

NORTON PINO

Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário
E-mail: np.pericias.avaliacoes@gmail.com
Celular: (47) 99216 8971

CRECI 6783 CNAI 001136
Rua Ricardo Paul, 165 apto 302 -
Escola Agrícola – Blumenau SC
CEP: 89037-680

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz do Trabalho Titular da 4ª Vara do Trabalho de Joinville/SC ,

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo nº autos 0000843-26.2014.5.12.0030

Bem imóvel: Área de terra, situada na Rua Santa Catarina, s/nº, bairro Santa Catarina, Cidade de Joinville/SC

VALOR AVALIADO: R\$ 3.319.890,00 (Três milhões, trezentos e dezenove mil, oitocentos e noventa reais)

DATA BASE: OUTUBRO/2024

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 1 -

NORTON PINO

Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário
E-mail: np.pericias.avaliacoes@gmail.com
Celular: (47) 99216 8971

CRECI 6783 CNAI 001136
Rua Ricardo Paul, 165 apto 302 -
Escola Agrícola – Blumenau SC
CEP: 89037-680

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

- 1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 1. Utilizamos o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e homogeneizações adequadas;
- 2. O imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
- 3. O universo da pesquisa foi obtido através de contato pessoal ou através de contato pelos meios de comunicação tais como: telefone e WhatsApp;
- 4. Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5. Os honorários do avaliador, não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;
- 6. 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;
- 7. O presente trabalho está em conformidade com o que estabelece no Ato Normativo 033/2004 do CRECI 11ª Região/SC, que estabelece normas para emissão de Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI 957/2006, que disciplina a emissão e a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM.

SOBRE O PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Os trabalhos de pesquisa, evolução dos cálculos e redação do presente Laudo são de responsabilidade de:

2. NORTON PINO	
CRECI	6783
CNAI	001136
CPF	210.280.870-04
FONE	47 99216 8971
E-MAIL	norttonpino@gmail.com

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

NORTON PINO

Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário
E-mail: np.pericias.avaliacoes@gmail.com
Celular: (47) 99216 8971

CRECI 6783 CNAI 001136
Rua Ricardo Paul, 165 apto 302 -
Escola Agrícola – Blumenau SC
CEP: 89037-680

SUMÁRIO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO

1.2 – LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

1.3 – FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

2 – ASPECTOS TÉCNICOS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 – VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO (item 7.3 da NBR 14.653-1)

2.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

3 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS

3.1 – PLANEJAMENTO DA PESQUISA PARA ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO (item 8.2.1.1 da NBR – 14.653-2)

3.2 – IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO (item 8.2.1.2 da NBR – 14.653-2)

3.3 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

4 - VALORAÇÃO

5 – VALOR DETERMINADO

6 – QUESITO

7 – DADOS DO AVALIADOR

ANEXO – PLANILHA DE AVALIAÇÃO

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC**

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 3 -

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO

Esse trabalho tem por objetivo fornecer o valor mais provável de compra ou venda de um terreno, situado no bairro SANTA CATARINA, na cidade de JOINVILLE em Santa Catarina, utilizando-se do tratamento dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (locador ou locatário), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR 14653-1, tem 3.44:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (NBR 14653-1, item 3.44)

“Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado para locação ou venda em prazo razoável, com o locador/vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo ou locá-lo e o comprador/locatário adquirindo-o ou locando-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido à compra ou locar, em outras palavras, seria o preço justo obtido a partir de livre acordo” (Stanley L. Mc. Michael-Mc. Michaels Appraising Manual 4ª Edição - Prentice Hall - Englewood Cliffs, U.S.A.).

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) N.º 957, de 22 de maio de

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC**

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 4 -

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.

1.2– LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Esse trabalho está pautado nas seguintes limitações e pressuposições:

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Códigos de Ética Profissional do CRECI/CNAI.
- Foram utilizadas as mesmas premissas utilizadas no laudo oficial, aplicando a pesquisa de imóveis similares atualizada, que serviram de parâmetro para esta avaliação e vistoria ao imóvel.

1.3 – FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitada todas as condições para que se cumpra uma venda ou locação justa, sendo vendedor/locador e comprador/locatário, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Na determinação do valor atual de mercado do imóvel em pauta, será utilizado o Método Comparativo Direto com Dados de Mercado.

