRIETÁRIA:</u> LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 28.377.359/0001-00, com sede na cidade de Blumenau-SC, na Rua 15 de novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro.</p> <p><u>REGISTRO ANTERIOR:</u> Registrado nesta serventia sob o R-15-M-21.165, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL".</p> <p><u>PROTOCOLO:</u> Nº 41.214 de 04/12/2019.</p> <p>Registrador Substituto:  Fábio Luís Schnaider.</p>		
<p>R.1-24.932, de 09 de julho de 2020.</p> <p><u>TÍTULO:</u> Transferência de Domínio pelo Registro de Loteamento.</p> <p><u>TRANSMITENTE:</u> LOTEAMENTO RECH SPE LTDA, já qualificada, representada por seu sócio administrador RODOLFO FRANCISCO DE SOUZA NETO, CPF 417.220.439-20, RG 10.45.723-2-SESP-SC, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua 15 de Novembro, 1480, Sala 503, bairro Centro, na cidade de Blumenau-SC.</p> <p><u>ADQUIRENTE:</u> MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 83.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro.</p> <p><u>FORMA DO TÍTULO:</u> Abertura de Matrícula de acordo com o disposto no Artigo 20, parágrafo único, e Artigo 22 da Lei nº 6.766 de 19.12.1979.</p> <p><u>PROTOCOLO:</u> Nº 41.214 de 04/12/2019. <u>EMOLS:</u> Não devido. <u>SELO:</u> R\$2,80.</p> <p>Selo de fiscalização: FVR77170-UWBY</p> <p>Registrador Substituto:  Fábio Luís Schnaider.</p>		



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 24.932, datada de 09 de julho de 2020, 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, 08 de novembro de 2021.



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

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
Creci nº. 10.840 – Cnai nº. 19.110
Luiz Alves = Santa Catarina

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 – **Introdução:** Visa o presente Parecer atender a solicitação da Secretaria de Obras do Município de Luiz Alves (Prefeitura de Luiz Alves). Este Parecer atende aos requisitos da **NBR 14.653-2** (Avaliação de imóveis urbanos) e da **Lei de nº. 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução 1.066/2007** do **COFECI**- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – **Objetivo:** O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, sendo que todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área de construção estão baseadas na Matrícula fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.

3 – **Identificação do Imóvel:** **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado na zona urbana do município de Luiz Alves (SC), no lado par da Rua "A", sem denominação oficial, no bairro Vila do Salto, representado pelo lote nº. 05 – área de interesse social, do loteamento Rech, com a área de **355,04 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 as terras de Bernadete Kohns Junkes (M- 8.658 desta serventia) a mesma medida; **estrema ao sul** com terras de do Município de Luiz Alves (lote nº. 04 da área de interesse social) onde mede 29,62 metros; fica distante nesta extrema até o início da curva de concordância da Rua "A", sem denominação oficial e o lado ímpar da Rua Vereador Crisóstomo Gesser, 198,44 metros, e ao norte, com terras do Loteamento Rech SPE Ltda (lote nº. 10), onde mede 29,70 metros. Sendo que o imóvel objeto dessa avaliação encontra-se matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Navegantes (SC) sob o nº. 24.932, Livro nº. 2, Fls. 01, sendo de propriedade do "Loteamento Rech SPE".

4 – **Análise Mercadológica:** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel diferenciado, único, exclusivo no mercado imobiliário. Apresenta características residenciais e comerciais, particulares reunidas em um só imóvel, como a localização, dimensão do terreno, privacidade, e um bom potencial construtivo relacionados a detalhes simples e únicos.

