

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA 5ª VARA CÍVIL DA COMARCA DE BLUMENAU

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5000060-30.2014.8.24.0008/SC

EXEQUENTE: MEGA SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S.A

EXECUTADO: BARCELONA TEXTIL LTDA

EXECUTADO: CARLOS CESAR MACHADO

EXECUTADO: ALINE PEREIRA DE OLIVEIRA

ANDERSON FABRÍCIO NASCIMENTO, corretor de imóveis, registrado no CRECI/SC sob o nº 28360, perito avaliador CNAI/SC sob o nº 020260, perito judicial nomeado nos autos da ação, conforme, **DESPACHO E DECISÃO (Evento 159)**.

Cumprindo-se conforme despacho de **evento 96**. Tendo procedido as diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm com todo respeito e acatamento à presença de V. Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

Blumenau / SC, 22 de agosto de 2022.

Laudo de Avaliação Mercadológica

LAUDO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E MÉTODO EVOLUTIVO

Imóvel Avaliando: Rua Ricardo Gabriel Bauer, 239, bairro Ressacada, na cidade de Itajaí (SC), CEP 88307-410.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de venda, locação ou construção.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de venda, locação ou construção.

Este parecer está em conformidade com o disposto com as normas ABNT série 14.653 e a NBR 5676/89, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração conforme Lei 6530/78

IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, está localizado na cidade de Itajaí / SC, Rua Ricardo Gabriel Bauer, 239, Bairro Ressacada, CEP 88307-410, contendo a **área de terreno de 325 m² (trezentos e vinte e cinco metros quadrados) ZR3**, de forma plana, devidamente matriculado sob nº **18073 (1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí)**.

Edificado com **uma casa de Alvenaria de 2 (dois) pavimentos**.

Informo que consta em sua matrícula conforme **AV.-5-18.073 Prot. 96.089 - Data: 23 de Dezembro de 2011**: A requerimento de Maressa Munique Oliveira Menezes, datado de 12.08.2011, faço a presente para constar no terreno objeto desta matrícula, **uma edificação para uso residencial em alvenaria, medindo 40,00 metros quadrados, conforme Alvará de Habite-se nº 008, expedido em 13.01.1995, e um acréscimo para uso residencial em alvenaria, medindo 133,40 metros quadrados, conforme Alvará de Habite-se nr. 184, expedido em 09.10.2002.**

O imóvel encontra-se cadastrado sob nº. **11096**, na Prefeitura de Itajaí, **inscrição imobiliária 204.157.02.0050.000.000**.

Blumenau / SC, 22 de agosto de 2022.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliado foi **realizada no dia 25/07/2022**, com início às 10:00hs.

O imóvel avaliado, está localizado na cidade de Itajaí / SC, Rua Ricardo Gabriel Bauer, 239, Bairro Ressacada, CEP 88307-410, contendo a **área de terreno de 325 m² (trezentos e vinte e cinco metros quadrados)**, de forma plana, devidamente matriculado sob nº **18073 (1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí)**.

Edificado com **uma casa de Alvenaria de 2 (dois) pavimentos de aproximadamente 500m² (Quinhentos metros quadrados)**. Ao qual, consta, somente **averbados, 173,4 m² (Metros Quadrados)**.

A construção na qual o imóvel avaliado está localizado é constituída de Alvenaria / Concreto, revestimento interno e externo das paredes em reboco, pedologia em solo firme, terreno plano, 100% murado, alinhamento contendo recuo frontal, conforme descrição detalhada abaixo:

Primeiro pavimento:

Vista frontal do imóvel:

1 Quintal frontal, portão em alumínio, esquadrias em alumínio com grades de proteção, vidros em blindex, soleiras em mármore, portas em madeira maciça laqueada, portão eletrônico, varanda, corredor de acesso lateral direito do imóvel (fundos / lavação e escada de acesso ao piso superior piscina), garagem para 2 carros sendo 1 vaga coberta.

Hall de entrada principal da residência:

Possui piso porcelanato de 60x60, 1 escada para acesso ao 2º pavimento (com piso em mármore), 1 cozinha (piso cerâmico), 1 sala de jantar (piso cerâmico), 1 sala de estar (piso cerâmico), corredor de acesso aos dormitórios (piso cerâmico), 3 dormitórios sendo 1 suíte e 1 banheiro social (piso cerâmico).

Tempo de construção de aproximadamente, 27 anos.

Possui Alvará de construção e planta baixa do imóvel.

Fundos do terreno:

Possui 1 área de lavação, totalmente coberta por laje, fundamento para sustentação da piscina, com esperas e encanamentos prontos para sala de máquinas. Piso cerâmico 40x40, 1 escada (entrada lateral direita), aos fundos, para acesso a área superior da piscina. **Tempo de construção de aproximadamente, 10 anos.**

Segundo pavimento:

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

1 sala de estar e 1 sala de jantar (piso porcelanato 60x60), conjugados com sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall, 1 sacada de 2x12 metros (24m²), 1 cozinha (piso porcelanato 60x60) com forro de pvc, espera para gás central, 1 churrasqueira pré moldada, 1 corredor de acesso aos dormitórios (piso porcelanato 60x60), 2 dormitórios (piso porcelanato 60x60) sanca aberta, rebaixo em gesso acartonado drywall e portas em madeira, 1 banheiro social (piso porcelanato 60X60 com azulejos em porcelanato), porta em madeira, contendo balcão com 2 duas cubas e 2 duas torneiras com misturador monocomando quente / frio a gás, 2 dois chuveiros (1 elétrico e 1 com aquecimento a gás), janelas em alumínio anodizados com blindex, 1 piscina de alvenaria de aproximadamente 24m² (área externa fundos do segundo pavimento), 1 banheiro social externo (área da piscina).

Tempo de construção de aproximadamente, 10 anos.

A vistoria do imóvel, revelou observações dignas de nota.

Primeiro pavimento:

Vista frontal do imóvel: Alguns pisos quebrados na varanda, laje da varanda não possui reboco, parede lateral direita e muro lateral direito com infiltração. Pinturas em desgastes.

Hall de entrada principal da residência: Pinturas em desgastes, suíte possui tubulação do segundo piso aparente, azulejo dos banheiros da suíte e banheiro social possuem avarias.

Fundos do terreno: Área total coberta por laje não possui reboco, pinturas em desgastes e alguns pontos não possuem pintura.

Segundo pavimento: Piscina de alvenaria e paredes externas (faltam acabamentos e pintura), sacada lateral direita e sacada frontal não possuem grades de proteção.

Todas observações consideradas como regular e reparos simples.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas, supermercados, bancos, postos de combustível e academia.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização.

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, normalmente

Lauda de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União) 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. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

De certa forma foi verificado a necessidade de efetuar juntamente a avaliação por **Método Evolutivo**.

PESQUISA DE MERCADO (Método Comparativo de Dados do Mercado).

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (Cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo:

Nº	Bairro	Área Total m ²	Valor R\$	Valor m ²
01	Ressacada 5dor	412m ²	Á Venda R\$ 1.600.000,00	R\$ 3.883,49 m ²
02	Ressacada 3dor	350m ²	Á Venda R\$ 1.890.000,00	R\$ 5.400,00 m ²
03	Ressacada 4dor	387m ²	Á Venda R\$ 1.701.000,00	R\$ 4.395,34 m ²
04	Ressacada 4dor	275m ²	Á Venda R\$ 650.000,00	R\$ 2.363,63 m ²
05	Ressacada 5dor	452m ²	Á Venda R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.212,38 m ²

* Preço tipo "Oferta"

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Homogeneizando em relação à fonte das amostras temos:

Nº	Bairro	Área Total	Valor R\$	Valor m ²
01	Ressacada 5dor	412m ²	Á Venda R\$ 1.600.000,00	R\$ 3.883,49 x 0,90 m ²
02	Ressacada 3dor	350m ²	Á Venda R\$ 1.890.000,00	R\$ 5.400,00 x 0,90 m ²
03	Ressacada 4dor	387m ²	Á Venda R\$ 1.701.000,00	R\$ 4.395,34 x 0,90 m ²
04	Ressacada 4dor	275m ²	Á Venda R\$ 650.000,00	R\$ 2.363,63 x 0,90 m ²
05	Ressacada 5dor	452m ²	Á Venda R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.212,38 x 0,90 m ²

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

Homogeneizado

Resultado da Homogeneização

Nº	Bairro	Área Total m ²	Valor R\$	Valor m ²
01	Ressacada 5dor	412m ²	Á Venda R\$ 1.600.000,00	R\$ 3.495,14 m ²

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

02	Ressacada 3dor	350m2	Á Venda R\$ 1.890.000,00	R\$ 4.860,00 m2
03	Ressacada 4dor	387m2	Á Venda R\$ 1.701.000,00	R\$ 3.955,81 m2
04	Ressacada 4dor	275m2	Á Venda R\$ 650.000,00	R\$ 2.127,27 m2
05	Ressacada 5dor	452m2	Á Venda R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.991,15 m2

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo Médio dos valores Homogeneizados = $\frac{\sum \text{valores unitários/m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}}$

$$\frac{\sum \text{R\$ 3.495,14m}^2 + \text{R\$ 4.860,00m}^2 + \text{R\$ 3.955,81m}^2 + \text{R\$ 2.127,27m}^2 + \text{R\$ 1.991,15m}^2}{/5}$$

Efetuada Cálculo da Média Homogeneizada:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel avaliado = 500m² X R\$ 3.285,87 do m²

Valor do imóvel avaliado = 500 m² X R\$ 3.285,87 /m²

Valor do imóvel avaliado = R\$ 1.642.937,00

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos **o valor do imóvel é de R\$ 1.650.000,00 (considerando o Método Comparativo de Dados do Mercado).**

Portanto: Por se tratar das diferenças de valor oriunda da idade e estado de conservação do imóvel periciado, foi considerado o **MÉTODO EVOLUTIVO** que **consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel.** ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas, juntamente com a aplicação da **tabela de depreciação de Hoss-Heidecke**, considerando idade real aproximada de **27 anos da construção (primeiro pavimento de aproximadamente 250m²) e de 10 anos de construção (segundo pavimento de aproximadamente 250m²)** e seu estado aparente em ordem física proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõe a edificação, juntamente com a falta de acabamentos construtivos.

Portanto, segue definição para o cálculo da área equivalente de construção.

Esta deve seguir rigorosamente fórmula exemplificada abaixo e estar em consonância com o previsto na **ABNT NBR 12.721.**

$$\text{CUSTO} = (\text{Ae} \times \text{CUB}) \times \text{Ime} - (\text{Fd})$$

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

Ae – Área construída.

CUB – Custo Unitário Básico* (**Índice do CUB – R\$ 2.544,17 junho/2022***)

Ime – Índice médio estimado**

** Corresponde a gasto estimado com equipamento e despesas indiretas para a construção, por norma usa-se o **índice 1,10**.

Fd – Fator depreciação (Tabela Ross-Heidecke)

Vida útil do imóvel periciado para casas de alvenaria = 65 anos.

Aplicação da regra de três simples:

65 anos – 100

27 anos – X

Assim podemos afirmar, que a casa periciada (**Primeiro pavimento de aproximadamente 250m²**) com aproximadamente 27 anos construída, já atingiu a porcentagem de $100 \times 27 / 65 = 41,53\%$ (**podemos arredondar para 40 idade em % de vida conforme tabela de depreciação de Hoss-Heidecke - Classificação D - entre regular e reparos simples = 33,80%**).

65 anos – 100

10 anos – X

Assim podemos afirmar, que a casa periciada (**Segundo pavimento de aproximadamente 250m²**) com aproximadamente 10 anos construída, já atingiu a porcentagem de $100 \times 10 / 65 = 15,38\%$ (**podemos arredondar para 16 idade em % de vida conforme tabela de depreciação de Hoss-Heidecke - Classificação D – entre regular e reparos simples = 16,60%**).

Primeiro pavimento: $250\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.544,17 \times 1,10 - 33,80\%$
= R\$ 463.166,14

Segundo pavimento: $250\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.544,17 \times 1,10 - 16,60\%$
= R\$ 583.505,38

PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO (Método Comparativo de Dados do Mercado).

