

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Sicoob Horizonte

NOME: SICOOB HORIZONTE

CNPJ:

EMAIL: danielle.rosa@sicoob.com.br

TELEFONE: 43 9927-0047

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: Cooperativa de Credito Horizonte - Sicoob Horizonte

CPF/CNPJ: 07.194.313/0001-77

TELEFONE: 4330568510

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 123.603

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS

ENDEREÇO: Rua Anhumas esquina com Rua Nove de Julho

Nº: 68

COMPLEMENTO: Lote 16 | Quadra 33 | Vila Piratininga

BAIRRO: Vila Piratininga

CIDADE: Campo Grande

UF: MS

CEP: 79081-190

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 345.738,32 (trezentos e quarenta e cinco mil e setecentos e trinta e oito reais e trinta e dois centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 360,000

R\$/m²: 607,25

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA:

ÁREA REF. (m²): 85,000

R\$/m²: 916,56

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA:

ÁREA REF. (m²): 60,000

R\$/m²: 820,35

VALOR JUSTO: 276.590,65 (duzentos e setenta e seis mil e quinhentos e noventa reais e sessenta e cinco centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 207.442,99 (duzentos e sete mil e quatrocentos e quarenta e dois reais e noventa e nove centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 20,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 40,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

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

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 123.603

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

CNM: 154344.2.0123603-92

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

MATRÍCULA
123.603

FOLHA
01F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



Campo Grande-MS

DATA: 25 de maio de 2015.***

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 16 (dezesseis), da Quadra nº 33 (trinta e três), da VILA PIRATININGA, situado neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, perfazendo a área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: frente, para a Rua Tietê; fundos, com parte do lote 15; de um lado, com o lote 17; e de outro lado, com a Rua 09 de Julho.***

PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM AVELINO PEREIRA LINO, brasileiro, casado, pecuarista, portador do RG nº 126.237-MT, inscrito no CPF nº 268.427.181-04, residente e domiciliado na Rua Garapa, nº 442, Bairro Guanandy, Campo Grande-MS.***

REGISTRO ANTERIOR: R-04 da Matrícula nº 10.593, Livro nº 02, de 04/05/1994, da 1ª Serventia Registral da Comarca de Campo Grande-MS. PROT. nº 290.657 de 07/05/2015. Campo Grande-MS, 25 de maio de 2015. Emolumentos: R\$23,00; Funjecc 3%: R\$0,69; Funjecc 10%: R\$2,30; Funadep: R\$1,38; Funde-RGE: R\$0,92; FEADMP-MS: R\$2,30. O Oficial ***

AV-01 - ALTERAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL E DOS PROPRIETÁRIOS:

Prenotação nº 290.657 de 07/05/2015. Procede-se à esta averbação, nos termos requerimento firmado pela parte interessada em 06/05/2015, para fazer constar que: **A)** Conforme Certidão de Limites e Confrontações nº 3124/2015, emitida pela Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS, em 23/04/2015, o imóvel objeto da presente matrícula situa-se no **PARCELAMENTO BAIRRO JARDIM PIRATININGA - BAIRRO PIRATININGA**, está localizado com frente para a Rua Anhumas, lado ímpar, esquina com a Rua Nove de Julho, com os seguintes limites e confrontações: frente, 12,00 metro com a Rua Anhumas; fundo, 12,00 metros com parte do lote 15; lado direito, 30,00 metros com a Rua Nove de Julho; e lado esquerdo, 30,00 metros com o lote 17, perfazendo a área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados); e **B)** Conforme Certidão de Casamento sob nº 062901 01 55 1980 2 00104 251 0006114 21, expedida pelo Cartório de Registro Civil da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande-MS, Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada em 17/04/1980, pelo 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Campo Grande-MS, respectivamente às fls. 282 do Livro nº 458, devidamente registrada sob nº 7.391 no Livro nº 03, em 25/05/2015, nesta Serventia Registral, Cédulas de Identidades e CPF, **JOAQUIM AVELINO PEREIRA LINO**, passou a portar o RG nº 1.954.146 SEJUSP/MS expedido em