Avaliação com base na determinação expressa do Ato 033/2004 – CRECI/SC


5 – **Vistoria do Imóvel:** A vistoria do imóvel foi realizada no **dia 13 de Agosto de 2021.**

6 – **Metodologia Avaliatória:** Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado para a determinação do valor do imóvel e do método involutivo para a avaliação do dito terreno, caracterizando a conjunção dessas duas avaliações o **MÉTODO EVOLUTIVO.**

7 – **Avaliação do Imóvel:** Devido a pouca incidência de imóveis similares ao imóvel avaliando, a pesquisa focou-se nos imóveis com o mesmo padrão, localização, bem como a dimensão do terreno localizados no mesmo bairro, que estão em processo de comercialização e que são de atividade predominantemente residencial. Portanto, após ter procedido a respectiva vistoria no imóvel em questão, avalei seu **valor de mercado em R\$ 136.051,32 (cento e trinta e seis mil, cinquenta e um reais e trinta e dois centavos), ou seja 383,20 reais o m2.**

E para tanto, eu, Anselmo José Schmitz, Corretor de Imóveis, isento-me de qualquer intenção de negociação do imóvel avaliando, e por ser verdade firmo a presente avaliação em 02 (duas) vias de igual teor, para que surta os efeitos legais e de direito.

Luiz Alves (SC), em 13 de Agosto de 2021.


Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis CRECI- 10.840
Perito Avaliador/ CNAI – 19.110

Avaliação com base na determinação expressa do Ato 033/2004 – CRECI/SC

LEONEL EDUARDO PAES DE CHAVES
ENGENHEIRO AGRÔNOMO **CORRETOR DE IMÓVEIS**

CREA SC / 092366-0

CRECI/32.418 F

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, Município de Luiz Alves CNPJ:83.102.309/0001-55.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto Loteamento Rech na cidade de Luiz Alves / SC, com área de 355,04 m² (Trezentos e cinquenta e cinco e zero quatro metros quadrados), inserido na matrícula 24.932 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua pavimentada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 175.000,00.**

Luiz Alves/SC, 13 de Agosto de 2021.

Leonel Eduardo Paes de Chaves
ENGENHEIRO AGRONOMO
CREA : 092 366-0
Corretor de Móveis
CRECI 32.418 F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

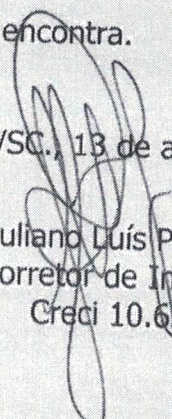
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado em área urbana, situado na Rua A (atual Avenida Prefeito João Tarcísio Rech), do Loteamento Rech, Bairro: Vila do Salto, na cidade de Luiz Alves/SC, representado pelo Lote 05 da Área de Interesse Social, com área de 355,04 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 24.932. O terreno necessita de muro de contenção nos fundos e aterro para nivelamento.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor médio do metro quadrado é aproximadamente R\$ 414,00 (quatrocentos e catorze reais), o que resulta no valor do terreno em R\$ 146.986,56 (cento e quarenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 146.986,56 (cento e quarenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 13 de agosto de 2021.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Creci 10.638



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 09/2021

Conforme Memorando SEMOP nº 46/2021, encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nomeada pelo Decreto nº 110/2021, apresentamos a avaliação do imóvel de propriedade do Município de Luiz Alves.

De acordo com Certidão de Inteiro Teor anexada, trata-se de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Navegantes sob nº 22.091, sendo um terreno sem benfeitorias situado no perímetro urbano, no bairro Vila do Salto, no Loteamento Morada do Sol.

Verificou-se que a matrícula apresenta algumas divergências, pendentes de regularização por meio de retificação, nos seguintes pontos:

- O acesso ao imóvel não se dá pela Rua Ângelo Paulin, mas sim pela Avenida Prefeito Anselmo Kraisch, não pavimentada, onde se estende toda a frente do imóvel;
- A área constante na matrícula é de 1.144,61 m², porém após verificação, fora constatado que a área real do imóvel é de aproximadamente 765 m² (conforme pode ser observado na Figura 1), redução essa devido a criação de via pública e área de preservação permanente;
- Deve constar ainda na matrícula, a delimitação de “Faixa Sanitária”, que se estende em toda a confratação com outro imóvel de propriedade do Município, matrícula nº 22.092 do Registro de Imóveis de Navegantes.

