



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIADO

Um terreno localizado no Balneário Praia do Saizinho, com a inscrição imobiliária nº 01.01.002.0026.001, cadastro 50.7, lote 026 da quadra 002, localizado na Rua 20 (Rua Canindeju), zona urbana o município de Itapoá/SC, conforme fotos em ANEXO 01.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização

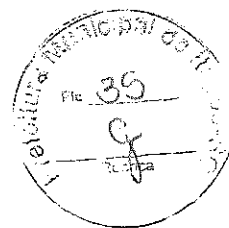
INTERESSADO

OSNI PEREIRA, Brasileiro, comerciante, inscrito no CPF nº 218.534.609-15, e RG nº 3.00.67-5 SSP/SC, residente e domiciliado na Av. Dom Henrique II, nº 2090, bairro Barra do Sai, nesta cidade de Itapoá/SC, CEP 89.249.000

CORRETORA DE IMÓVEIS

ROSANE MENDES, brasileira, Corretora de imóveis, CRECI 032643/SC, portadora do RG nº 3.113.871 SSP/SC, CPF nº 006.196.409-36, residente e domiciliada na Rua do Príncipe, nº 1532, bairro Itapema do Norte, CEP 89249-000, cidade de Itapoá, no Estado de Santa Catarina.

ITAPOÁ/SC, 03 DE DEZEMBRO DE 2021



FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, de propriedade OSNI PEREIRA, Brasileiro, comerciante, inscrito no CPF nº218.534.609-15, e RG nº 3.00.67-5 SSP/SC, residente e domiciliado na Av. Dom Henrique II, nº 2090, bairro Barra do Sai, nesta cidade de Itapoá/SC, CEP 89.249.000:

" Um terreno urbano possuindo área territorial de 588,00m², com testada de 12,00 metros, profundidade 49,00 metros, limpo sem vegetação.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, energia elétrica, telefone, coleta de lixo), fácil acesso com grande potencial turístico, próximo de comércios, áreas de lazer, e o miradouro Sai Mirim, fotos em ANEXO 02

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações obtidas em pesquisa de campo no Balneário, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário de Itapoá/SC, normalmente diferentes das

flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.



Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado imobiliário da cidade e. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel avaliado = R\$ 393.960,00 (trezentos e noventa e três mil, novecentos e sessenta reais)

Área total do imóvel avaliado m^2 = Valor médio do m^2 R\$ 670,00 (seiscentos e setenta reais)

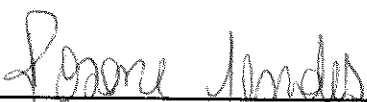
Valor do imóvel avaliado = $588,00m^2 \times R\$ 670,00m^2$

Valor do imóvel avaliado = R\$ 393.960,00 (trezentos e noventa e três mil, novecentos e sessenta reais)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 393.960,00 (trezentos e noventa e três mil, novecentos e sessenta reais)

Itapoá/SC 03 de dezembro de 2021.



ROSANE MENDES
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI 032643/SC



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPOÁ - SC
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

Data da Emissão
 05/12/2021

GUIA DE INFORMAÇÃO

Cod. Balneário: 01	Insc. Imobiliária: 01.01.002.0026.001	Insc. Imobiliária Anterior: 01.01.002.0026.001	
Balneário: PRAIA DO SAIZINHO	Cadastro: 50.7	Quadra: 002	Lote: 0026
Logradouro: RUA 20		Bloco:	Apto: 0
Lei Municipal Logradouro:			Nro/Predial: 226
			Ativo
Código Logradouro: 11		Seção/Lado: 288 - D	
Testada Principal: 12,00 metros		Testada 3:	
Testada 2:		Testada 4:	
Profundidade: 49,00		Estrutura:	
Área do Terreno: 588,00 m²		Unificação/Desmembramento:	
Fração Ideal: 588,00 m²		Condomínio:	
Área Total Construída: 54,00		Bloco/Apartamento: /0	
Valor Venal Total: 53.131,55		Matrícula: 0	
Nº Alvará Constr. 1:			

Contribuinte:
 OSNI PEREIRA

Protocolos Construção

Protocolo nº 1:	Área/M2. 1: 0,00
Protocolo nº 2:	Área/M2. 2: 0,00
Protocolo nº 3:	Área/M2. 3: 0,00
Protocolo nº 4:	Área/M2. 4: 0,00