Continua na ficha 01 V

MATRÍCULA

123.603

FOLHA

01V

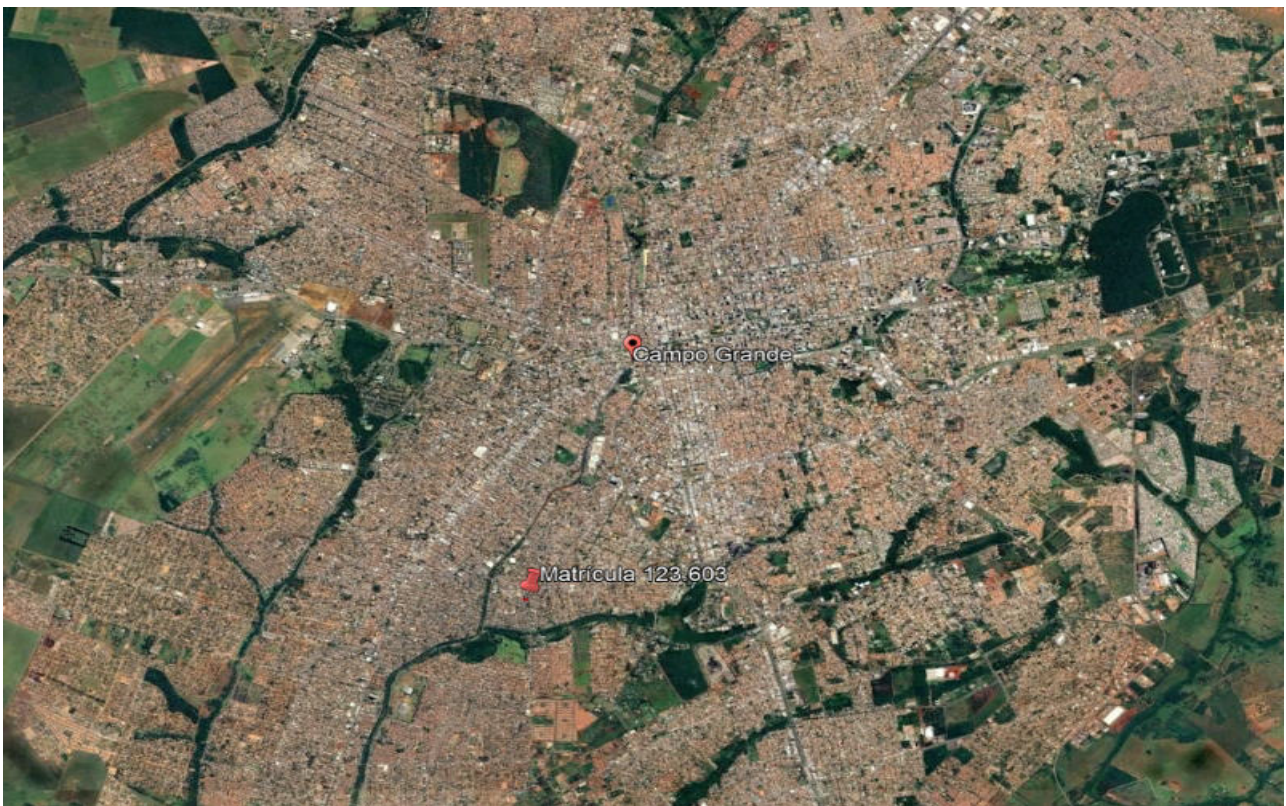
Continuação da Ficha 01

20/04/2011, foi casado desde de 17/05/1980, sob o regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **NEUSA FIGUEIREDO PEREIRA**, brasileira, portadora do RG nº 000.421.069 SSP/MS expedido em 11/12/1997, inscrita no CPF nº 702.293.171-20, sendo que eles se separaram, de acordo com a sentença proferida em 19/01/1996, pelo M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões, Dr. José do Couto Vieira Pontes, devidamente averbada na Certidão de Casamento acima mencionada, voltando a mulher a assinar seu nome de solteira **NEUSA BRITES DE FIGUEIREDO**. Campo Grande-MS, 25 de maio de 2015. Emolumentos: R\$22,00; Funjecc 3%: R\$0,66; Funjecc 10%: R\$2,20; Funadep: R\$1,32; Funde-PGE: R\$0,88; FEADMP-MS: R\$2,20. Selo digital: AJN43674-087. O Oficial _____ ***