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (Quatro) terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo:

Nº	Bairro	Área Total m ²	Valor R\$	Valor m ²
01	Ressacada	325m ²	Á Venda R\$ 520.000,00	R\$ 1.600,00 m ²
02	Ressacada	319m ²	Á Venda R\$ 550.000,00	R\$ 1.724,13 m ²
03	Ressacada	318m ²	Á Venda R\$ 600.000,00	R\$ 1.886,79 m ²
04	Ressacada	319m ²	Á Venda R\$ 580.000,00	R\$ 1.818,18 m ²

*** Preço tipo "Oferta"**

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290

andefn_andefn@hotmail.com

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Homogeneizando em relação à fonte das amostras temos:

Nº	Bairro	Área Total	Valor R\$	Valor m²
01	Ressacada	325m²	Á Venda R\$ 520.000,00	R\$ 1.600,00 x 0,90 m²
02	Ressacada	319m²	Á Venda R\$ 550.000,00	R\$ 1.724,13 x 0,90 m²
03	Ressacada	318m²	Á Venda R\$ 600.000,00	R\$ 1.886,79 x 0,90 m²
04	Ressacada	319m²	Á Venda R\$ 580.000,00	R\$ 1.818,18 x 0,90 m²

*** Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%**
Homogeneizado

Resultado da Homogeneização

Nº	Bairro	Área Total	Valor R\$	Valor m²
01	Ressacada	325m²	Á Venda R\$ 520.000,00	R\$ 1.440,00 m²
02	Ressacada	319m²	Á Venda R\$ 550.000,00	R\$ 1.551,71 m²
03	Ressacada	318m²	Á Venda R\$ 600.000,00	R\$ 1.698,11m²
04	Ressacada	319m²	Á Venda R\$ 580.000,00	R\$ 1.636,36 m²

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo Médio dos valores Homogeneizados = $\frac{\sum \text{valores unitários/m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}}$

$$\sum \text{R\$ 1.440,00m}^2 + \text{R\$ 1.551,71m}^2 + \text{R\$ 1.698,11m}^2 + \text{R\$ 1.636,36m}^2$$

/4

Efetuada Cálculo da Média Homogeneizada:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel avaliado = 325 m² X R\$ 1.581,54 do m²

Valor do imóvel avaliado = 325 m² X R\$ 1.581,54 /m²

Valor do imóvel avaliado = R\$ 514.000,50

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos **o valor do Imóvel é de R\$ 514.000,00 (Quinhentos e Quatorze Mil Reais).**

Valor de mercado do imóvel avaliado primeiro pavimento

R\$ 463.166,14

Valor de mercado do imóvel avaliado segundo pavimento

R\$ 583.505,38

Valor de Mercado do Terreno avaliado

R\$ 514.000,00

Do Método Evolutivo (Calculando o valor atual do bem).

Assim, para que se tenha o “valor de mercado” do imóvel ora avaliado, deve-se somar os valores apurados do terreno e da edificação.

Desse modo:

VI = Valor Imóvel;

VT = Valor Terreno;

Ved = Valor Edificação;

VI = VT + Ved.

VI = R\$ 514.000,00 + R\$ 463.166,14 + R\$ 583.505,38

VI = R\$ 1.560.670,52

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos **o valor do Imóvel é de:**

Valor do imóvel avaliado = R\$ 1.550.000,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Juntamente com Método Evolutivo**, 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.

Portanto: Por se tratar das diferenças de valor oriunda da idade e estado de conservação do imóvel periciado, foi considerado o **MÉTODO EVOLUTIVO** que **consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel**. ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas, aplicando a **tabela de depreciação de Hoss-Heidecke**, considerando idade real de **aproximadamente 27 anos da construção (primeiro pavimento de aproximadamente 250m²) e de aproximadamente 10 anos de construção (segundo pavimento de aproximadamente 250m²)** e seu estado aparente em ordem física proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõe a edificação, juntamente com a falta de acabamentos construtivos.

Efetuada o cálculo da área equivalente a construção. Esta deve seguir rigorosamente fórmula exemplificada abaixo e estar em consonância com o previsto na **ABNT NBR 12.721**.

$$\text{CUSTO} = (\text{Ae} \times \text{CUB}) \times \text{Ime} - (\text{Fd})$$

Ae – Área construída.

CUB – Custo Unitário Básico* (Índice do CUB – R\$ 2.544,17 junho/2022*)

Ime – Índice médio estimado**

** Corresponde a gasto estimado com equipamento e despesas indiretas para a construção, por norma usa-se o **índice 1,10**.

Fd – Fator depreciação (Tabela Ross-Heidecke)

Do Método Evolutivo (Calculando o valor atual do bem). Assim, para que se tenha o “valor de mercado” do imóvel ora avaliado, deve-se somar os valores apurados do terreno e da edificação.

Efetuada a **PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO (Método Comparativo de Dados do Mercado)**.

Desse modo:

VI = Valor Imóvel;

VT = Valor Terreno;

Ved = Valor Edificação;

VI = VT + Ved.

VI = R\$ 514.000,00 + R\$ 463.166,14 + R\$ 583.505,38

VI = R\$ 1.560.670,52

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico é de R\$ 1.550.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Cinquenta Mil Reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o **mínimo de R\$ 1.472.500,00 (Um Milhão Quatrocentos e Setenta e Dois Mil e Quinhentos Reais)** e o **máximo de R\$ 1.627.500,00 (Um Milhão Seiscentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos Reais)**.

Resposta aos quesitos apresentados no Evento 102:

1. O imóvel em questão (situado na rua Ricardo Gabriel Bauer, 239, Itajaí) é composto por um terreno e uma residência não averbada?

R: Edificado com uma casa de Alvenaria de 2 (dois) pavimentos de aproximadamente 500m² (Quinhentos metros quadrados). Ao qual, consta, somente averbados, 173,4 m² (Metros Quadrados).

2. Fica em que localidade?

R: Rua Ricardo Gabriel Bauer, 239, Bairro Ressacada, na cidade de Itajaí (SC), CEP 88307-410.

3. Qual o valor aproximado do custo do metro quadrado de imóveis nessa região?

R: O valor aproximado do custo do metro quadrado de imóveis nessa região considerando o Método comparativo de Dados de Mercado é de R\$ 3.285,87 o m².

4. O imóvel está em boas condições de uso e manutenção?

R: Conforme mencionado neste laudo, todas observações descritas são consideradas como regular e reparos simples conforme listado abaixo.

Primeiro pavimento:

Vista frontal do imóvel: Alguns pisos quebrados na varanda, laje da varanda não possui reboco, parede lateral direita e muro lateral direito com infiltração. Pinturas em desgastes.

Hall de entrada principal da residência: Pinturas em desgastes, suíte possui tubulação do segundo piso aparente, piso dos banheiros da suíte e banheiro social possuem avarias.

Fundos do terreno: Área total coberta por laje não possui reboco, pinturas em desgastes e alguns pontos não possuem pintura.

Segundo pavimento: Piscina de alvenaria e paredes externas (faltam acabamentos e pintura), sacada lateral direita e sacada frontal não possuem grades de proteção.

5. A residência de alvenaria apresenta aspecto de inacabada?

R: Conforme mencionado anteriormente no item de pergunta 4, sim a residência apresenta aspectos citados que faltam acabamentos.

6. A rua onde o imóvel está localizado é apenas parcialmente pavimentada? Isso tem influência na avaliação do bem?

R: A Rua onde o imóvel está localizado é pavimentada conforme descrição de fotos em anexo a este laudo. Quanto a influência na avaliação do bem por se tratar de uma Rua calçada, a determinação do valor do imóvel é apresentada por metodologias comparativas de dados de mercado com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliado. Informo que existe acesso ao imóvel por Rua pavimentada conforme foto anexada a este laudo.

7. Foi concedida permissão para adentrar no imóvel? Como é interior do imóvel? Está bem conservado? Trata-se de um imóvel moderno e atrativo para venda?

R: Sim, foi permitido adentrar ao imóvel. O interior do imóvel e sua conservação está descrito detalhadamente neste laudo e em fotos em anexo. Quanto a conservação, se é um imóvel moderno e atrativo, por se tratar de um imóvel com 2 pavimentos, sendo 1 pavimento com idade de aproximadamente 27 anos e o 2 pavimento de aproximadamente 10 anos, podemos caracterizar por conservado, fazendo-se necessário concluir os reparos simples para ser mais atrativo para venda.

8. Qual o valor de venda do imóvel em questão?

R: o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico é de R\$ 1.550.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Cinquenta Mil Reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 1.472.500,00 (Um Milhão Quatrocentos e Setenta e Dois Mil e Quinhentos Reais) e o máximo de R\$ 1.627.500,00 (Um Milhão Seiscentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos Reais).

9. É possível afirmar que existem outros imóveis na região e que também estão à venda, em condições muito melhores do que o ora avaliado?

R: Sim, possuem outros imóveis na região que estão à venda, em condições melhores do que o avaliado. Por se tratar das diferenças de valor oriunda da idade e estado de conservação do imóvel periciado se fez necessário utilizar o Método Evolutivo juntamente com a tabela de depreciação de Hoss-Heidecke.

10. Pode-se afirmar que o estado de conservação da residência não é atrativo para clientes e para venda do mesmo e implica em desvalorização do bem?

R: Sim, conforme mencionado neste laudo, se faz necessário efetuar os reparos simples para se tornar mais atrativo, quanto a desvalorização do bem, foi considerado MÉTODO EVOLUTIVO que consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas, juntamente com a aplicação da tabela de depreciação de Hoss-Heidecke, considerando idade real a depreciação pela idade do referido imóvel e suas características.

11. Prestem os Srs. Assistentes e a Sra. Perita todos os demais esclarecimentos pertinentes ao feito.

Resposta aos quesitos apresentados no Evento 103:

1. Ao Sr. Perito detalhar a localização e características do imóvel a ser avaliado.

R: O imóvel avaliado, está localizado na cidade de Itajaí / SC, Rua Ricardo Gabriel Bauer, 239, Bairro Ressacada, CEP 88307-410, contendo a área de terreno de 325 m² (trezentos e vinte e cinco metros quadrados), de forma plana, devidamente matriculado sob nº 18073 (1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí).

Edificado com uma casa de Alvenaria de 2 (dois) pavimentos de aproximadamente 500m² (Quinhentos metros quadrados). Ao qual, consta, somente averbados, 173,4 m² (Metros Quadrados).

2. Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.

R: o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico é de R\$ 1.550.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Cinquenta Mil Reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 1.472.500,00 (Um Milhão Quatrocentos e Setenta e Dois Mil e Quinhentos Reais) e o máximo de R\$ 1.627.500,00 (Um Milhão Seiscentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos Reais).

3. O imóvel se encontra em boas condições de uso?

R: Conforme mencionado neste laudo, todas observações descritas são consideradas como regular e reparos simples conforme listado abaixo.

Primeiro pavimento:

Vista frontal do imóvel: Alguns pisos quebrados na varanda, laje da varanda não possui reboco, parede lateral direita e muro lateral direito com infiltração. Pinturas em desgastes.

Hall de entrada principal da residência: Pinturas em desgastes, suíte possui tubulação do segundo piso aparente, azulejo dos banheiros da suíte e banheiro social possuem avarias.

Fundos do terreno: Área total coberta por laje não possui reboco, pinturas em desgastes e alguns pontos não possuem pintura.

Segundo pavimento: Piscina de alvenaria e paredes externas (faltam acabamentos e pintura), sacada lateral direita e sacada frontal não possuem grades de proteção.

4. Qual o valor do metro quadrado de imóveis na região do imóvel?

R: O valor aproximado do custo do metro quadrado de imóveis nessa região considerando o Método comparativo de Dados de Mercado é de R\$ 3.285,87 o m².

5. Ao Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, qual pode ser considerado seu padrão.

R: Podemos considerar como alto padrão, sob o ponto de vista comercial, considerando sua estrutura de aproximadamente 500 m² de área construída.

6. Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.

R. O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, bancos, postos de combustível e academia).

7) Informe o Sr. Perito se existem outros imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais e qual a média de valores de negociações de imóveis próximos ao imóvel objeto da presente perícia.

R: Sim existem outros imóveis com características semelhantes. O valor aproximado do custo do metro quadrado de imóveis nessa região considerando o Método comparativo de Dados de Mercado é de R\$ 3.285,87 o m².

A média de valores de negociações de imóveis próximos ao imóvel objeto da presente perícia, ficam nos valores aproximados entre R\$ 1.200.000,00 e R\$ 1.800.000,00.

8) Considerando todas as características do imóvel, de sua localização e, ainda, considerando o valor de mercado de imóveis similares, qual o valor atribuído ao imóvel objeto da perícia?

R: o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico é de R\$ 1.550.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Cinquenta Mil Reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 1.472.500,00 (Um Milhão Quatrocentos e Setenta e Dois Mil e Quinhentos Reais) e o máximo de R\$ 1.627.500,00 (Um Milhão Seiscentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos Reais).

9) Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

R: Informado acima nas páginas 11 e 12 deste laudo.

Blumenau / SC, 22 agosto de 2022.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Anexo

DESCRIÇÃO DETALHADA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO IMÓVEL AVALIADO

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

Fotografias do imóvel avaliado:



Vista frontal do Imóvel.



Vista lateral esquerda do Imóvel.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Vista lateral direita do Imóvel.



Vista do quintal frontal.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Pisos da varanda possuem avarias.



Número da residência.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com



Parede lateral direita do imóvel (Possui Infiltração e pintura em desgaste).
Grades de proteção



Laje da varanda não possui reboco.

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Garagem para 2 carros (sendo 1 vaga coberta).



Hall de entrada principal (Piso porcelanato polido 60x60), escada para acesso ao 2 pavimento. 1 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Hall de entrada principal. Esquadria em alumínio, soleira da janela em mármore e vidros em blindex. 1 Pavimento.



Cozinha piso cerâmico e pintura do teto em desgaste. 1 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Sala de jantar, piso cerâmico e pinturas em desgaste. 1 Pavimento.



Sala de estar piso cerâmico. 1 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Corredor de acesso aos dormitórios, piso cerâmico, portas em madeira laqueadas. 1 Pavimento.



Dormitório 1 (Suíte), possui tubulação do 2 pavimento aparente com pintura em desgaste, piso cerâmico esquadrias em alumínio, soleiras em mármore e vidros em blindex. 1 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Dormitório 1 (Suíte), tubulação do 2 pavimento aparente. 1 Pavimento.



Banheiro da suíte, possui azulejos com avarias. 1 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

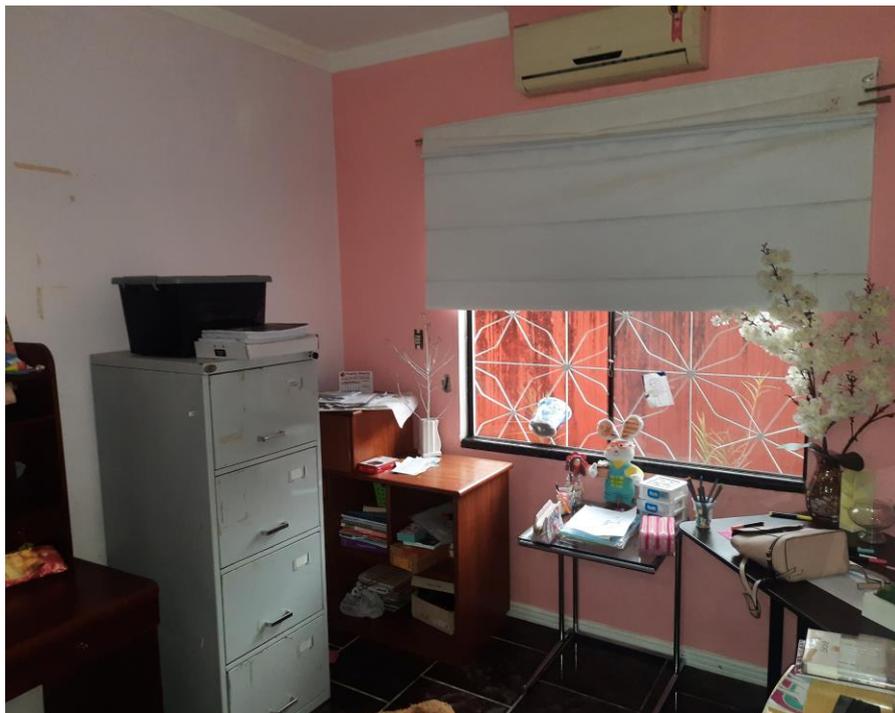
Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Banheiro suíte, possui azulejos com avarias e tubulação do 2 Pavimento aparente. 1 Pavimento.



Dormitório 2, piso cerâmico esquadrias em alumínio, soleiras em mármore e vidros em blindex. 1 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

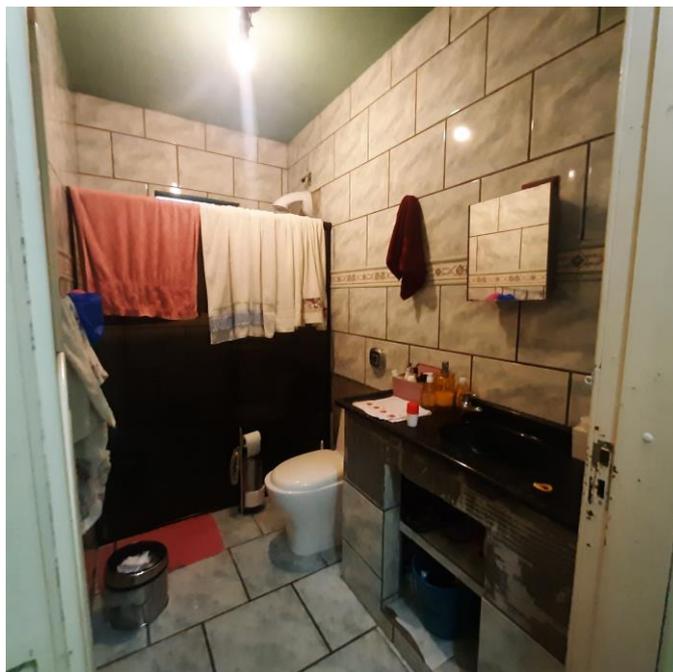
Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Dormitório 3, piso cerâmico esquadrias em alumínio, soleiras em mármore e vidros em blindex. 1 Pavimento.



Banheiro social, alguns azulejos faltantes.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Fundos do terreno, 1 área de lavação, totalmente coberta por laje (não possui reboco), piso cerâmico 40x40, pinturas em desgastes e pontos sem pintura. 1 Pavimento.



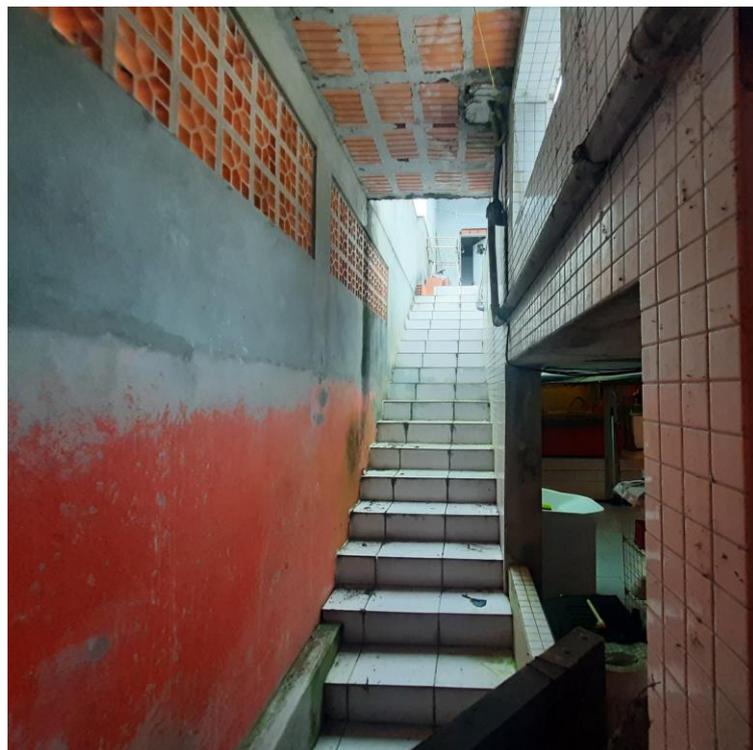
Fundos do terreno, 1 área de lavação, totalmente coberta por laje (não possui reboco), piso cerâmico 40x40, pinturas em desgastes e pontos sem pintura. Fundamento para sustentação da piscina, 1 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com



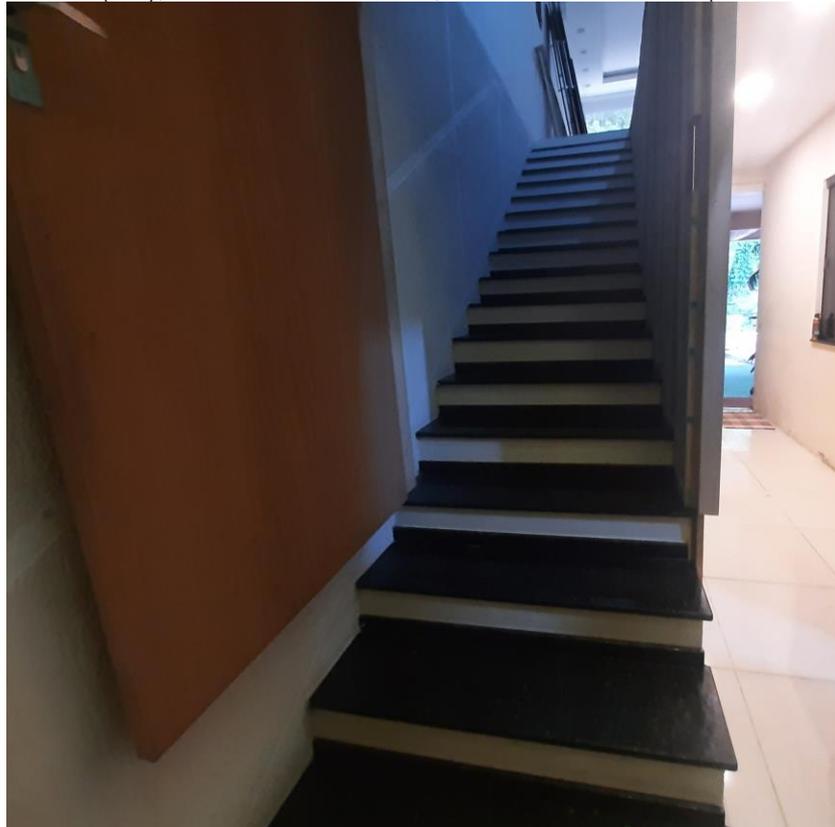
Fundos do terreno. Fundamento para sustentação da piscina, esperas e encanamentos prontos para sala de máquinas. 1 Pavimento.



Fundos do terreno. 1 escada para acesso a área superior da piscina (2 Pavimento), por laje (não possui reboco), piso cerâmico 40x40, pinturas em desgastes e pontos sem pintura.

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Hall de entrada principal. 1 escada para acesso ao 2 pavimento (piso da escada em mármore) e porta em madeira.



1 sala de estar e 1 sala de jantar (piso porcelanato 60x60), conjugados com sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall (vista frontal / fundos). 2 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com



1 sala de estar e 1 sala de jantar (piso porcelanato 60x60), esquadrias em alumínio anodizados, vidros em blindex, conjugados com sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall (vista fundos / frontal). Saída para acesso a sacada. 2 Pavimento.



Acabamentos da sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall com espera para iluminação (Sala de estar e sala de jantar). 2 Pavimento.