Protocolos Habite-se

Protocolo nº 1:	Área Habite-se 1 (m²): 0,00
Protocolo nº 2:	Área Habite-se 2 (m²):
Protocolo nº 3:	Área Habite-se 3 (m²):
Protocolo nº 4:	Área Habite-se 4 (m²):

Embargos e Notificações :
 Prot. Alvará Demolição:

OBSERVAÇÕES GERAIS

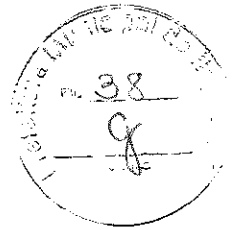
Data da Última Alteração: 10/11/2021 12:47

As informações referente as testadas e área do imóvel deverão conferir com descrições e mapas aprovados pelo Cartório de Registro de Imóveis.

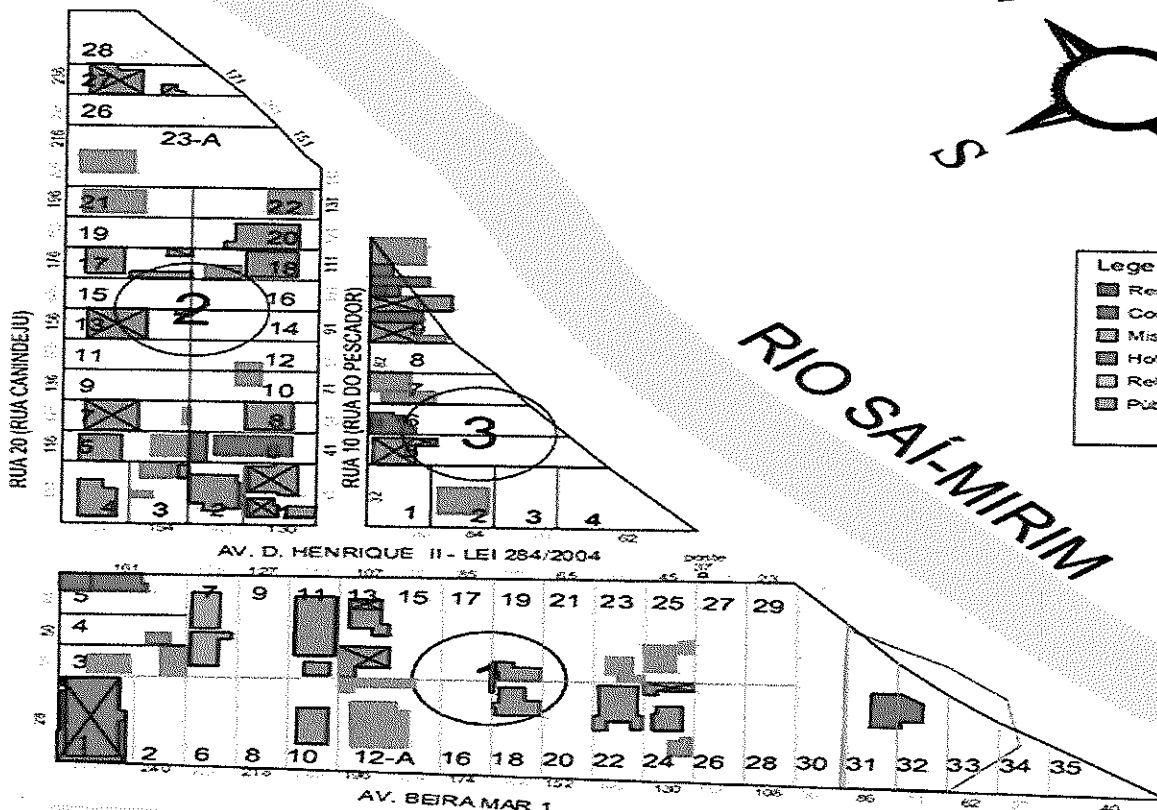
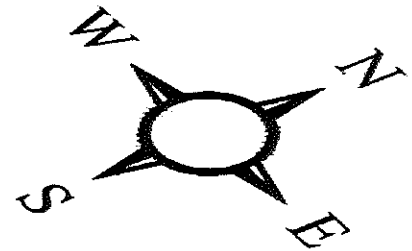
Qualquer divergência de informações cadastrais favor contactar setor competente.

Para requerer alvará de construção em Lotes/Áreas de frente para o mar e nas proximidades de rios, o requerente deverá apresentar Declaração de Viabilidade expedida pela Secretaria de Meio Ambiente.

