

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VENDA

1.0 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – AVALIADORES: **IMOBILIÁRIA SERAFIN LTDA**, Av. Presidente Vargas, 125, Centro, Urussanga-SC, inscrita no CNPJ sob nº 81.369.878/0001-09, creci nº 1385J, neste ato representado por Luiz Fernando Serafin, brasileiro, corretor de imóveis, Creci 24.777, **CNAI 31320**, residente e domiciliado na Avenida Presidente Vargas, 125, centro, Urussanga-SC.

1.2 – SOLICITANTE: 1ª Vara da Comarca de Urussanga-SC.

1.3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Verificação técnica do valor de mercado da **VENDA** do imóvel descrito abaixo.

2.0 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

2.1 – PROPRIETÁRIO: JOSE ANTONIO DE CARVALHO e SHEILA DE SOUZA.

2.2 – IMÓVEL: Um terreno urbano, situado em Morro da Fumaça/SC, localizado na Rua Eugênio Pagnan, área nº 3 do desmembramento de Antônio Jacy da Silva, com uma casa de alvenaria de 126m², sob o nº 610, com área de 1.276,64m², matriculado sob o nº 15.398, no CRI de Urussanga/SC.(observação: A casa esta em ruínas e não possui valor de mercado.)

2.2.2 – LOCALIZAÇÃO/ACESSO: Rua Eugênio Pagnan, 610, área nº 3 do desmembramento de Antônio Jacy da Silva, Centro, Morro da Fumaça/SC.

As medidas e confrontação foram verificadas de acordo com a Matrícula nº 15.398, Fls. 01, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Urussanga/SC.

2.3 – QUESITOS:

1. Informar o nome do proprietário, o nome do financiado e o endereço do imóvel;

Respostas: O imóvel é de propriedade e financiado através de hipoteca é Jose Antônio de Carvalho e Sheila Souza de Carvalho.

Endereço: Rua Eugênio Pagnan, 610, área nº 3 do desmembramento de Antônio Jacy da Silva, Centro, Morro da Fumaça/SC.

2. Informar qual a documentação analisada;
Matrícula nº 15.398 do Cartorio de registro de imóvel de Urussanga-SC.(doc anexo)
3. Informar dados do terreno e da edificação bem como suas características. Descrever o imóvel pertencente ao Autor, informando seu tipo e suas características (número de quartos, salas, garagens, etc.);
Vide item 2.2

4. Informar qual a caracterização da região: utilização do imóvel, infraestrutura, padrão da região, restrições, serviços públicos e comunitários;
Utilização residencial, não possui calçamento, padrão popular, possui supermercados e posto de saúde próximo.

5. Informar o diagnóstico do mercado conforme item 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
Imóvel precisa ser roçado e retirado as ruínas da casa para melhor comercialização.

6. Informar qual o método e procedimento(s) utilizado(s) conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;

Para se chegar neste valor unitário básico foi utilizado o “Método corporativo direto de dados de mercado” por transformação de dados, segundo levantamento obtido por comparação de áreas comercializadas nas proximidades, sendo método reconhecido e aplicado pelo **ICAPE** (Instituto Catarinense de Avaliação e Perícias).

7. No item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001 fica recomendada a utilização do método corporativo direto de dados de mercado sempre que possível. Assim, justificar a não utilização da metodologia recomendada pela norma, caso seja utilizado outro método;

Sem efeito- vide 6.

8. Informar dados de pesquisa de imóveis ofertados e/ou transacionados na região, do mesmo tipo e com as características em acordo com o necessário para a correta aplicação da metodologia de avaliação selecionada;

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-morro-da-fumaca-sc-36450m2-id-2528224207/>

Lote 05 Quadra F Loteamento Vandete Maccari...

lote/terreno para comprar em
Morro da Fumaça - SC

Venda R\$ 103.352
[Oferta comprovada](#)

condomínio não informado
IPTU não informado

36450 m²

[Criar alerta de imóveis similares](#)

Descrição

Lote 05 Quadra F Loteamento Vandete Maccari
Terreno com área total de 364,50m². (13,50m x 27,00m)



Lote 04 Quadra D Loteamento Villaggio Du Doro...

lote/terreno para comprar em
Morro da Fumaça - SC

Venda R\$ 138.965
[Oferta comprovada](#)

condomínio não informado
IPTU não informado

360 m²

[Criar alerta de imóveis similares](#)

Descrição

Lote 04 Quadra D Loteamento Villaggio Du Doro
Terreno com área total de 360,00m² (15,00m x 24,00m).



Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-morro-da-fumaca-sc-360m2-id-2527466302/>

9. Informar memória de cálculo da avaliação;
- Imóvel 1 – 364,50m² - R\$103.352,00
- Imóvel 2 – 360,00m² - R\$138.965,00

Área do imóvel 1276,64m² periciado, ocorre que segundo o plano diretor só pode ser desmembrado em dois lotes, o valor da avaliação seria de R\$ 220.000,00(duzentos e vinte mil reais)

10. Prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Imóvel precisa ser roçado e ser retirado as ruínas da casa para melhor comercialização.

Para se chegar neste valor unitário básico foi utilizado o “Método corporativo direto de dados de mercado” por transformação de dados, segundo levantamento obtido por comparação de áreas comercializadas nas proximidades, sendo método reconhecido e aplicado pelo **ICAPE** (Instituto Catarinense de Avaliação e Perícias).

3.0 – VALOR DA AVALIAÇÃO

3.1 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

R\$220.000,00(duzentos e vinte mil reais). Devido à área do terreno.

O presente memorial de avaliação é composto por dezoito páginas devidamente rubricadas pelo responsável técnico em conjunto com a IMOBILIÁRIA SERAFIN LTDA, Creci nº 1385j.

Certos em termos efetivado as avaliações acima descritas em conformidade com os valores reais em nosso mercado imobiliário e considerando-se aspectos como: Localização, Padrão, Plano Diretor e outros.

Sem mais para o momento, firmamos o presente memorial em duas vias de igual teor, sendo que uma via será encaminhada ao solicitante e outra será arquivada pelo responsável técnico.

Urussanga-SC, 09 de abril de 2022.

Luiz Fernando Serafin
CRECI nº 24.777/**CNAI 31.320 Perito/Avaliador**
Imobiliária Serafin Ltda
CRECI nº 1385J (Pessoa Jurídica)

ANEXO I – CNAI



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E
IDENTIDADE PROFISSIONAL**

LUIZ FERNANDO SERAFIN
Corretor de Imóveis

CRECI-SC 24777
CNAI 31320



[Assinatura]
Assinatura do Portador

Validade:
15/04/ 2022

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL





