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



1 sacada de 2x12 metros (24m²) com piso porcelanato 60x60, esquadrias em alumínio anodizados, vidros em blindex, paredes externas (faltam acabamentos e pintura), sacada frontal não possui grades de proteção. 2 Pavimento.



1 cozinha (piso porcelanato 60x60) com forro de pvc e 1 churrasqueira pré moldada aos fundos. 2 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



1 espera para gás central (cozinha). 2 Pavimento.



1 corredor de acesso aos dormitórios (piso porcelanato 60x60). 2 Pavimento.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Dormitório 1 – Piso porcelanato 60x60, sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall, portas em madeira e esquadrias em alumínio anodizados com vidros em blindex. 2 Pavimento.



Dormitório 1 – Detalhes da sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com



Dormitório 2 – Piso porcelanato 60x60, sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall, porta de entrada ao dormitório 2 em madeira e 1 porta de correr em alumínio anodizados com vidros em blindex (Saída lateral direita da varanda). 2 Pavimento.



Dormitório 2 – Vista de frontal da porta de correr em alumínio anodizado com vidros em blindex (Saída lateral direita da varanda). 2 Pavimento.



1 banheiro social (piso porcelanato 60X60 e azulejos em porcelanato), porta em madeira. Não possui porta do lavabo. 2 Pavimento.



1 lavabo – banheiro social - (piso porcelanato 60X60 e azulejos em porcelanato), sanca em gesso, esquadrias em alumínio anodizados com vidros em blindex. 2 Pavimento.



1 banheiro social (piso porcelanato 60X60 e azulejos em porcelanato), sanca aberta e rebaixo em gesso acartonado drywall, esquadrias em alumínio anodizados com vidros em blindex. 2 Pavimento.



Banheiro social – contém balcão com 2 duas cubas e 2 duas torneiras com misturador Monocomando quente / frio a gás.



Banheiro Social – Contém 2 (dois) chuveiros com aquecimento a gás, janelas em alumínio anodizados com blindex.



Área Piscina – Fundos do Segundo Pavimento – Vista lateral esquerda / fundos. Piscina de alvenaria aproximadamente 24m² e paredes externas faltam acabamentos e pintura.



Paredes externas (faltam acabamentos e pintura).



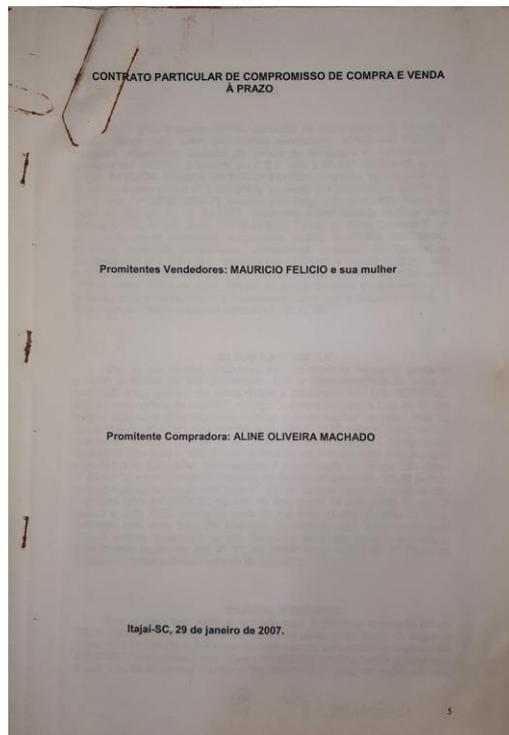
Área Piscina – Fundos do 2 Pavimento – Vista lateral Direita / Fundos. Piscina de alvenaria e paredes externas (faltam acabamentos e pintura). Porta em madeira / acesso ao banheiro social - 1 porta de correr em alumínio anodizados com vidros em blindex (acesso a cozinha).

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Fundos do 2 Pavimento – Vista lateral Direita / Frente. Paredes externas (faltam acabamentos e pintura). 1 porta de correr em alumínio anodizados e janelas com vidros em blindex (acesso ao dormitório 02). Sacada lateral direita não possui grades de proteção.



Contrato particular de compromisso de compra e venda a prazo.
Data: 29 de janeiro de 2007.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

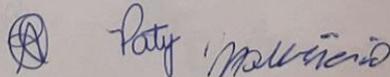
Pelo presente contrato particular de compromisso de compra e venda, de um lado, como promitentes vendedores, **MAURICIO FELICIO**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade nº 4/R-1.999.214, expedida por SSP/SC, e inscrito no C.P.F. sob o nº 666.492.859-00, e sua mulher **PATRICIA ANGELA DE SOUZA FELICIO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 3.202.964-0, expedida por SESP/SC, e inscrita no C.P.F. sob o nº 939.883.709-91, casados pelo Regime da comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Osny Antonio Correa, nº 135, nesta cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina. E, de outro lado, como promitente compradora, **ALINE OLIVEIRA MACHADO**, brasileira, separada judicialmente, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.248.708-0, expedida por SESP/SC, e inscrita no C.P.F. sob o nº 841.884.641-00, residente e domiciliada na Rua Reinaldo Schmithausen, nº 545, nesta cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina. Os presentes têm entre si justos e contratados o presente instrumento que acordaram cumprir, o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Que os promitentes vendedores dão por objeto de venda do presente contrato o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e constituído em: **UM TERRENO**, situado nesta cidade de Itajaí-SC, no lugar "Ressacada", com a área de 325,00 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente, que faz ao oeste com a Rua "B", sem denominação oficial, - 13,00 metros, e nos fundos, que fazem ao leste com terras de Gassenfert Administração e Incorporação Imobiliária Ltda (lote nº 86), a mesma medida; estrema ao norte e ao sul com mais terras de Gassenfert Administração e Incorporação Imobiliária Ltda (lotes nº 83 e 87), respectivamente, medindo em ambas as extremas, - 25,00 metros; terreno este representado pelo Lote nº "85" do desmembramento denominado "JARDIM DAS MANSÕES", situado no lado ímpar da rua acima citada, 2ª quadra e dista 15,00 metros ao norte da Rua Prof. Ondino Geraldo da Silva, edificado com uma casa de alvenaria, residencial, com aproximadamente 180,00 metros quadrados e não averbada junto ao registro imobiliário. Devidamente registrado sob nº "1", na matrícula nº 18.073 do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Itajaí-SC;

CLÁUSULA SEGUNDA

Que, o valor total certo e ajustado para a presente transação foi de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), os quais serão pagos da seguinte forma: R\$5.000,00 (cinco mil reais) em uma parcela com vencimento para o dia 08/02/2007, representado pelo cheque nº 850257, emitido contra o Banco do Brasil S.A, da cidade de Camboriú-SC; R\$10.000,00 (dez mil reais) em uma

 1

Contrato particular de compromisso de compra e venda a prazo.
Data: 29 de janeiro de 2007.

parcela com vencimento para o dia 15/02/2007, R\$8.800,00 (oito mil e oitocentos reais) representados por uma parcela com vencimento para o dia 18/03/2007, representado pelo cheque nº 850258, emitido contra o Banco do Brasil da cidade de Camboriú-SC, R\$30.000,00 (trinta mil reais) com vencimento para o dia 02/06/2007, representado pelo cheque nº 850259, emitido contra o Banco do Brasil da cidade de Camboriú-SC; e finalmente o saldo de R\$176.200,00 (cento e setenta e seis mil e duzentos reais), representados por trinta e seis (36) parcelas no valor de R\$4.894,44 (quatro mil, oitocentos e noventa e quatro reais e quarenta e quatro centavos) cada uma vinculadas por notas promissórias, com vencimento da primeira para o dia 02/07/2007 e as demais em igual dia dos meses seguintes, até o pagamento final, a fim de que os mesmos promitentes vendedores nada mais possam reclamar de futuro com referência a presente transação;

CLÁUSULA TERCEIRA

A impontualidade no pagamento da parcela mencionada na cláusula Segunda (2ª), ensejará a cobrança de multa convencional de 2% (dois por cento) e o juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, mais correção monetária pela variação do índice do INPC ou equivalente, independentemente das custas e despesas com a cobrança;

CLÁUSULA QUARTA

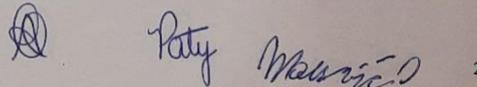
Pelo não cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas no tempo, lugar e forma convenionada, ensejadora da rescisão deste compromisso, será devido e responderá o inadimplente por multa convencional equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total ajustado nesta transação;

CLÁUSULA QUINTA

Que, a promitente compradora entra desde já na posse do imóvel objeto deste contrato, podendo executar no mesmo as benfeitorias que julgar necessárias e as quais ficarão fazendo parte integrante do imóvel ora vendido;

CLÁUSULA SEXTA

Em caso de falecimento as partes contratantes se comprometem por si, seus herdeiros e sucessores em levar o presente contrato até o seu final, comprometendo-se também os promitentes vendedores em assinar todos e quaisquer outros papéis e documentos necessários e que foram exigidos para

 2

Contrato particular de compromisso de compra e venda a prazo.
Data: 29 de janeiro de 2007.

a transferência definitiva do referido imóvel em nome da promitente compradora, ou de quem esta indicar; após o pagamento do valor estabelecido na cláusula Segunda (2º) deste contrato;

CLÁUSULA SÉTIMA

Os promitentes vendedores declaram que o imóvel objeto deste contrato encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais, extrajudiciais e outros em dia com o pagamento de impostos e taxas até a presente data, ficando a cargo da promitente compradora os pagamentos dos mesmos, a partir desta data;

CLÁUSULA OITAVA

A cargo da promitente compradora ficam todas as despesas com a Escritura definitiva, incluindo imposto de transmissão intervivos (ITBI), negativas, registros e demais emolumentos que venham a incidir sobre dito imóvel;

CLÁUSULA NONA

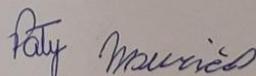
O presente contrato é ora feito em caráter irrevogável e irretroatável, e ao seu cumprimento não só obrigam as partes contratantes como aos seus herdeiros e sucessores, respondendo, ainda, os promitentes vendedores pela evicção de direito na forma da lei;

CLÁUSULA DÉCIMA

Qualquer questão judicial oriunda do presente contrato, as partes contratantes elegem como competente o foro da Comarca de Itajaí, Estado de Santa Catarina, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, firmam o presente instrumento em duas (02) vias de igual teor, para que surtam os efeitos desejados e permitidos por lei.