O sistema de tratamento de esgotos a ser adotado nas residências deverá atender ao DECRETO MUNICIPAL 507/2007.



SAÍ MIRIM



OCEANO

MUNICÍPIO DE ITAPOÁ

PLANTA DE LOTEAMENTO DO BALNEÁRIO
PRAIA DO SAIZINHO 01PROPRIEDADE DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPOÁObservação: Planta de Loteamento executada conforme
arquivos da Prefeitura Municipal de Itapoá" A Secretaria de Planejamento e Urbanismo agradece a gentileza da comunicação
de falhas ou omissões verificadas nesta folha."

Escala 1: 2.000

Reprodução Proibida

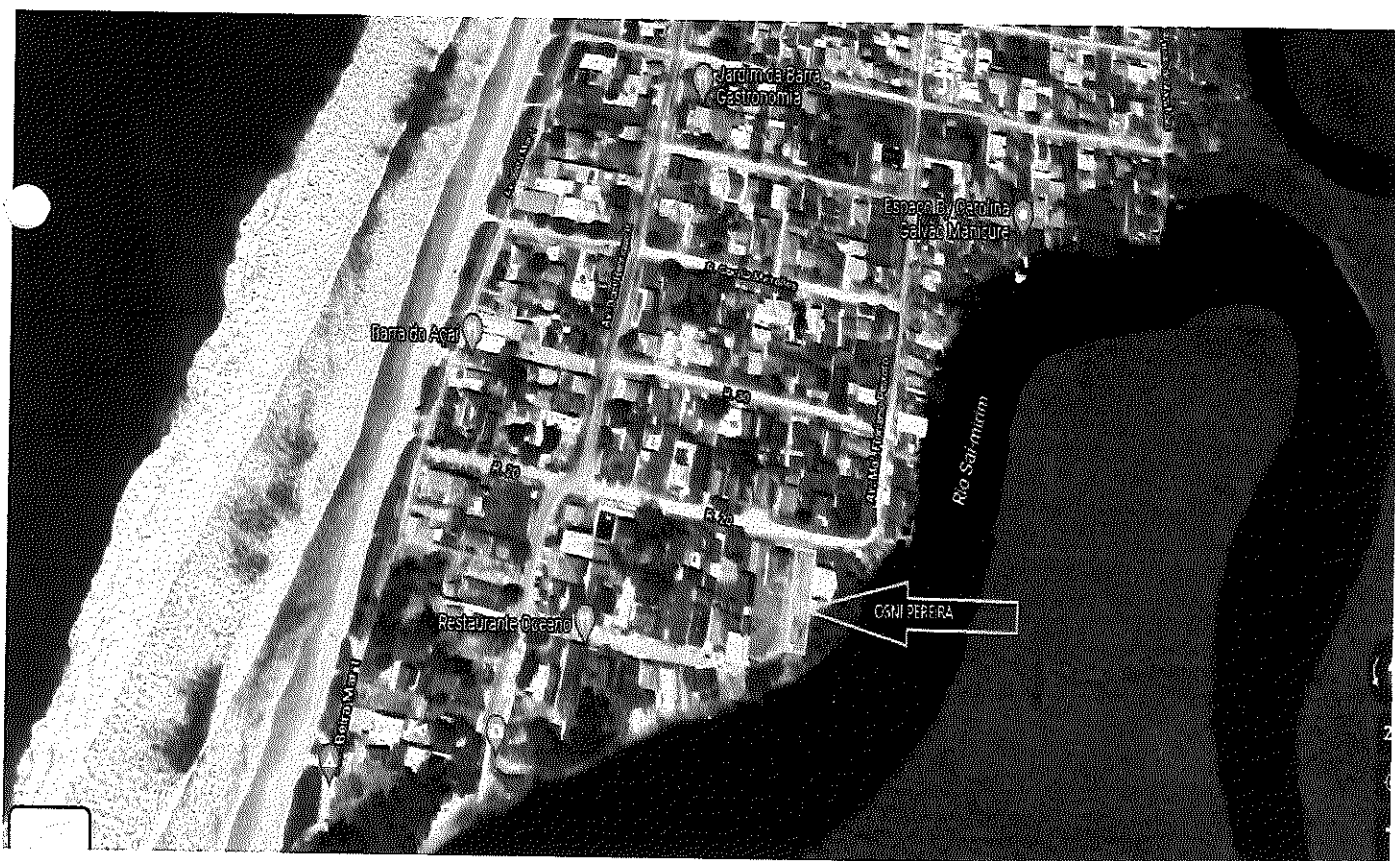




FOTO FRETE TERRENO



FOTO FRETE TERRENO SENTIDO MAR

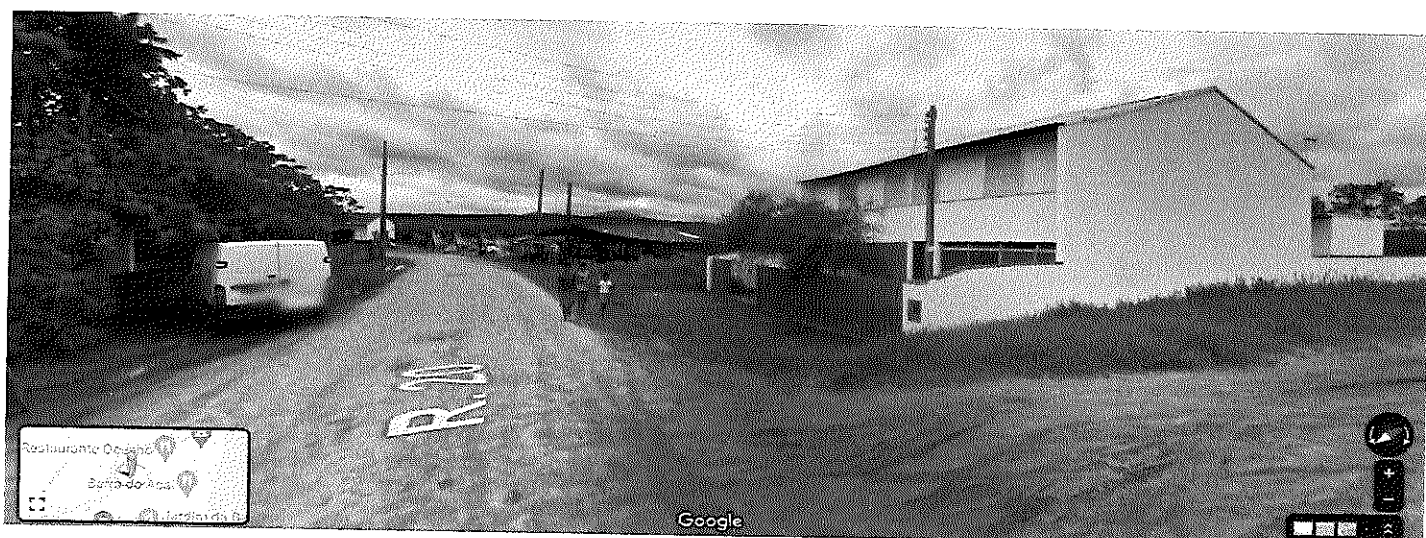
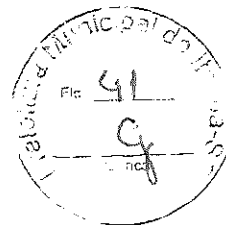