O imóvel é próximo a equipamentos públicos comunitários, está localizado em uma das principais áreas de desenvolvimento da cidade, com finalidades comerciais e residenciais. Contudo, o seu potencial construtivo é reduzido pela faixa sanitária, além do ônus de se promover a retificação da matrícula.

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

Certidão de Inteiro Teor

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 2	Registro Geral	Ficha. 1
MATRÍCULA Nº 22.091		
DATA: 05 de Julho de 2018.		
<p>IMÓVEL: O TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves-SC, Comarca de Navegantes-SC, na Rua Ângelo Paolin, bairro Vila do Salto, representado pela Área Pública, do loteamento denominado Morada do Sol, com a área de 1.144,61 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao leste, em 02 (duas) linhas, sendo a primeira com a rua acima citada, onde mede 12,00 metros, e a segunda com terras Olávio Antônio Finasse (Lote nº 14 - M-15.080 desta serventia), onde mede 43,53 metros; fundos que faz ao oeste, com terras do Município de Luiz Alves-SC (Área Verde), onde mede 66,07 metros; extrema ao sul, com terras de Adro Empreendimentos Imobiliários S.A. (Área de Preservação Permanente), onde mede 19,01 metros, e ao norte, com terras de Jorge Kraisch e outros (M-20.276 desta serventia), onde mede 21,61 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIA: ADRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 08.380.076/0001-00, com sede em Blumenau-SC, na Rua XV de Novembro, 1480, sala 502, bairro Centro.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob o R-1-M-4.540, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL", Nesta serventia.</p> <p>PROTOCOLO: Nº 35.346 de 05/06/2018 SELO: Isento. Selo de fiscalização: EVP30978-1N01.</p> <p>A Registradora: <i>F. Schnaider</i> .Fernanda Schnaider.</p>		
<p>R.1-22.091, de 05 de Julho de 2018.</p> <p>TÍTULO: Transferência de Domínio pelo Registro de Loteamento.</p> <p>TRANSMITENTE: ADRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 08.380.076/0001-00, com sede em Blumenau-SC, na Rua XV de Novembro, 1480, sala 502, bairro Centro.</p> <p>ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 63.102.319/0001-55, com sede na cidade de Luiz Alves-SC, na Rua Erich Gielow, 35, bairro Centro.</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Abertura de Matrícula de acordo com o disposto no artigo 20, parágrafo único, e artigo 22 da Lei nº 6.766/79.</p> <p>PROTOCOLO: Nº 35.346 de 05/06/2018 ENCLS: Isento. SELO: Isento. Selo de fiscalização: EVP30978-1N01.</p> <p>A Registradora: <i>F. Schnaider</i> .Fernanda Schnaider.</p>		



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES

FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

CERTIFICO que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22.091, datada de 05 de Julho de 2018, 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, 18 de Novembro de 2021.



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

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

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

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

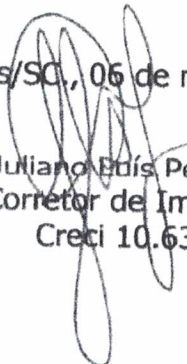
Juliano Luís Pereira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o n.º 10.638, com endereço profissional a Rua Prof. Simão Hess, 571, 1º Andar, Sala 11, Bairro Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Luiz Alves.

Trata-se de um terreno localizado em área urbana, situado no final da Rua Angelo Paolin, Bairro: Vila do Salto na cidade de Luiz Alves/SC, com área de 1.144,61 metros quadrados, sem benfeitorias, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Navegantes sob matrícula 22.091.