R-02 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 292.099 de 03/06/2015. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29/05/2015, no 8º Tabelionato de Notas da Comarca de Campo Grande-MS, respectivamente às fls. 198/199, do Livro nº 396, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **SONIA DINIZ DA COSTA**, brasileira, divorciada, funcionária pública aposentada, portadora do RG nº 091.976 SEJUSP/MS, inscrita no CPF nº 236.679.821-00, residente e domiciliada na Rua Presidente Delfim Moreira, nº 524, apto. 33, bloco 03, Vila Almeida, Campo Grande-MS, por compra feita a **JOAQUIM AVELINO PEREIRA LINO** e **NEUSA BRITES DE FIGUEIREDO**, já qualificados, pelo preço de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), devidamente quitado. ITBI pago através da DAM nº 626917/15-19. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital sob nº **08300070168**. Campo Grande-MS, 17 de junho de 2015. Emolumentos: R\$2.024,00; Funjecc 3%: R\$60,72; Funjecc 10%: R\$202,40; Funadep: R\$121,44; Funde-PGE: R\$80,96; FEADMP-MS: R\$202,40. Selo digital: AJU16926-930. O Oficial _____

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **05/08/2025** às **10:00**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 123.603	Inscr. Munic: 08300070168	Georef. (<input checked="" type="checkbox"/>) Sim () Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS			
Endereço: Rua Anhumas esquina com Rua Nove de Julho		Nº: 68	
Complem.: Lote 16 Quadra 33 Vila Piratininga			
Bairro: Vila Piratininga	Cidade: Campo Grande	UF: MS	
CEP: 79081-190	Coordenadas: -20.499709824359627, -54.635277918294605		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 360,000		Testada (m): 12	
Área Total Construída (m²): 145,000		Área Averbada (m²): 0,000	
Edificação Averbada: () Sim (<input checked="" type="checkbox"/>) Não () Parcial		Área Não Averbada (m²): 145,000	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	<input type="checkbox"/> Quadrado	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Limpo	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina
	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Forte Declive	<input type="checkbox"/> Acidentado
	<input type="checkbox"/> Leve Aclive	<input type="checkbox"/> Forte Aclive	<input type="checkbox"/> Leve Declive
	<input type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa	<input type="checkbox"/> Reserva Legal	<input type="checkbox"/> Encravado
	<input checked="" type="checkbox"/> Vegetação		
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Calçamento	<input checked="" type="checkbox"/> Meio Fio
	<input checked="" type="checkbox"/> Calçadas	<input checked="" type="checkbox"/> Murado	<input type="checkbox"/> Lajotas
	<input type="checkbox"/> Sem pavimentação	<input type="checkbox"/> Palanques madeira	<input type="checkbox"/> Taipa de pedras
	<input type="checkbox"/> Britado	<input type="checkbox"/> Paver	<input type="checkbox"/> Cercado
	<input type="checkbox"/> Aterrado	<input type="checkbox"/> Grades de Segurança	<input type="checkbox"/> Mourões Cimento

		Telhas de barro		Telhas Fibrocimento		Arame fios	
		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica	
SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco		Úmido		Alagadiço	
		Banhado		Arenoso		Argiloso	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	X	Alvenaria		Madeira		Misto	
		Pré-moldado		Blocos		Metálico	
CARACTERÍSTICAS INTERNAS		Suítes		Copa		Lareira	
	X	Dormitórios	X	Cozinha		Dependência Serviço	
	X	BWC		Área de Serviço		Despensa	
	X	Lavabo	X	Varanda		Garagem	
	X	Sala Estar		Churrasqueira		Escritório	
		Sala Jantar		Sacada		Piscina	
TIPO GARAGEM		Gaveta		Paralela		Descoberta	
		Avulsa		Rotativo		Coberta	
REVESTIMENTO	PISO	X	Cerâmico		Porcelanato	Madeira	
			Laminado		Mármore	Bruto	
			Cimento Queimado		Vinílico		Carpete
			Emborrachado		Granito		
	PAREDE		Azulejo	X	Massa Corrida		Divisórias
			Grafiato/Pastilhas		Madeira		PVC
		X	Rebocada		Dry Wall		
	TETO		Massa Corrida	X	PVC		Madeira
			Gesso		Fibra Mineral		Sancas
		Metálico					
ABERTURAS	X	Madeira		Vidro		Alumínio	
		Ferro		PVC	X	Metálica	
PADRÃO ACABAMENTO		Baixo	X	Médio		Alto	
PADRÃO CONSTRUTIVO		Baixo	X	Médio		Alto	
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto	
SITUAÇÃO		Desocupado		Ocupado	X	Alugado	
		Abandonado		Tombado		Outros	