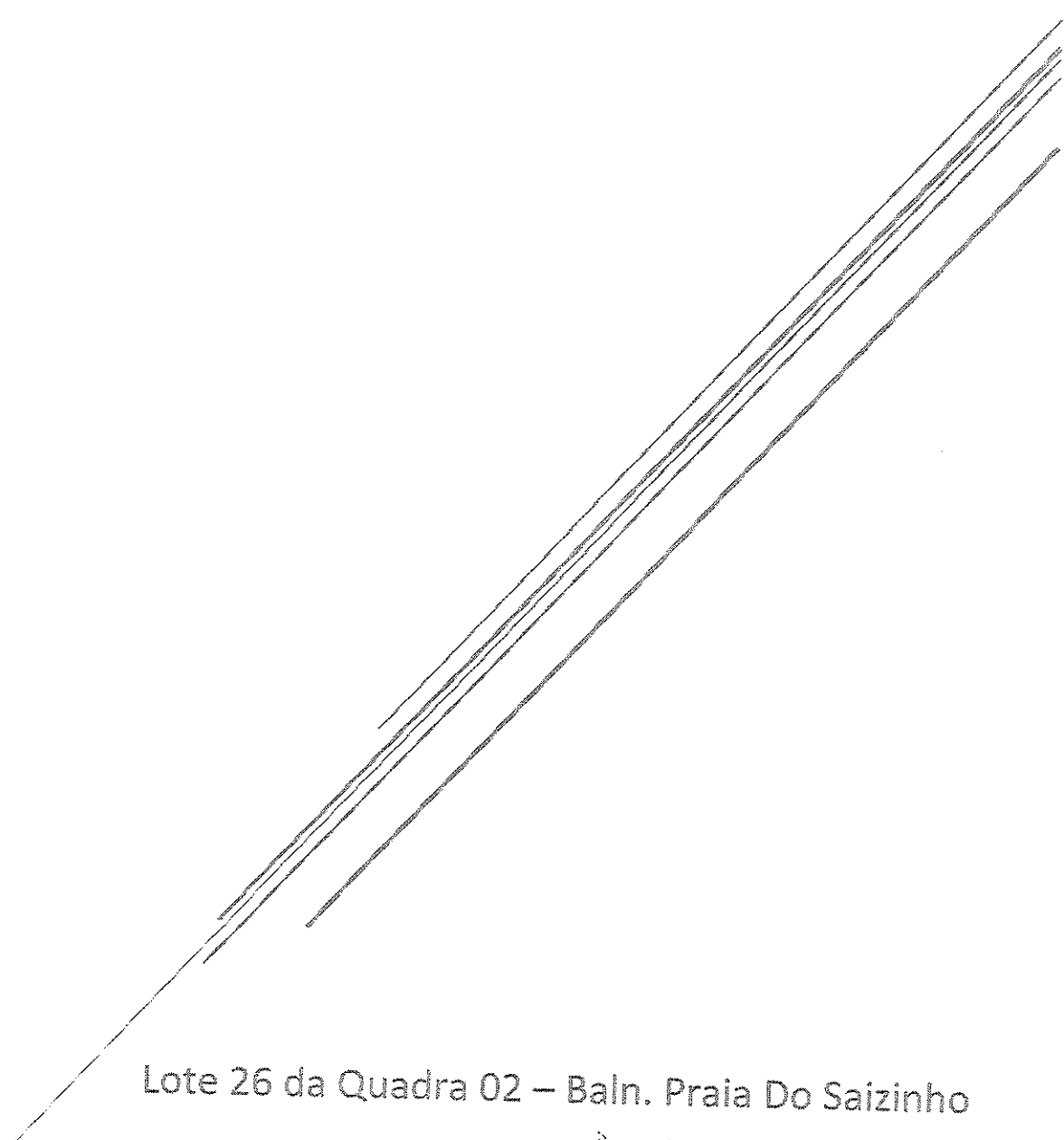
FOTO FRETE TERRENO SENTIDO RIO SAI MIRIM

PTAM



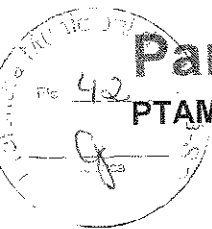
PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

por NAÍSA ROCHA



Lote 26 da Quadra 02 – Baln. Praia Do Saizinho

Naísa Rocha



Parecer de Avaliação Mercadológica

PTAM - Tipologia Terrenos

1 Responsável

Avaliador
NAISA ROCHA

Atuação
Corretor de Imóveis

Data
09 DE DEZEMBRO DE
2021

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

Identificação: **Lote 26 da quadra 002 do Balneário PRAIA DO SAIZINHO**

Tipo de Valor a ser inferido: Valor de mercado

Descrição: O Imóvel referido nesta avaliação está matriculado sob nº 30.283, no livro nº 02 do 01º registro de imóveis de Joinville, sendo identificado como o lote 26 da Quadra 02, o mesmo conta com duas frentes, sendo uma para a Rua 10, a segunda para o Rio Sai Mirim, respeitando o recuo de 15 metros de área de preservação permanente, Imóvel com distancia de aproximadamente 270 metros do mar, além disso, o imóvel fornece toda a infraestrutura necessária para construções e/ou moradia, levando em consideração a exclusividade deste tipo de imóvel na região.

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

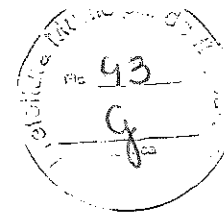
4 Resultado

Imóvel Avaliado

Lote 26 da Quadra 02 – Bal. Praia do Saizinho

Valor de Venda
R\$ 398.000,00

Valor atribuído: trezentos e noventa e oito mil reais.



5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Terreno" nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de investimento de médio a longo prazo.

5 Discussão Estatística

5.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística.