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC**

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 5 -

A avaliação de imóveis urbanos é regida pela NBR 14.653 partes 1 e 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para tal.

Dentre as sistemáticas adotadas, figura no seu item 8.1 o *método comparativo direto de dados de mercado*, o qual é definido no item 8.2.1 da NBR-14.653-1, como sendo aquele que:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

O Método Comparativo consiste em apurar o valor do imóvel avaliando, através da comparação direta com outros imóveis de padrão equivalente, que estejam sendo negociados ou em oferta no mercado imobiliário da cidade.

2 – ASPECTOS TÉCNICOS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 – VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO (item 7.3 da NBR 14.653-1)

“O avaliador deverá examinar o imóvel sob dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias” (MOREIRA, 2001).

“Para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente” (DANTAS, 2005).

(CONTINUA NA PÁG. 7)

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC**

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 6 -

2.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma área urbana, medindo de 63.424,11m², com testada para a Rua Santa Catarina em 22,00duas linhas, sendo a primeira em quatorze metros e noventa e sete centímetros (14,97 m) e a segunda em quinze metros e três centímetros (15,03m). A dita área apresenta uma topografia irregular, e uma forma regular.



FOTO 01 – FOTO AÉREA INDICANDO O IMÓVEL AVALIANDO – Fonte: Google Earth

DOS PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Conforme matrícula juntada ao final deste trabalho, na planilha de avaliação, indica como atuais proprietários: João Francisco Kroetz, CPF 400.326.049-04 e sua esposa Dilcéia Correa Kroetz, CPF 483.033.139-91.

(CONTINUA NA PÁG. 08)

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC**

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 7 -

A presente área é atingida por dois zoneamentos, como pode ser visto na figura 01 abaixo. Os zoneamentos a que está sujeita a dita área são:

- 1) AUAS – ÁREA URBANA DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO
- 2) AUPA – ÁREA URBANA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL



Fig. 01 – Mapa indicativo dos Zoneamentos. – Fonte: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-joinville-sc>.

Os zoneamentos a que está sujeita a área em estudo, apresenta os seguintes índices construtivos, conforme tabela abaixo. A presente tabela faz parte, como anexo, da Lei Complementar Nº 470, De 09 de Janeiro de 2017 (vide fig. 02 abaixo).

(continua na pág. 09)

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 8 -

Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo								
Quadro de Ocupação								
(Parte 1 de 2)								
QUADRO DE OCUPAÇÃO		Macrozona Urbana					Macrozona Rural (19)	
		Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Natural	Área Rural de Utilização Controlada
		AUAP (1)	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA (9)	ARPA	ARUC
		1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)	Setor de Adensamento Prioritário (SA-01)	4,0 (1)	-	-	-	-	-	-
	Setor de Adensamento Prioritário (SA-02)	3,0(1)	-	-	-	-	-	-
	Demais Setores de Adensamento (SA-03 até SA-05 e Setor de Adensamento Rural)	-	2,0	1,5	1,0	0,1	0,1	0,1
	Setor Especial (SE-01)	4,0 (3)	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-02)	2,0(1)	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-03)	-	1,0	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-04) (10)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Setor Especial (SE-05) (10)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Setor Especial (SE-06)	-	-	1,0	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-07) (16)	-	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-08) (1)	4,0	2,0	1,5	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-09)	-	2,0	-	-	-	-	-
	Faixa Viária (FV)	4,0(1)	2,0(1)	1,5(1)	4,0(1)	0,1	-	-
	Faixa Rodoviária (FR)	2,0	1,0	1,0	-	0,1	-	-

Fig. 02 – Tabela de Índices Urbanísticos. – Fonte: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-joinville-sc>.

3 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS

3.1 – PLANEJAMENTO DA PESQUISA PARA ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO (item 8.2.1.1 da NBR – 14.653-2)

Para a determinação do valor da propriedade, foram colhidos elementos provenientes de imóveis situados na região avaliada, relativas a ofertas atuais ou negócios realizados nos últimos meses.

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.... (item 8.2.1.1- NBR 14.652-2)

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecer as supostas relações entre si e com a variável dependente.

3.2 – IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO (item 8.2.1.2 da NBR – 14.653-2)**a) Variável dependente**

Da análise e estudo do mercado da região, constatou-se que os preços são expressos em função das características do imóvel.

b) variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas da área.