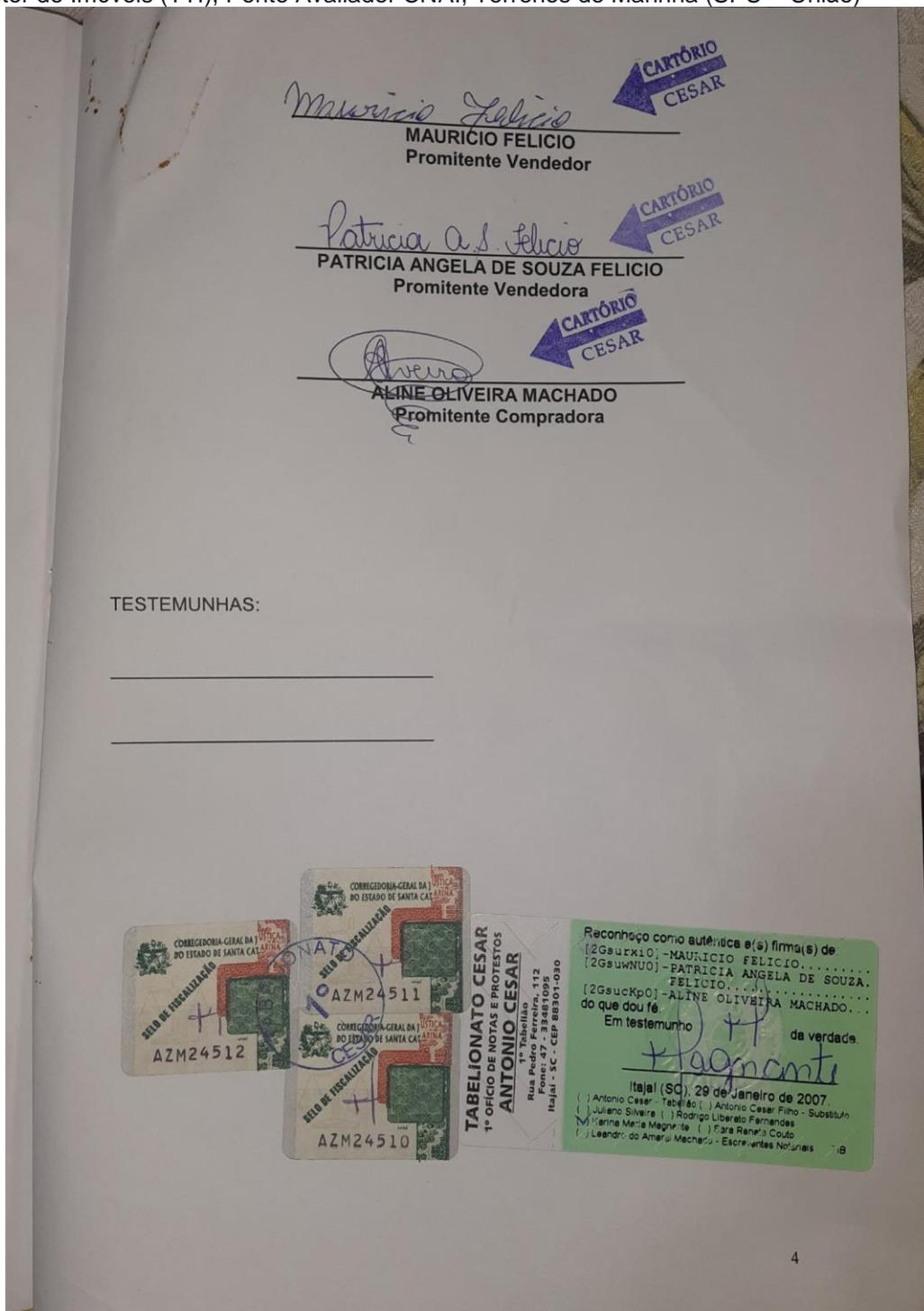
Itajaí-SC, 29 de janeiro de 2007.

  3

Contrato particular de compromisso de compra e venda a prazo.
Data: 29 de janeiro de 2007.

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

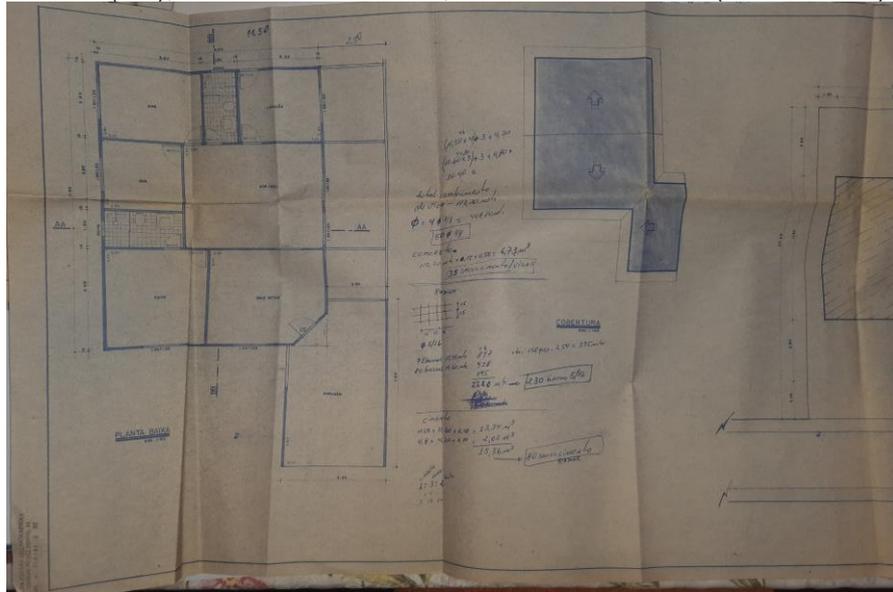
Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Contrato particular de compromisso de compra e venda a prazo.
Data: 29 de janeiro de 2007.

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



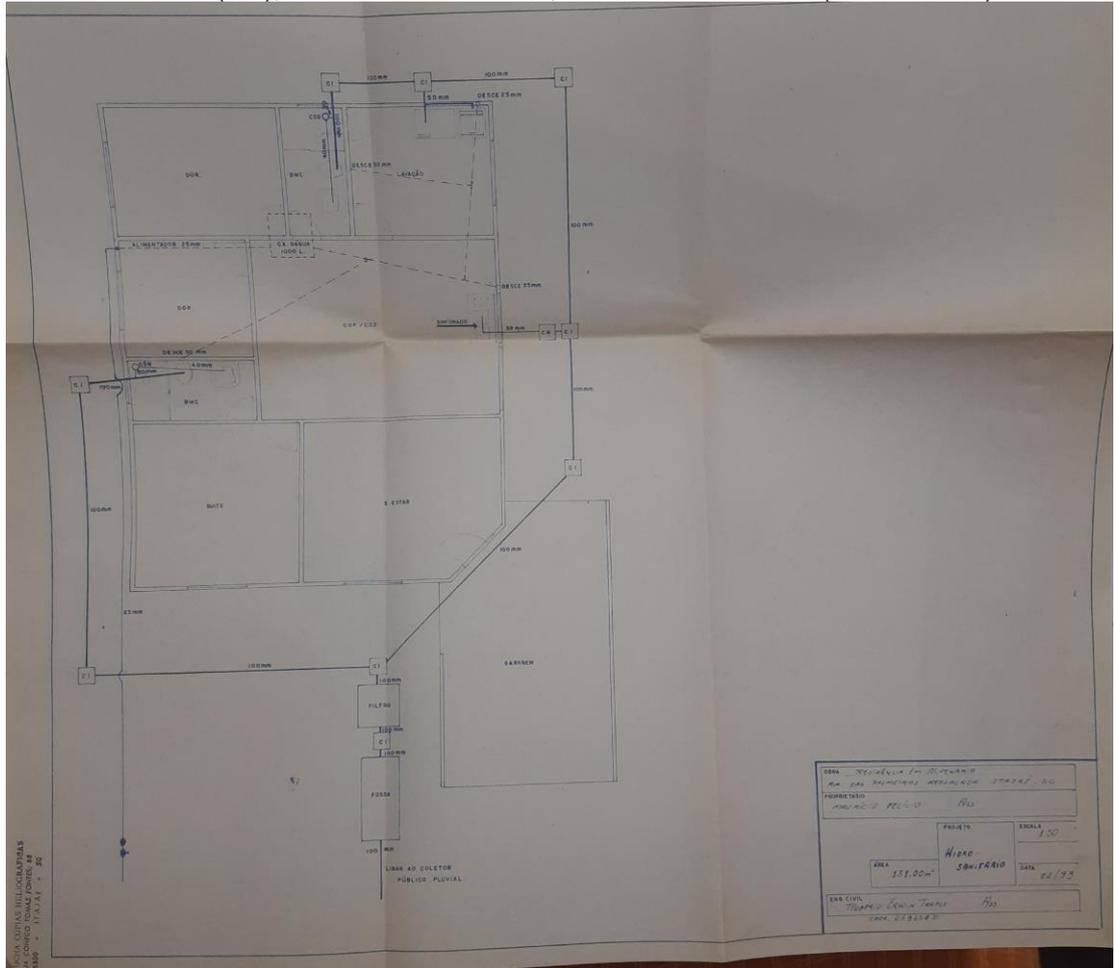
Planta baixa – 1 Pavimento.

OBRA: RESIDÊNCIA EM ALVENARIA	
RUA: DAS PALMEIRAS 239 RESSACADA ITAJAI - SC	
PROPRIETÁRIO: MAURÍCIO FELÍCIO	ASS: _____
PROJETO: <u>ARQUITETÔNICO</u>	ESCALA: 1:50 / 1:100
ÁREA: 131,00 m ²	DATA: 02/93
ENGENHEIRO CIVIL: ROGÉRIO ERWIN TRAPLE CREA 25.935 8-D	ASS: _____

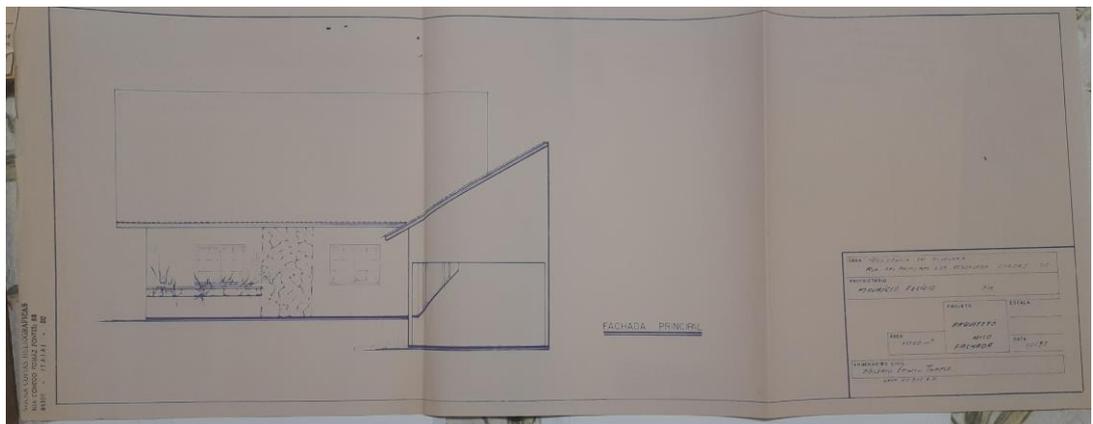
Planta baixa – Projeto arquitetônico – 1 Pavimento – Engenheiro Civil Sr. Rogério Erwin Traple – CREA 25.935 8D – Data: 02/1993.

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Planta baixa – Projeto Hidro Sanitário – 1 Pavimento – Engenheiro Civil Sr. Rogério Erwin Traple – CREA 25.935 8D – Data: 02/1993.



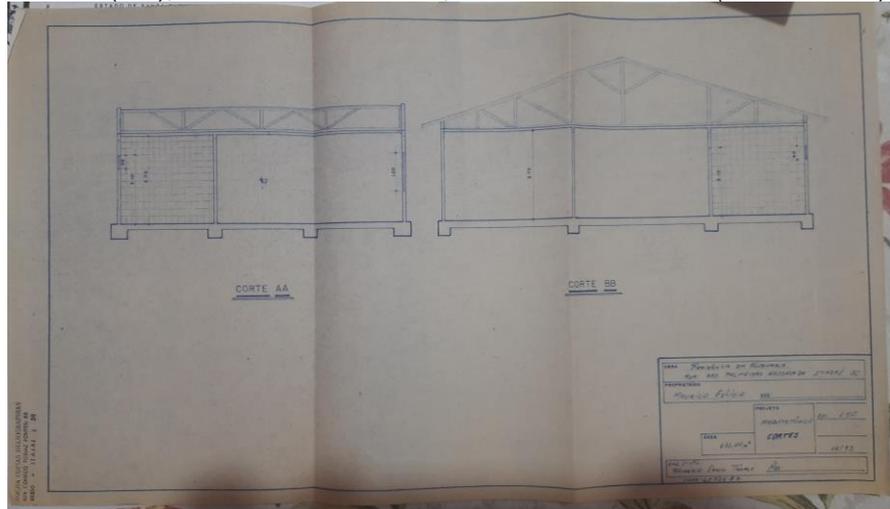
Planta baixa – Projeto Arquitetônico Fachada Principal – 1 Pavimento – Engenheiro Civil Sr. Rogério Erwin Traple – CREA 25.935 8D – Data: 02/1993.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