6 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da região avaliadora "Itapoá", dessa forma e considerando-se todo o estudo desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

<u>Lote 26 quadra 02 Praia Do Saizinho</u>

<u>R\$: 398.000,00</u>

Ou seja R\$ **R\$: 398.000,00 (Trezentos e noventa e oito mil reais)** NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, admitindo-se, pelo intervalo de confiança calculado, a variação 10% para cima ou para baixo da presente avaliação.

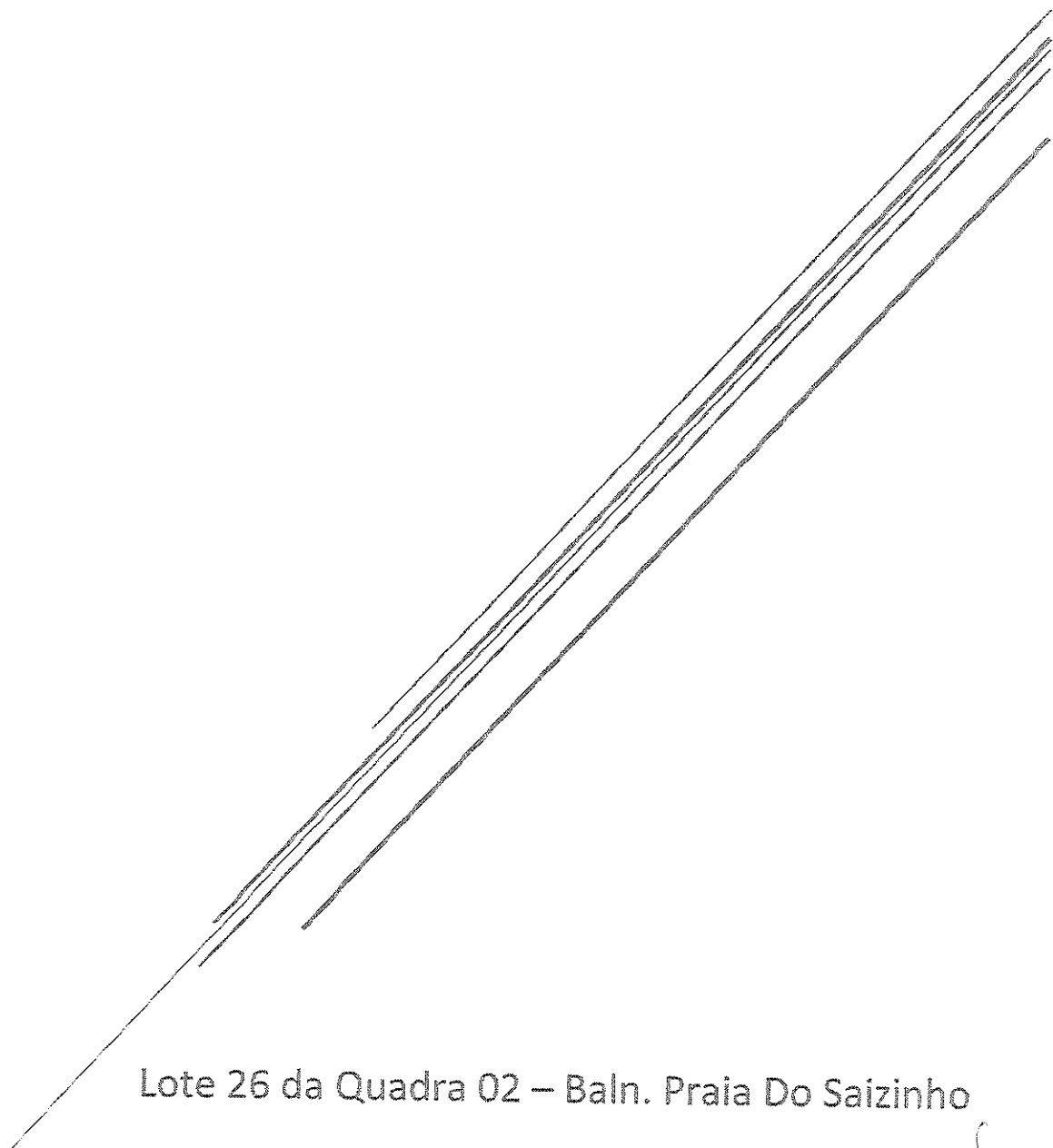
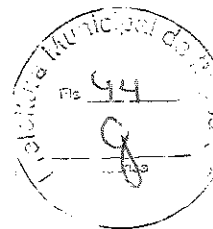
Náisa Rocha – Corretor de Imóveis (REGISTRO CRECI-SC 42344 - F)

09/12/2021 - Itapoá / Santa Catarina

PTAM

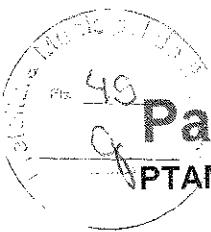
PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

por Johnny Rodrigues



Lote 26 da Quadra 02 – Baln. Praia Do Saizinho

A handwritten signature, likely of Johnny Rodrigues, located at the bottom right of the page.