Utilizando o método comparativo para referência acerca do valor do metro quadrado da terra naquele local, apura-se que o valor do metro quadrado é aproximado a R\$ 440,00 (quatrocentos e quarenta reais), o que resulta no valor de R\$ 503.628,40 (quinhentos e três mil, seiscentos e vinte e oito reais e quarenta centavos), tendo em vista, necessitar de aterro, bem como, inúmeras melhorias até a sua possibilidade de utilização para construção ou exploração para outro fim.

Assim, avalia-se o imóvel acima indicado em R\$ 503.628,40 (quinhentos e três mil, seiscentos e vinte e oito reais e quarenta centavos) considerando, sua forma, situação, localização e estado em que se encontra.

Luiz Alves/SC, 06 de maio de 2021.


Juliano Luís Pereira
Corretor de Imóveis
Creci 10.638

TERMO DE AVALIAÇÃO

Leonel Eduardo Paes De Chaves, brasileiro, engenheiro agrônomo e corretor de imóveis, inscrito no CREA SC sob o n.º 092366-0 -CRECI sob o n.º 32.418 F, com endereço profissional a Rua Leopoldo Hess, 37, Bairro: Vila do Salto, Luiz Alves / SC, vem pelo presente instrumento, efetuar a avaliação do imóvel abaixo descrito De propriedade da prefeitura municipal de Luiz Alves SC.

Trata-se de um urbano no Bairro Vila do Salto, loteamento Morada do Sol na cidade de Luiz ALVES / SC, com área de 1.144,61 m² (hum mil cento e quarenta e quatro , virgula sessenta e hum metros quadrados), inserido na matrícula 22.091 do O.R.I De Navegantes SC.

No terreno a avaliação dos valores atuais de terra nua, utilizou-se como base valores referenciais fatores localização do imóvel, frente para rua asfaltada , próximo de escola mercado área com empresas têxtil etc...sendo assim a área de está avaliado em **R\$ 400,00 o m².**

LEONEL EDUARDO Assinado de forma digital
PAES DE por LEONEL EDUARDO
CHAVES:45086923 PAES DE
034 CHAVES:45086923034
Dados: 2021.05.10 12:18:26
-03'00'

Luiz Alves/SC, 10 de Maio de 2021.

ANSELMO JOSÉ SCHMITZ
Corretor de Imóveis CRECI -10.840
Perito Avaliador Imobiliário- CNAI- 19.110
Luiz Alves - Santa Catarina.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DO VALOR DE

UM IMÓVEL URBANO.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO URBANO LOCALIZADO EM LUIZ ALVES (SC).

ENDEREÇO: Rua Professor Simão Hess, nº. 580- Vila do Salto- CEP: 89128-000 -Luiz Alves – Santa Catarina.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

- 1- **INTRODUÇÃO:** Visa o presente Parecer, atender a solicitação da Secretaria de Finanças da Prefeitura de Luiz Alves, representada pela funcionária pública a Sra. Adriana Schmitz Zimmermann, avaliar UM TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves (SC), a Rua Angelo Paolin, no Bairro Vila do Salto, representado pela Área Pública do loteamento denominado "Morada do Sol", com a área de 1.144,61 metros quadrados, que se encontra registrado no Registro de Imóveis de Navegantes (SC) sob a Matrícula nº. 22.091.
Este Parecer de Avaliação atende aos requisitos da Lei 6.530 /78, o qual regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066 /2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2- Avaliação de Imóveis Urbanos;