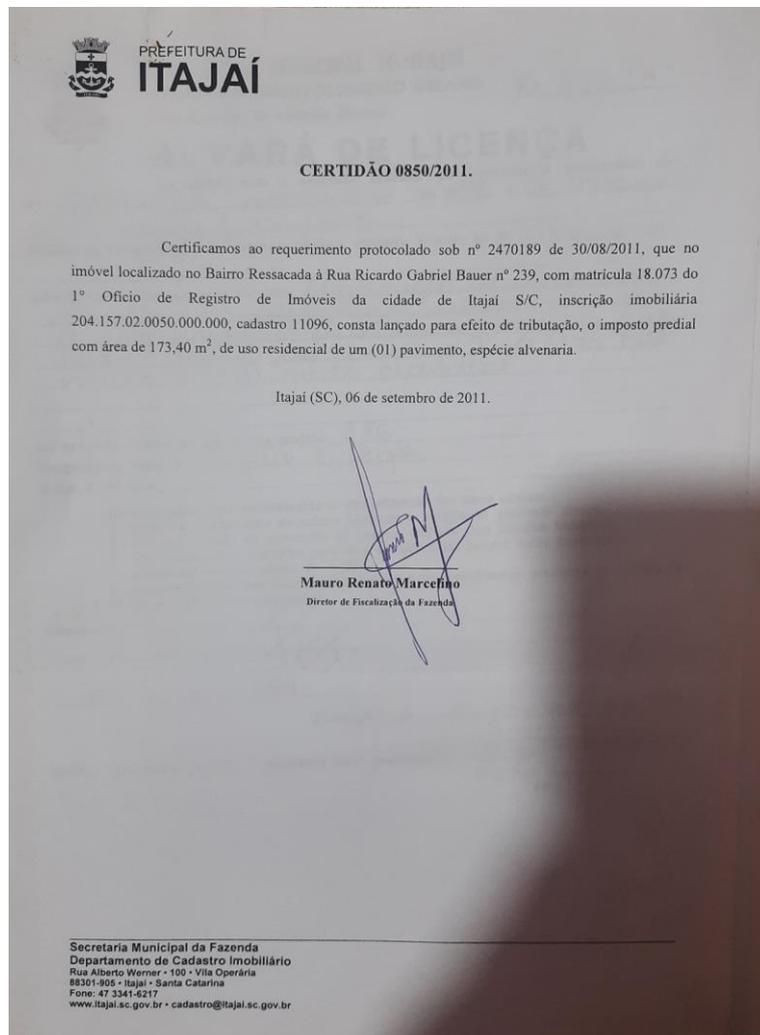
Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Planta baixa – Projeto Arquitetônico Cortes – 1 Pavimento – Engenheiro Civil Sr. Rogério Erwin Traple – CREA 25.935 8D – Data: 02/1993.



Certidão da Inscrição Imobiliária 204.157.02.0050.000.000 e cadastro 11096.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAÍ
SECRETARIA DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Controle Urbano N.º 386-A

ALVARÁ DE LICENÇA

N.º 6513 De acordo com o despacho exarado no requerimento protocolado sob
em 14 de novembro de 1996, o Sr. Maurício
da Silva

Diretor do Departamento de Controle Urbano, concede licença ao Sr. Maurício
da Silva

para que efetue os seguintes serviços: *Construção de uma residência em alvenaria (ladrilhos) medindo 133,40m² ficando a mesma afastada 3,00m do muro da rua das Palmeiras (333), nesta cidade.*

no prazo de (seis) meses, N.º do projeto: 386
Responsável Técnico: *Anderson Fabrício Nascimento*
Autor do Projeto: *Anderson Fabrício Nascimento*

As seguintes condições estabelecidas o cumprimento dos itens abaixo:
1 - Proibido a execução de outros serviços a revelia do presente alvará
2 - Obrigatoriedade da execução do passeio público com ladrilho hidráulico
3 - Por ocasião das vistorias para fins de habita-se, deverá estar descoberto o sistema de tratamento de esgoto.
A não observância dos itens acima implicará em penalidades previstas no código de obras e posturas do município.

Observações: *OK*

Itajaí, 20 de dezembro de 1996

NOTA: - O presente ALVARÁ prescreve em 6 (seis) meses. *Anderson Fabrício Nascimento*
Diretor do Departamento de Controle Urbano
S.D.U.

Alvará de Licença - Construção 133,40 m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAÍ
SECRETARIA DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Controle Urbano N.º 120

ALVARÁ DE LICENÇA

N.º 4633 De acordo com o despacho exarado no requerimento protocolado sob
em 10 de agosto de 1994, o Sr. Maurício
da Silva

Diretor do Departamento de Controle Urbano, concede licença ao Sr. Maurício
da Silva

para que efetue os seguintes serviços: *Construção de uma residência em alvenaria medindo 40m² ficando a mesma afastada 3,00m do muro da rua das Palmeiras n.º 333, nesta cidade.*

no prazo de (seis) meses, N.º do projeto: 120
Responsável Técnico: *Anderson Fabrício Nascimento*
Autor do Projeto: *Anderson Fabrício Nascimento*

As seguintes condições estabelecidas o cumprimento dos itens abaixo:
1 - Proibido a execução de outros serviços a revelia do presente alvará
2 - Obrigatoriedade da execução do passeio público com ladrilho hidráulico
3 - Por ocasião das vistorias para fins de habita-se, deverá estar descoberto o sistema de tratamento de esgoto.
A não observância dos itens acima implicará em penalidades previstas no código de obras e posturas do município.

Observações:

Itajaí, 23 de agosto de 1994

NOTA: - O presente ALVARÁ prescreve em 6 (seis) meses. *Anderson Fabrício Nascimento*
Diretor do Departamento de Controle Urbano
S.D.U.

Alvará Licença – Construção 40m².

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAÍ**
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Departamento de Controle Urbano

ALVARÁ DE HABITE-SE N.º 008

Pelo presente alvará e tendo em vista o despacho do Diretor do Departamento de Controle Urbano, exarado no requerimento protocolado sob n.º 6938, de 24 de novembro de 1994 fica o Sr. Maurício Felício proprietário do us. alb. sito a rua Das Palmeiras n.º 239 em virtude de vistoria procedida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano em 11.10.1995 está o mesmo em condições de ser habitado.

OBS.: área -> 40,00m²
alb -> 142.0/94
ram -> 00+

Nome do Responsável Técnico : _____

Itajaí, 13 de Januário de 1995


ARQUITETO Flávio de M. Mussi
Diretor Dept. de Controle Urbano
S D U

Alvará Habite-se. 40m².

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAÍ**
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Departamento de Controle Urbano

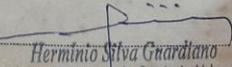
ALVARÁ DE HABITE-SE N.º 184

Pelo presente alvará e tendo em vista o despacho do Diretor do Departamento de Controle Urbano, exarado no requerimento protocolado sob n.º 4227, de 07 de agosto de 192002 fica o Sr. Alquino Felício proprietário do us. alb. em alvenaria/fc. sito a rua Das Palmeiras n.º 239 em virtude de vistoria procedida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano em 14.10.192002 está o mesmo concluído em condições de ser habitado.

OBS.: área: 133,40m²
alb: 386/1/96

Nome do Responsável Técnico : Regino B. Chaple

Itajaí, 09 de outubro de 192002


Herminio Silva Guardiano
Diretor do Dept. de Controle Urbano

Alvará Habite-se. 133,40m².

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

ARO - Aviso de Regularização de Obra

Calculo efetuado Quarta-feira, 24 de Agosto de 2011 às 13:57

Obra Regularizada Por Decadência

Dados Básicos							
Aro:	859885	Competência	08/2011	Versão:	3		
Matricula	20.081.09922/61	Nome:	MARESSA MUNIQUE OLIVEIRA MENEZES				
Endereço Obra:	RUA RICARDO GABRIEL		Início Obra:	01/11/1996	Término	09/10/2002	
UF:	SC	Cidade:	ITAIAI	CEP:	88.307-410	Meses de	72

Dados Informados					
Nome	Existente	Acréscimo	Reforma	Obra Nova	Demolição
Residencial Casa				173,40 1(3B) 2(Pav) 1(Unid)	
Total				173,40 173,40 (p/ Calc.)	

Dados Enquadramento						
Categoria da Obra	Destinação	Padrão	Núm.	Enquadramento	Valor CUB	Área
Obra Nova	Residencial Casa	Normal	1	R(01)	1.195,86(SC-	173,40

Aferição da Remuneração da Mão de Obra Total						
Destinação	Área Faixa	Custo Global	%	Custo Líquido	% M. O.	Remuneração M.O.
Obra Nova - Residencial Casa	100,00	119.586,00	0	119.586,00	4	4.783,44
Obra Nova - Residencial Casa	73,40	87.776,12	0	87.776,12	8	7.022,09
Total Global:		207.362,12			Total	11.805,53

Quadro de Áreas e Remunerações					
Área Total Projeto	% Não Decadente	Área Total Não Decadente	Área para Cálculo		
173,40	0,00	0,00	0,00		
Rem. MO Tot.	Rem. MO Não Decadente	Rem. MO A Regul.	Remuneração Atualizada	Código de Pgto	
11.805,53	0,00	0,00	0,00	2208	
Patronal INSS (20%)	Segurado INSS (8%)	RAT (3%)	Outras Entidades(5,8%)	Tot. a Recolher (36,8%)	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Em 24/8/11

 Priscila Henriques de Oliveira
 Perita Avaliadora

Aviso de regularização de obra – 173,40m².

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

E-IPTU
Município de Itajaí

Dados do Imóvel ▾ Valores IPTU ▾ Carnê ▾ Revisão ▾ Sair

CARLOS CESAR MACHADO

Dados de identificação do imóvel

Proprietário: CARLOS CESAR MACHADO
Inscrição imobiliária: 204.157.02.0050.0000.000 Situação: Ativo
Logradouro: RICARDO GABRIEL BAUER nº 239
Complemento: LOTE 085 Bairro: RESSACADA

Dimensões principais do terreno

Área terreno (m²): 325,00 Testada principal (m): 13,00 Fração ideal: 1,0000

Informações do lote

Imóvel Rural: NÃO	Número Inca: <input type="text"/>	Passeio: CIMENTO
Situação do Lote: MEIO DE QUADRA	Benefitona: NORMAL	Topografia: ENCOSTAS
Considera Área Remanescente: <input type="text"/>	Piscina: <input type="text"/>	Sauna: <input type="text"/>
Academia: <input type="text"/>	Playground: <input type="text"/>	Área Esportiva: <input type="text"/>
Saiaão de Festas: <input type="text"/>	Vaga Coberta: <input type="text"/>	Saiaão de Jogos: <input type="text"/>
Sector: 204	Lote: 50	Face: 2
Zoneamento: ZR-3	Quadra: 157	Medida Fundos (calculado): 25,00
Área Preservação (%): 0,00	Patrimônio: PARTICULAR	

Dados e informações – Cadastro IPTU – Zoneamento ZR-3.

ajai.sc.gov.br/controle.jsp

Sector: 204	Lote: 50	Face: 2
Zoneamento: ZR-3	Quadra: 157	Medida Fundos (calculado): 25,00
Área Preservação (%): 0,00	Patrimônio: PARTICULAR	

Informações da unidade autônoma

Cód. imóvel: 11096	Área Tributável do Terreno: 325,00	Nr. Projeto: 0
Acúmulo Métrico: 239,00	Nº Matrícula: 0	Data Habilitação: <input type="text"/>
CT Art. 25 - Territorial (%): <input type="text"/>	Bom pagador: 0	Decisão Condomínio: <input type="text"/>
Permite Gerar ITBI: <input type="text"/>		

Unidade de avaliação

Número unidade: 1	Tipologia: CASA	Número pavimentos: 1
Área construída: 173,40	Conservação: BOM	Acabamento: PADRÃO NORMAL
Disposição no lote: FRENTE	Espécie: ALVENARIA	Tipo de Uso: RESIDENCIAL
Utilização: PROPRIA	Situação da Edificação: CONSTRUIDO	Mensagem: <input type="text"/>
Nr. Hidrômetro: 0	Nr. Medidor Energia Elétrica: 0	CT Art. 25 - Predial (%): <input type="text"/>
Quartos: <input type="text"/>	Banheiros: <input type="text"/>	