VOCAÇÃO DE USO	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial		Comercial		Industrial	
		Rural		Empresarial		Serviço	
		Outros					
CONFRONTANTES		Lado Direito	<input checked="" type="checkbox"/>	Lado Esquerdo	<input checked="" type="checkbox"/>	Fundos	
		Frente					
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não		Inconclusivo	
RODOVIAS DE ACESSO: MS 010			CIDADES VIZINHAS: Terenos, MS Sidrolândia, MS				
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES:			Vazamentos e infiltrações Trincas/rachaduras/fissuras Bolhas e deslocamento de reboco				
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo					
		Médio Prazo					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Longo Prazo					
RISCO DE ALAGAMENTO:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo		Médio		Alto	
RISCO DESLIZ. DE TERRA:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo		Médio		Alto	
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO							
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Abast. Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Energia	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Público
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Telefônica	<input checked="" type="checkbox"/>	Postos de Combustível		Centro Comercial
<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Escolas		Praças de Esportes		Shopping Center
	Agências Bancárias		Agencias Correios	<input checked="" type="checkbox"/>	Supermercados	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia MS 010 (aproximadamente 8,2 km) e aproximadamente 6,2 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Campo Grande - MS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 360,000 m²**, localizado na Rua Anhumas esquina com Rua Nove de Julho, 68, Bairro Vila Piratininga, na cidade de Campo Grande - MS, com testada de 12m e 30m de profundidade, posicionado numa esquina, terreno plano, com presença de vegetação, em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

IMÓVEL NÃO AVERBADO

ITEM	DIMENSÃO (m²)
1 Edificação de Alvenaria sem acesso ao interior do imóvel	85,000
2 Edificação de Alvenaria em razoável estado de conservação geral	60,000

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

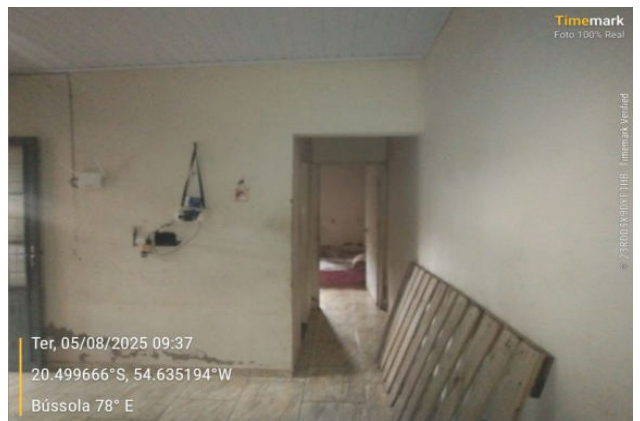
ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