Parecer de Avaliação Mercadológica

PTAM - Tipologia Terrenos

1 Responsável

Avaliador

Johnny Rodrigues

Atuação

Corretor de Imóveis

Data

10 DE DEZEMBRO DE
2021

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

Identificação: **Lote 26 da quadra 002 do Balneário PRAIA DO SAIZINHO**

Tipo de Valor a ser inferido: Valor de mercado

Descrição: Matrícula : 30.283 – 1º registro de imóveis de Joinville, Sendo o lote 26 da quadra 02, balneário Praia do Saizinho, o mesmo conta com duas frentes, sendo uma para a Rua 10, a segunda para o Rio Sai Mirim, respeitando o recuo de 15 metros de área de preservação permanente, Imóvel com distancia de aproximadamente 270 metros do mar, além disso, o imóvel fornece toda a infraestrutura necessária para construções e/ou moradia, levando em consideração a exclusividade deste tipo de imóvel na região.

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 Resultado

Imóvel Avaliado

Lote 26 da Quadra 02 – Bal. Praia do Saizinho

Valor de Venda

R\$ 392.000,00

Valor atribuído: trezentos e noventa e oito mil reais.

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Terreno" nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de investimento de médio a longo prazo.

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística.

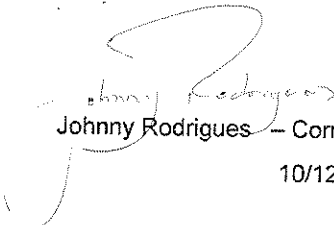
7 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da região avaliadora "Itapoá", dessa forma e considerando-se todo o estudo desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

<u>Lote 26 quadra 02 Praia Do Saizinho</u>

<u>R\$: 392.000,00</u>

Ou seja R\$ **R\$: 392.000,00 (Trezentos e noventa e dois mil reais)** NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, admitindo-se, pelo intervalo de confiança calculado, a variação 10% para cima ou para baixo da presente avaliação.


Johnny Rodrigues – Corretor de Imóveis (REGISTRO CRECI-SC 41253 - F)

10/12/2021 - Itapoá / Santa Catarina



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 7WPK5Y-YLLWG8-8UYK3R



Registro
de Imóveis
Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.1rjjoinville.com.br
Fone: (47) 3043-5888



Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01

Ano 1983

Matrícula Nº 30.283

Data: 04 de Março de 1983.-

IMÓVEL:- Um terreno situado no Distrito de Itapoá, Município de Garuva - SC., constituído pelo lote nº 26 da quadra nº 02, do Loteamento - BALNEÁRIO PRAIA DO SAIZINHO, medindo 12,00 ms. (doze metros) de frente para a rua C, tendo de fundos pelo lado direito de quem da rua-alha o imóvel 52,00ms. (cinquenta e dois metros), confrontando-se com o lote 25 e do lado esquerdo com 45,00 ms. (quarenta e cinco metros), confrontando com o lote 27, fazendo o travessão dos fundos com 12,00 ms. (doze metros), confrontando com o Rio São Mirim, contendo a área total de 582,00 m2. (quinhentos e oitenta e dois metros quadrados).- Sem benfeitorias.-

PROPRIETÁRIO:- ANDREY YACISHIN, apátria, solteiro, maior, do comércio CPF 000.435.249-15, residente e domiciliado em Curitiba - PR.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição sob nº 34.125, do livro 3 Z, neste Cartório.-

Oficial

R-1- Em 04 de Março de 1983.-

Pela Escritura de 06 de Dezembro de 1982, passada pelo cartório do tabelião do 3º Ofício de Notas da Comarca de Curitiba - PR. (Lº 467, às fls. 090vº), o proprietário, já qualificado, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula ao ESPOLIO DE RAULINO GOUDARD, CPF 109.393.859-53, neste ato representado e devidamente autorizado por sua viúva ZEFRIIDA FLEITH GOUDARD, brasileira, viúva, costureira, CPF 317.839-379-04, residente e domiciliada em Curitiba - PR., conforme alvará nº 212/82, expedido pelo Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Curitiba - PR. pelo valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), impugnado para R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros).-