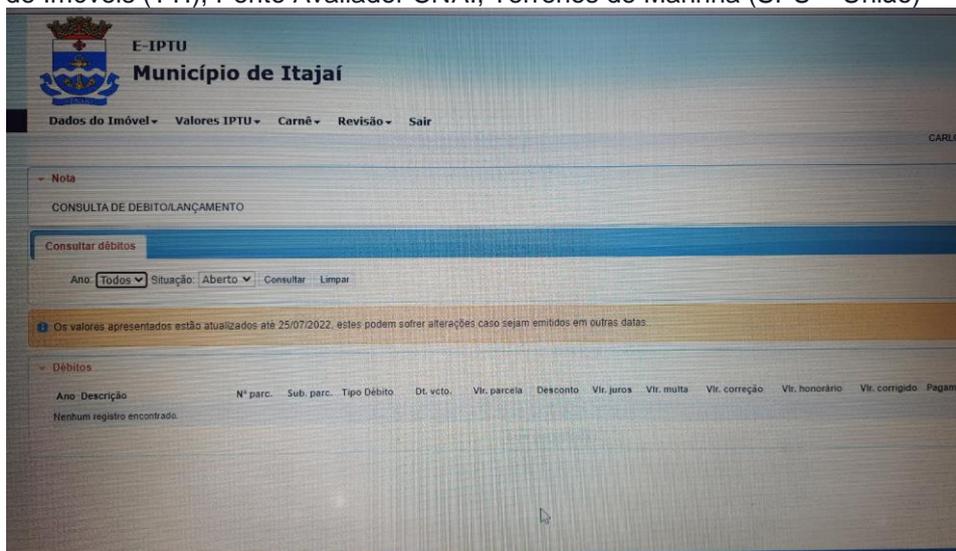
Dados e informações – Cadastro IPTU – Zoneamento ZR-3.
Área construída 173,40m².

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tielei Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Certidão Negativa de Débitos IPTU – Nenhum registro de débito encontrado até a data de 25/07/2022.

PREFEITURA DE ITAJAÍ

Extrato do Cadastro de Imóvel

Inscrição Imobiliária: 204.157.02.0050.000.000 Número de Cadastro: 11096 Situação: ATIVO

Proprietário de Direito

Número	Nome	Telefone	Celular	Principal	Percentual
066.645.289-08	MARESSA MUNIQUE OLIVEIRA MENEZES			S	100

Endereço do Correspondência

Logradouro: RICARDO GABRIEL BAUER Número: 239
Complemento: Bairro: RESSACADA Cidade: ITAJAÍ CEP: 88307410

Identificação

Valor Venal Territorial: R\$ 11.503,83 Valor Venal Predial: R\$ 83.222,10 Valor Venal Total: R\$ 74.725,93
Alíquota: 0,45 Desconto Ano Anterior? N

Endereço do Imóvel

Logradouro: RICARDO GABRIEL BAUER Bairro: RESSACADA
Número: 239 Complemento: LOTE 085 CEP: 88307410

Edificação

Tipo de Uso:	RESIDÊNCIA	Área Trib.:	173,40
Nº Pavimentos:	1	Espécie:	ALVENARIA
Tipo Imóvel (tipologia):	Casa	Patrimônio:	PARTICULAR
Conservação:	Bom		
Acabamento:	Normal		
Situação:	Frete		

Medida Frente: 13,00 Medida Fundo: 25,00 Área do Terreno: 325,00 Fração Ideal: 100,00
Medida Testada 1: 13,00 Logradouro: RICARDO GABRIEL BAUER Face: 01 Lado: E

Características do Terreno

Passado:	Cimento
Topografia:	Acima do Nível
Situação do Lote:	Meio de Quadra
Beneficiária:	Normal

Serviços / Infra-estrutura

Rua Pavimentada:	Sim
Água/Luz/Drainagem:	Luz
Coleta de Lixo:	03 Vezes Por Semana
Limpeza Pública:	Sim
Iluminação Pública:	Sim

Dados Gerais

Localização Geográfica: Latitude: Longitude:
Zoneamento: ZR-3
Área Preservação(%): 0,00 Num. Inscrição: 1
Nº Projeto Habite-se: Data Habite-se:
Isenção
Tipo de Isenção: INEXISTENTE Permanente:
Observação Histórico:
GR-ITBI PEDIDO Nº2688/2010- MATRICULA 18.073 1º OFÍCIO Processo automatizado - SIATU

22/03/2011 16:22:581 / 1

Secretaria Municipal da Fazenda
Rua Alberto Werner, 100 - Bairro: Via Operária
CEP: 88304-053 - Itajaí - Santa Catarina
Fone: 47 3341-6200 Fax: 3341-8161

Extrato do cadastro de Imóvel.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Vista da Rua Ricardo Gabriel Bauer (de frente ao imóvel).



Descrição de acesso ao imóvel com pavimentação e acesso sem pavimentação.

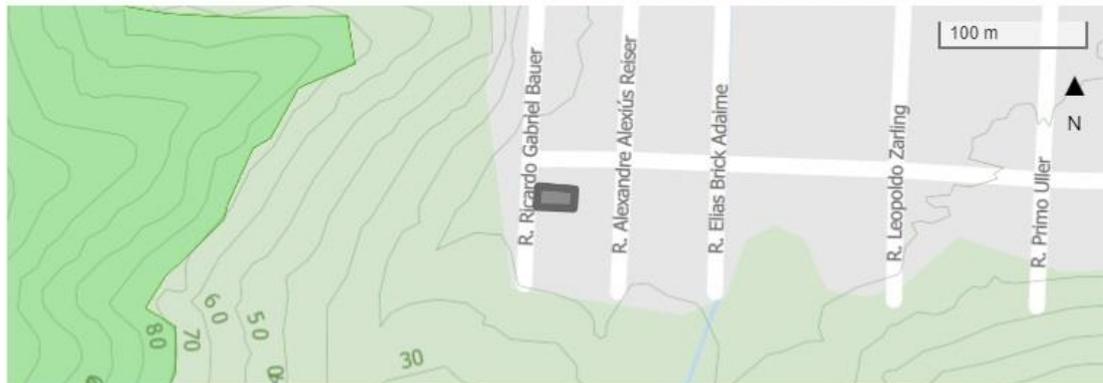
Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

 **Município de Itajaí**
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação
CONSULTA GRAU DE RISCO E VIABILIDADE
 Decreto Nº 11.985, 24 de Agosto de 2020. Decreto Nº 11.956, 24 de Agosto de 2020. Lei complementar nº 215, de 31 de Dezembro de 2012.



Inscrição Imobiliária: 204.157.02.0050

Endereço: R. Ricardo Gabriel Bauer, 239

Itajaí - SC

Zoneamento: ZR 3

Usos permitidos: (H 1-2), (CO), (CS 1-2)

Usos permissíveis: (H 1), (CS E), (I 2)

Consulta prévia de zoneamento ZR3, grau de risco e viabilidade.

IMPRESSÃO/SALVAR PDF	
CONSULTA PRÉVIA AO ZONEAMENTO	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 204.157.02.0050	
END.: R. Ricardo Gabriel Bauer, 239	
DATA: 08/08/2022	
ZONA(S):	ZR 3
Hab.	Unifamiliar: permitido
	Multifamiliar: permitido
Comércio/ Serviços	CS1(até 100m²): permitido(até 100m²)
	CS2(até 400m²): permitido(até 400m²)
	CS3(acima 400m²): proibido
	Comunitário: permitido
Industrial	I1(Baixo Impacto): proibido
	I2(Médio Impacto): permissível
	I3(Alto Impacto): proibido
	I4(Incômodas): proibido
	CSE: permissível
Uso mínimo	Área: 500m²
	Testada: 15m
	Profundidade: 30m
	Altura máxima: 2 pavimentos
	Altura máxima embasamento: 2 pavimentos
	Coefficiente de aproveitamento: 2.0
	Taxa de ocupação embasamento: 80%
	Taxa de ocupação torre: 50%
	Taxa de permeabilidade: 10%
	Recuo frontal: 5.0m
Recuo estruturais	Recuo lateral e fundos: Zero até 2 pavimentos
	Recuo lateral e fundos c/abertura: 1.5m

Consulta prévia de zoneamento ZR3.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC

(47) 99222-3290

andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

<p>RECUOS PARA TORRE</p> <p>Tabela geral:</p> <p>ZEA, ZC 1, ZIP, ZPN, ZSI, ZU 4, ZU 5, ZAP, ZC 2, ZU 1, ZU 2 e ZU 3</p> <p>- RECUO FRONTAL Vias até 8,00: 3,00m 8,01 até 10,00: 5,00m 10,01 até 12,00: 6,00m 12,01 até 15,00: 7,00m Vias > 15,00: 10,00m</p> <p>- RECUO LATERAL E FUNDOS Até 4 pav.: 2,00m 5 pav. até 8 pav.: 2,50m 9 pav. até 12 pav.: 3,00m 13 pav. até 16 pav.: 3,50m 17 pav. até 20 pav.: 4,70m acima de 20 pav.: 5,50m</p> <p>ZEA</p> <p>- RECUO FRONTAL Av. José M. Vieira: 50,00m Demais vias: 10,00m</p> <p>- RECUO LATERAL E FUNDOS 4,00m</p> <p>ZR 1</p> <p>- RECUO FRONTAL 5m unifamiliar Bm multifamiliar e CS</p> <p>- RECUO LATERAL E FUNDOS Quadras 1 e 2: 2,00m Quadra 3: 4,00m</p> <p>ZR 2</p> <p>- RECUO FRONTAL 5m</p> <p>- RECUO LATERAL E FUNDOS Quadras 1 e 2: 2,00m Quadra 3: 3,00m</p> <p>ZR 3</p> <p>- RECUO FRONTAL 5m</p> <p>- RECUO LATERAL E FUNDOS CCS: 3,00m Demais vias: 2,00m</p> <p>ZEU</p> <p>- RECUO FRONTAL 5m</p> <p>- RECUO LATERAL E FUNDOS 2,00m</p>	<p>Cx.da via/ R. Ricardo Gabriel Bauer - Cx.da via: 10 - Passeios: 1,5/ 1,5m passeio: R. Prof. Ondino Geraldo da Silva - Cx.da via: 12 - Passeios: 2/ 2m</p> <p>Lotes com mais de uma testada para via pública, caixa da via e passeio específico para cada via (consultar mapa clicando sobre cada via). Caso os dados da largura da via e passeios estejam incompletos, ou discrepantes com a situação do local, procurar a SECR.DESENV.URBANO E HAB.</p> <p>VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 1 vaga por unidade ZEA; ZR1; ZR2; ZR3 - 1 vaga por dormitório Comércio e serviços - 1 vaga a cada 80m²</p> <p>Esta Consulta Prévia é regida pelas Leis: nº 3363/98, 2763/92 - que institui o Código de Obras; nº 94/06 - que institui o Plano Diretor de Gestão e Desenv. Territorial; Lei complementar nº 215/12 - que institui normas para o Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo; Lei nº 114/07 - que dispõe sobre a construção de calçadas; Lei 5859/11 Lei Embasamento e Código Civil; Lei 5859/2011 Art.6º (Parâmetros para embasamento)</p> <p>CONSIDERAÇÕES: 1) Poderá requerer dispensa de alinhamento conforme instrução normativa 27/CMA/2012. 2) Recuo referente a largura da via. 3) O requerente deverá informar a existência de mobiliário urbano, valas, ribeirões, rio, nascentes, dutovários (gasoduto, oleduto ...) e ou redes de alta tensão. 4) Na ZEA, ZR1, ZR2 e ZR3 as habitações multifamiliares deverão ter áreas mínimas privativas de 90,00m², até 2 dormitórios e acima de 2 dormitórios 100,00m².</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> PASSÍVEIS DE LICENCIAMENTO OU AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL (RESOLUÇÕES CONSEMA/COMDEMA) - Edificação acima de 09 unidades e ou acima de 2000,00m². - Ribeirões, rios e nascentes consultar Instituto Itajai Sustentável</td> <td><input type="checkbox"/> PARECER COMAER CURITIBA (altura acima de 45m)</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Atividades permissíveis deverão ser submetidas a análise do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> PARECER DEINFRA / AUTOPISTA</td> <td><input type="checkbox"/> PARECER PATRIMÔNIO HISTÓRICO (Fundação Genésio Miranda Lins)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> PARECER DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA DE TRÂNSITO, SECR.DESENV.URBANO E HABITAÇÃO</td> </tr> </table> <p>ESTA CONSULTA NÃO INSTITUI O DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE CONSTRUÇÃO, TODOS OS PARÂMETROS ESTÃO SUJEITOS A REVISÃO PELO PROCESSO DE APROVAÇÃO</p>	<input checked="" type="checkbox"/> PASSÍVEIS DE LICENCIAMENTO OU AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL (RESOLUÇÕES CONSEMA/COMDEMA) - Edificação acima de 09 unidades e ou acima de 2000,00m ² . - Ribeirões, rios e nascentes consultar Instituto Itajai Sustentável	<input type="checkbox"/> PARECER COMAER CURITIBA (altura acima de 45m)	Atividades permissíveis deverão ser submetidas a análise do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial	<input type="checkbox"/> PARECER DEINFRA / AUTOPISTA	<input type="checkbox"/> PARECER PATRIMÔNIO HISTÓRICO (Fundação Genésio Miranda Lins)	<input type="checkbox"/> PARECER DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA DE TRÂNSITO, SECR.DESENV.URBANO E HABITAÇÃO	
<input checked="" type="checkbox"/> PASSÍVEIS DE LICENCIAMENTO OU AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL (RESOLUÇÕES CONSEMA/COMDEMA) - Edificação acima de 09 unidades e ou acima de 2000,00m ² . - Ribeirões, rios e nascentes consultar Instituto Itajai Sustentável	<input type="checkbox"/> PARECER COMAER CURITIBA (altura acima de 45m)	Atividades permissíveis deverão ser submetidas a análise do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial						
<input type="checkbox"/> PARECER DEINFRA / AUTOPISTA	<input type="checkbox"/> PARECER PATRIMÔNIO HISTÓRICO (Fundação Genésio Miranda Lins)							
<input type="checkbox"/> PARECER DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ENGENHARIA DE TRÂNSITO, SECR.DESENV.URBANO E HABITAÇÃO								