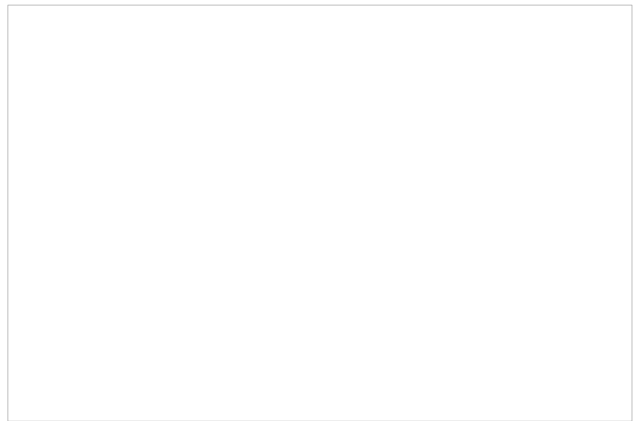
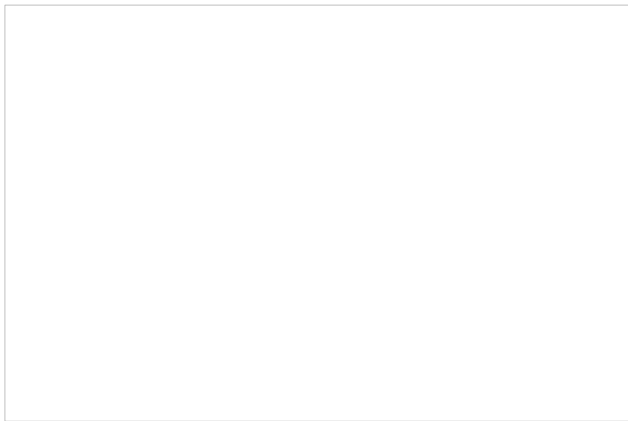
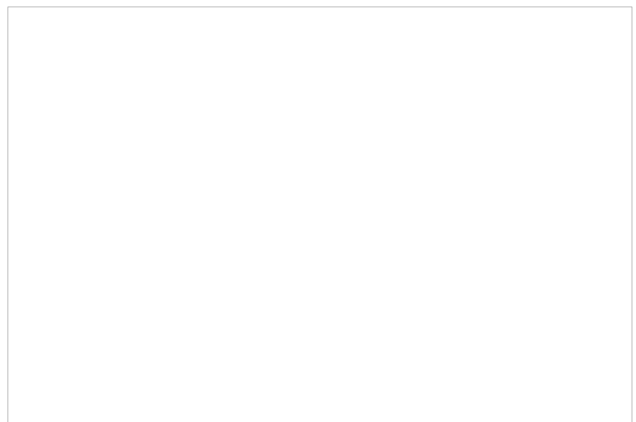
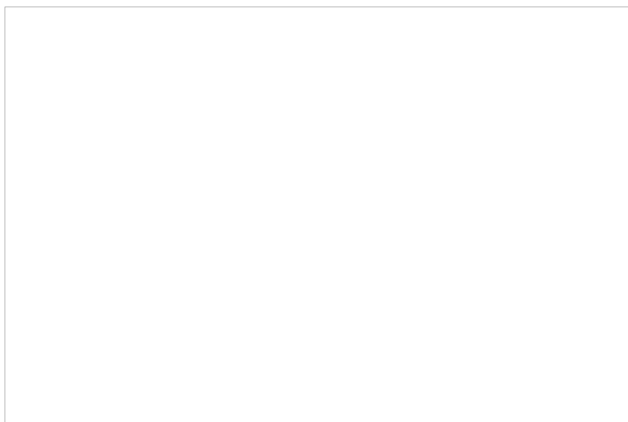
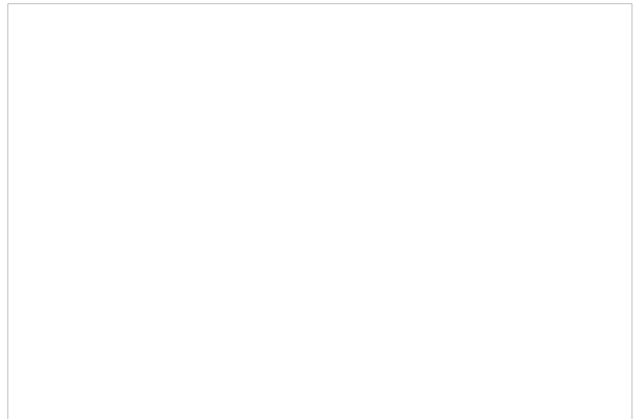
FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL





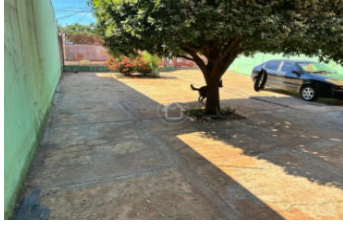

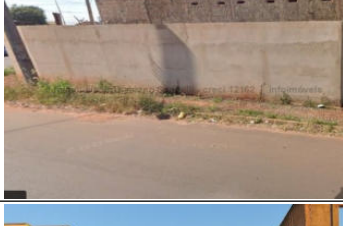









MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Vila Piratininga		
	VALOR R\$	200.000,00		
	ÁREA (m²)	360,000		
	FONTE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-piratininga-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS200000-id-2823321464/?source=ranking%2Crp		
2	BAIRRO	Vila Piratininga		
	VALOR R\$	395.000,00		
	ÁREA (m²)	547,500		
	FONTE	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-piratininga/485372		
3	BAIRRO	Vila Piratininga		
	VALOR R\$	215.000,00		
	ÁREA (m²)	360,000		
	FONTE	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-piratininga-bairros-campo-grande-com-garagem-360m2-venda-RS215000-id-2823320640/?source=ranking%2Crp		
4	BAIRRO	Vila Piratininga		
	VALOR R\$	400.000,00		
	ÁREA (m²)	720,000		
	FONTE	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-piratininga/634956		
5	BAIRRO	Vila Piratininga		
	VALOR R\$	360.000,00		
	ÁREA (m²)	547,000		
	FONTE	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-piratininga/611761		
6	BAIRRO	Vila Piratininga		
	VALOR R\$	160.000,00		
	ÁREA (m²)	263,500		
	FONTE	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-vila-piratininga/634622		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Vila Piratininga	200.000,00	360,000	555,56
2	Vila Piratininga	395.000,00	547,500	721,46

3	Vila Piratininga	215.000,00	360,000	597,22
4	Vila Piratininga	400.000,00	720,000	555,56
5	Vila Piratininga	360.000,00	547,000	658,14
6	Vila Piratininga	160.000,00	263,500	607,21
			VALOR TOTAL	3.695,14
			MÉDIA ARITMÉTICA	615,86
			DESVIO PADRÃO (+20%)	739,03
			DESVIO PADRÃO (-20%)	492,69

2	Vila Piratininga	721,46	547,500	721,46
3	Vila Piratininga	597,22	360,000	597,22
5	Vila Piratininga	658,14	547,000	658,14
6	Vila Piratininga	607,21	263,500	607,21
			VALOR TOTAL	2.584,03
			MÉDIA ARITMÉTICA	646,01

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
360,000	232.562,64

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
0,940	218.608,88

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA 1		
CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006	
1.577,60	Maio/25	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)	
85,000	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R\$ 147.505,60	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M²)	R\$ 916,56	0,528
CUB + 10%	R\$ 1.735,36	
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R\$ 77.908,03		

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA 2		
CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006	
1.577,60	Maio/25	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)	
60,000	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R\$ 104.121,60	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M ²)	R\$ 820,35	0,473
CUB + 10%	R\$ 1.735,36	
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R\$ 49.221,40		

TOTAL EDIFICAÇÕES
R\$ 127.129,44

VALOR DO IMÓVEL:
TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor Total R\$
1 Terreno	360,000	R\$ 607,25	R\$ 218.608,88
TOTAIS		360,000	R\$ 218.608,88

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA

Tipo	Área Ref. (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor Total R\$
1 Edificação de Alvenaria	85,000	916,56	77.908,03
2 Edificação de Alvenaria	60,000	820,35	49.221,40
TOTAIS		145,000	R\$ 127.129,44

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 345.738,32 (trezentos e quarenta e cinco mil e setecentos e trinta e oito reais e trinta e dois centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel: (R\$)	345.738,32 (trezentos e quarenta e cinco mil e setecentos e trinta e oito reais e trinta e dois centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	328.451,40 (trezentos e vinte e oito mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e quarenta centavos)
Valor Máximo (R\$)	363.025,23 (trezentos e sessenta e três mil e vinte e cinco reais e vinte e três centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	20,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	276.590,65 (duzentos e setenta e seis mil e quinhentos e noventa reais e sessenta e cinco centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	40,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	207.442,99 (duzentos e sete mil e quatrocentos e quarenta e dois reais e noventa e nove centavos)

 **INFORMAÇÕES DO AVALIADOR**

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

 **INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO**

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

 **INFORMAÇÕES DA EMPRESA**

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTO
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 7 de Agosto de 2.025

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436