Oficial

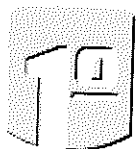
R-2:- Em 08 de Novembro de 1.983

Pela escritura de 21 de Setembro de 1.983, do Cartório do 3º Tabelião de Notas, da Comarca de Curitiba-PR., (Lº 477, fls. 080/081); o Espólio de RAULINO GOUDARD, CPF nº 109.393.859-53, neste ato representado e devidamente autorizado por sua viúva e inventariante Ds ZEFRIIDA FLEITH GOUDARD, já qualificada, conforme Alvará nº 141/83, expedido pelo Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR., vendeu o imóvel pelo valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros), impugnado para R\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), ao sr. MATHIAS ARTHUR ZIMMERMAN, brasileiro, casado, gerente industrial, CPF nº 027.913.

Continua no verso...

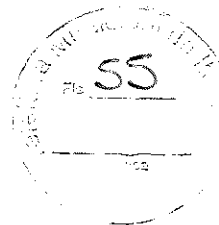


Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 7WPK5Y-YLLWG8-8UYK3R



Registro
de Imóveis
Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.1rjoinville.com.br
Fone: (47) 3043-5888



Continuação da Matrícula N° 30.283

319-72, residente e domiciliado em Curitiba-PR.

Oficial

R-3:- Joinville, 23 de Setembro de 1986

m.l.

TÍTULO:- Escritura pública de compra e venda lavrada aos 25 de Julho de 1986 pelo Cartório do Tabelião Hilario Ferrazza desta comarca (Lº 32 fls.056/7) **TRANSMITENTE:-** MATHIAS ARTHUR ZIMERMANN, gerente industrial e sua mulher DOLORES MARIA ZIMERMANN, do lar, brasileiros, casados, CPF.027.913.319-72, residentes em Curitiba-PR; neste ato representados por seu bastante procurador substabelecido PEDRO BATISTA DOS SANTOS, brasileiro, casado pescador, CPF.381.340.479-04, residente no lugar Itapema do Norte distrito de Itapoá-SC; conforme substabelecimento de procuração Pública lavrada no Cartório José Luiz V. de Aguiar, do distrito de Itapoá-SC; no Lº 05-N as fls.33 verso, em data de 18 de Julho de 1.986. **ADQUIRENTE:-** OSNI PEREIRA, brasileiro, casado com Cecília Rosa Pereira, pelo regime da comunhão universal de bens, comerciante, CPF.218.534.609-15, residentes no Distrito de Itapoá-SC. **VALOR:-** Cz\$ 6.000,00(seis mil cruzados).

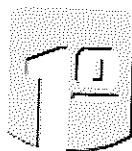
Oficial

mto

Documento Assinado Digitalmente por Maria Laura Becker, matte Denzer

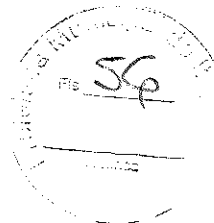


Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 7WPK5Y-YLLWG8-8UYK3R



**Registro
de Imóveis
Joinville**

Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.1rjjoinville.com.br
Fone: (47) 3043-5888



Certidões de Inteiro Teor, Negativa de Ônus e Negativa de Ações
Matrícula nº: 30.283 (até R-3)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

Certifico, ainda, que sobre o imóvel da presente matrícula não incidem ônus reais.

Certifico, por fim, que sobre o imóvel da presente matrícula não constam registros relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 07 de fevereiro de 2022.

[] Bianca Castellar de Faria – Titular
[] Natacha Micaela Dias Bertolli – Substituta
[] Fernanda Elisa Toniotti Pedrini – Escrevente Substituta
[] Ariane Pinheiro Carvalho – Escrevente Substituta

[] Joseane A. P. Luciano – Escrevente Substituta
[] Patricia Correa - Escrevente de Certidão
[] Bárbara Naiara Koster - Escrevente de Certidão
[] Maria Laura B. D. Denzer - Escrevente de Certidão
[] Tainá Suzan Kamradt Fleming - Escrevente de Certidão

Emolumentos:

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



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma:
<https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e seus custos adicionais.

Certidão da matrícula nº: 30.283
Impresso em: 07/02/2022

Documento Assinado Digitalmente por Maria Laura Becker e Maria Denzer