Coeficiente de recuos para zoneamento ZR3. Frontal de 5 metros.

Divisão Bairros, Cadastro e IBGE

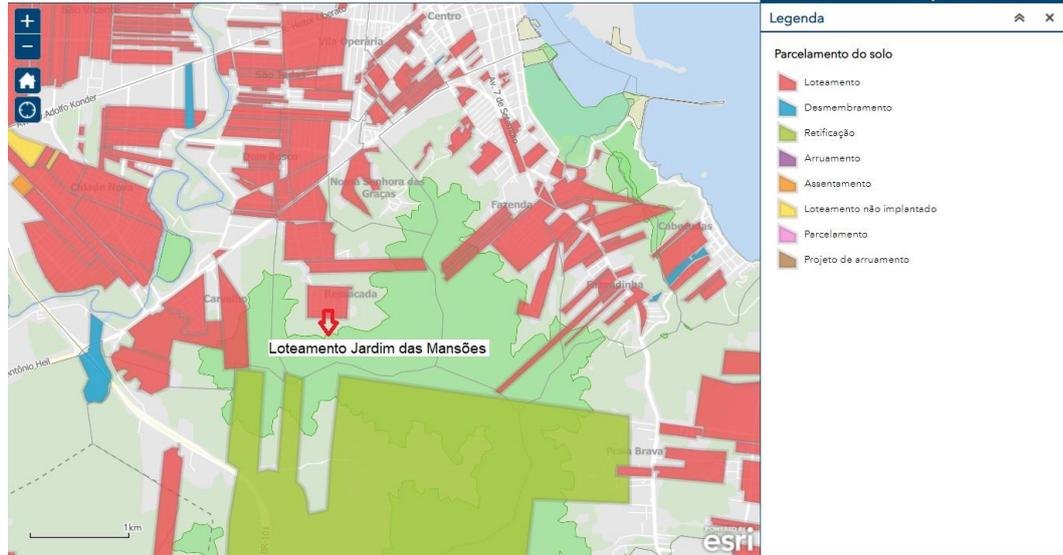
Divisão de bairros cadastro IBGE.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

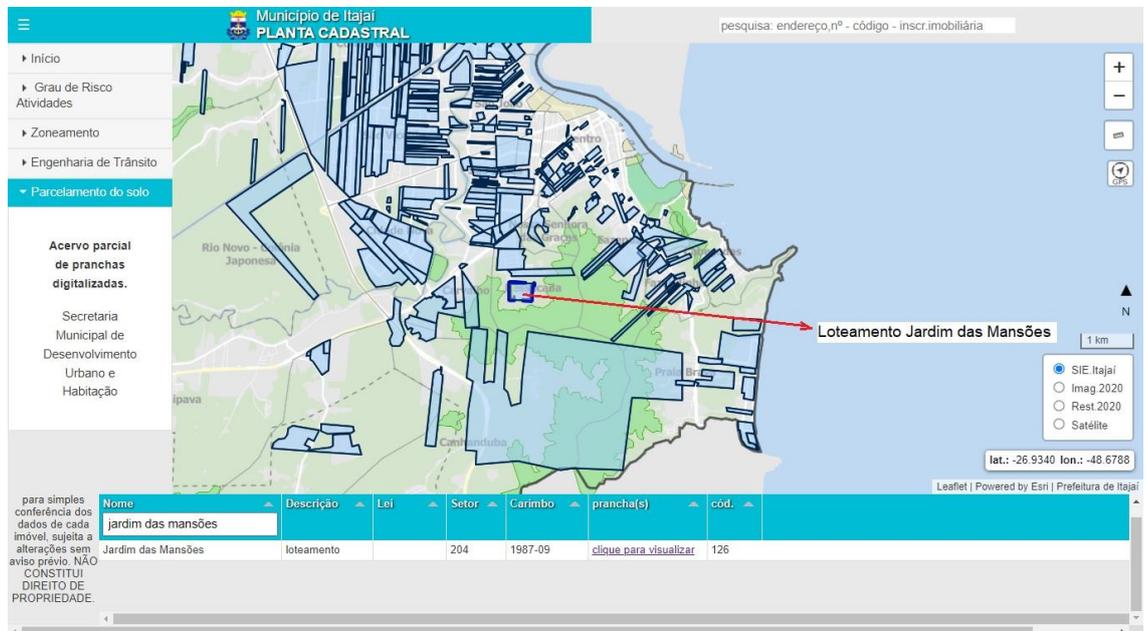
Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)

GEO Parcelamento do Solo



Parcelamento do Solo (Loteamento Jardim das Mansões).



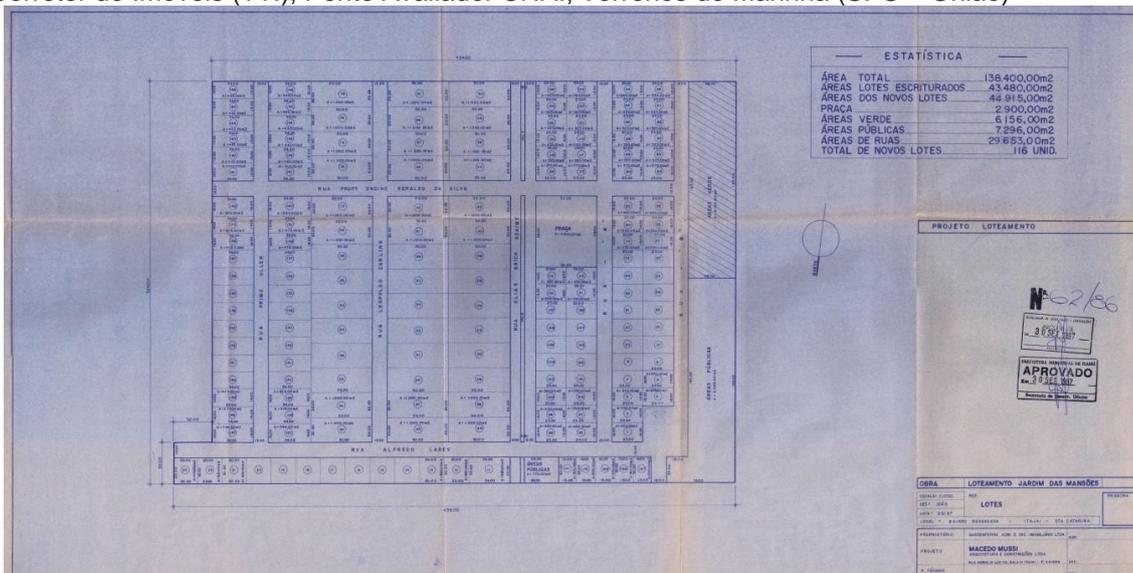
Planta cadastral do Loteamento Jardim das Mansões.

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

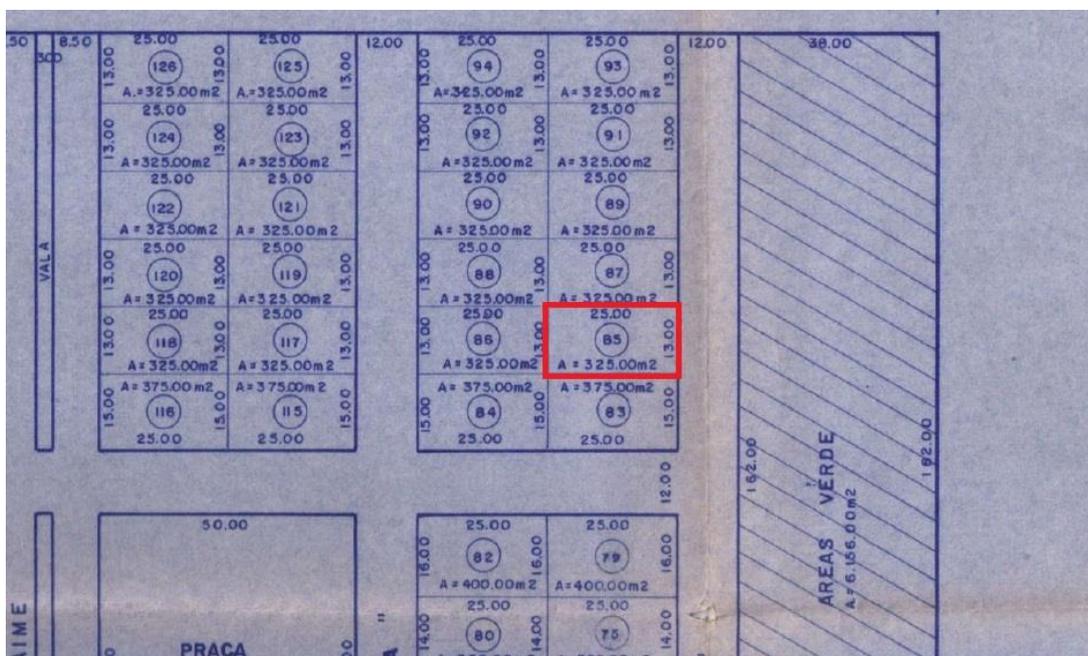
Rua Dirval Tiolet Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com

Anderson Fabrício Nascimento
CRECI 28.360 CNAI 020260

Corretor de Imóveis (TTI), Perito Avaliador CNAI, Terrenos de Marinha (SPU – União)



Planta Baixa do Loteamento Jardim das Mansões.



Localização exata do lote 85 (Planta baixa Loteamento Jardim das Mansões).

Laudo de Avaliação Mercadológica – Método Comparativo de Dados de Mercado

Rua Dirval Tielel Hogrefe, 139 - Passo Manso – CEP 89032-306 – Blumenau/SC
(47) 99222-3290
andefn_andefn@hotmail.com