- 2- **OBJETIVO:** O objetivo deste Parecer, é o de avaliar o imóvel para fins de avaliação mercadológica;
- 3- **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um Terreno sem benfeitorias, situado na zona urbana do Município de Luiz Alves (SC) Comarca de Navegantes - SC, na Rua Angelo Paolin, no Bairro de Vila do Salto, representado pela Área Pública do Loteamento denominado "Morada do Sol", com a área de 1.144,61 m², e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao leste em 02 (duas) linhas, sendo a primeira com a rua acima citada, onde mede 12,00 metros, e a segunda com terras de Olavio Antônio Finasse (lote nº. 14 -M-15.080 desta serventia), onde mede 43,53 metros; e fundos que faz a oeste, com terras do Município de Luiz Alves-SC (área Verde), onde mede 66,07 metros, estrema ao sul, com terras de Adro Empreendimentos Imobiliários S.A. (Área de Preservação Permanente) onde mede 19,01 metros, e ao norte com terras de Jorge Kraisch e outros (M-20.276 desta serventia) onde mede 21,61 metros, tendo como Proprietária ADRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., Pessoa Jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob nº. 08.380.076/0001-00, com sede em Blumenau (SC), na Rua XV de Novembro, nº. 1480, sala nº. 502, no bairro Centro, na cidade de Blumenau (SC);
- 4- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel caracterizado pela suas dimensões e uma boa localização, com um leve declive em relação ao nível da rua Angelo Paolin, distando cerca de 200 metros da Rua Professor Simão Hess;
- 5- **VISTORIA DO IMÓVEL:** A vistoria do imóvel foi realizada na manhã de 06 de Maio de 2021;
METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Para avaliação do dito imóvel, buscamos informações junto a SMOV – Secretaria Municipal de Obras e Viários, para identificarmos o potencial construtivo do terreno. Consideramos que o imóvel ainda tem seu valor como ponto residencial e comercial, devido a sua localização no bairro, próximo a todos os recursos de infra-estrutura básica, serviços públicos, comércio, escolas e lazer;
- 6- **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:**
Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando;
- 7- **ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**
O imóvel localiza-se em um bairro tradicional da cidade de Luiz Alves (SC), constituído essencialmente de prédios comerciais e residenciais, onde há uma tendência do mercado imobiliário nas construções voltadas ao comércio. O bairro apresenta um crescimento constante na valorização de seus imóveis, se comparados com os imóveis de outros bairros mais valorizados, e está localizado na área mais valorizada da cidade de Luiz Alves.
O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma boa perspectiva de comercialização, especialmente para clientes que desejam morar em uma rua com características comerciais e residências, com boa segurança;

Atualmente a oferta de imóveis com as características comerciais do imóvel avaliando, é muito restrita, o que determina certo valor agregado conforme a lei da oferta e procura;

- 8- **HOMOGENEIZAÇÃO:** Para homogeneização do cálculo do valor imóvel, leva-se em conta as suas proporções, sua localização e o seu aproveitamento construtivo;
- 9- **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL:** Para o cálculo do valor de locação do imóvel utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, este método que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas, e segundo a norma NBR -14.653-2. A pesquisa de mercado realizada entre os dias 06 e 10 de Maio de 2021, foi baseada em imóveis com as mesmas características do imóvel objeto deste laudo, a partir de amostras localizadas as margens da Rofovia SC-414, e nas Ruas Professor Simão Hess, Paulo Kraisch, Júlio Grothe e Dom Bosco, todas no bairro Vila do Salto, e por ser as que melhor se refletem no mercado imobiliário para o cálculo do valor do imóvel objeto desta avaliação. Consideramos amostras de imóveis, os que não possuem construção (sem benfeitorias), para compormos uma média do mercado imobiliário local, uma vez que o imóvel pode estar defasado em função de um contrato antigo e os imóveis ofertados indicam a situação atual do mercado imobiliário;

QUADRO AMOSTRAL:

Nº.	ENDEREÇO :	ÁREA TERRENO:	VALOR/ M2 :	VALOR TOTAL:
01-	Rua Professor Simão Hess	500,00 M2	R\$ 780,00 / m2	R\$ 390.000,00
02-	Rua Professor Simão Hess	600,00 M2	R\$ 780,00 / m2	R\$ 468.000,00
03-	Rua Angelo Paolin	470,00 M2	R\$ 468,00 / m2	R\$ 219.960,00
04-	Rua Paulo Kraisch	450,00 M2	R\$ 623,00 / m2	R\$ 280.350,00
05-	Rua Júlio Grothe	360,00 M2	R\$ 485,00 / m2	R\$ 174.600,00
06-	Rua Júlio Grothe	400,00 M2	R\$ 485,00 / m2	R\$ 194.000,00
07-	Rua Dom Bosco	467,00 M2	R\$ 428,27 / m2	R\$ 200.000,00
08-	Rua Dom Bosco	980,00 M2	R\$ 449,60 / m2	R\$ 440.608,00

TOTAL: R\$ 4.498,87 / m2

A- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA:

$$\text{MA} = \frac{\text{Soma do valor do m2 das 08 amostras}}{08} = \frac{\text{R\$ 4.498,87}}{08} = \text{R\$ 562,36 / M2}$$

$$\text{VALOR} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA ARITMÉTICA (MA)}$$

$$\text{VALOR} = 1.144,61 \text{ m2} \times \text{R\$ 562,36}$$

B- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL:

A média Final sempre é calculada com base na Média Aritmética.
Considerando-se um intervalo de desvio de 20 % teremos:

$$\begin{array}{l} \text{MF} = \text{MA} + 20\% \qquad \qquad \qquad + 20\% = \text{R\$/m}^2 \quad 674,83 \quad (\text{limite superior}) \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{MA} = \text{R\$ } 562,36 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad - 20\% \qquad \qquad \qquad - 20\% = \text{R\$/m}^2 \quad 449,89 \quad (\text{limite inferior}) \end{array}$$

Eliminando-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior teremos:

Nº	BAIRRO	VALOR/ M2
03	Rua Angelo Paolin	R\$ 468,00
04	Rua Paulo Kraisch	R\$ 623,00
05	Rua Júlio Grothe	R\$ 485,00
06	Rua Julio Grothe	R\$ 485,00

TOTAL: R\$ 2.061,00

$$\text{MÉDIA FINAL} = \frac{\text{Soma do valor m}^2 \text{ Amostras restantes}}{\text{Nº de amostras restantes}} = \frac{\text{R\$ } 2.061,00}{04} = \text{MF R\$ } 515,25 \text{ (M}^2\text{)}$$

Portanto,

$$\text{VALOR} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA FINAL}$$

$$\text{VALOR} = 1.144,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 515,25 = \text{R\$ } 589.760,30$$

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 589.760,30 (Arredondamento até máximo de 1 %)

Limite Inferior: R\$ 530.784,27 (Variação até o máximo de - 10 %)

Limite Superior: R\$ 648.736,33 (Variação até o máximo de + 10 %)

CONCLUSÃO: É do entender do Perito Avaliador que o valor do imóvel avaliando é:

Valor do Imóvel: R\$ 589.760,30 (Valores sem honorários de Corretagem).

Luiz Alves (SC), em 06 de Maio de 2021.

.....
Anselmo José Schmitz
Corretor de Imóveis – CRECI- 10.840
Perito Avaliador CNAI – 19.110



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A comissão estimou o valor de R\$ 457,50 (Quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos) por m², e utilizou como área do imóvel os 765 m² levantados, totalizando o montante de R\$ 349.987,50 (Trezentos e quarenta e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos).

Figura 1. Croqui indicativo da área atual do imóvel (**em vermelho**) em relação a sua área matriculada (**em preto**) e faixa sanitária (**em verde**).



Luiz Alves, 13 de outubro de 2021.



Douglas Reichert CPF: 083.623.169-42
CREA/SC 133564-9

EDERSON
MARKENWSKI:09619668901

Assinado de forma digital por
EDERSON MARKENWSKI:09619668901
Dados: 2021.10.28 13:13:29 -03'00'

Ederson Markewski CPF: 096.196.689-01
CREA/SC 171145-5