“Tais variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos...item 8.2.1.2.2 da NBR – 14.653-2”

3.3 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

A pesquisa de valores constante deste parecer técnico se restringiu a imóveis similares (terrenos) situados nos bairros: Santa Catarina; Porfipo e Floresta. Em Joinville e dentro de um raio de 1000 metros. As informações foram colhidas através de conversa com imobiliárias que atuam na região e consultado os sites destas mesmas imobiliárias.

Foram colhidos elementos provenientes de ofertas atuais no período dos últimos seis meses.

exigências da NBR 14.653-2, em especial aos pressupostos básicos constantes do item A.2.1, item “a” do Anexo “A”, que trata do número mínimo de dados efetivamente utilizados, visando evitar a micro numerosidade.

4 – VALORAÇÃO

Para valorar o imóvel em estudo, foi utilizado uma planilha de cálculo elaborada pela empresa

AVALLIE MAIS (vide anexo “Planilha de Avaliação”).

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC**

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 10

DO TRATAMENTO DOS FATORES

Como só podemos comparar grandezas iguais, e como dificilmente encontramos amostras, exatamente iguais ao elemento em estudo, em número suficiente para realizar a avaliação pelo método mais recomendado pelas Normas Brasileiras conforme a NBR-14.653.1 e 2. Se faz necessário o tratamento das diferenças através da homogeneização das amostras. Para tanto utilizaremos os fatores:

Fator Fonte: para negócios realizados o fator será 1,0

Para ofertas o fator será 0,9

Fator Gleba: para o tratamento deste fator foi utilizado tabela desenvolvida pela P. M. de Joinville, conforme tabela abaixo:



Prefeitura de Joinville

FATORES DE CORREÇÃO PARA ÁREAS MAIORES QUE 10.000 m²

10.000,1 a 12.000 – 0.746	65.001 a 70.000 – 0.437
12.001 a 14.000 – 0.720	70.001 a 75.000 – 0.429
14.001 a 16.000 – 0.695	75.001 a 80.000 – 0.422
16.001 a 18.000 – 0.670	80.001 a 85.000 – 0.413
18.001 a 20.000 – 0.645	85.001 a 90.000 – 0.408
20.001 a 22.000 – 0.625	90.001 a 95.000 – 0.401
22.001 a 24.000 – 0.606	95.001 a 100.000 – 0.395
24.001 a 26.000 – 0.590	100.001 a 120.000 – 0.380
26.001 a 28.000 – 0.575	12.001 a 140.000 – 0.368
28.001 a 30.000 – 0.562	140.001 a 160.000 – 0.357
30.001 a 32.000 – 0.553	160.001 a 180.000 – 0.348
32.001 a 34.000 – 0.542	180.001 a 200.000 – 0.339
34.001 a 36.000 – 0.532	200.001 a 250.000 – 0.323
36.001 a 38.000 – 0.523	250.001 a 300.000 – 0.315
38.001 a 40.000 – 0.515	300.001 a 350.000 – 0.310
40.001 a 42.000 – 0.507	350.001 a 400.000 – 0.307
42.001 a 44.000 – 0.502	400.001 a 450.000 – 0.303
44.001 a 46.000 – 0.495	450.001 a 500.000 – 0.300
46.001 a 48.000 – 0.487	500.001 a 600.000 – 0.297
48.001 a 50.000 – 0.480	600.001 a 700.000 – 0.295
50.001 a 55.000 – 0.467	700.001 a 800.000 – 0.293
55.001 a 60.000 – 0.457	800.001 a 900.000 – 0.290
60.001 a 65.000 – 0.447	900.001 em diante – 0.288

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

Fator Topografia: Conforme tabela abaixo.

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Fator Frentes Múltiplas: conforme tabela abaixo.

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Fator Zoneamento: para corrigir as áreas pelo seu aproveitamento conforme cada zoneamento, foi utilizado a Planta Genérica de Valor fornecida pela Pref. Municipal de Joinville.

5 - VALOR DETERMINADO

Após pesquisa, tabulação, saneamento das amostras, esse perito, associando os cálculos matemáticos a sua experiência de mais de 34 anos de mercado imobiliário, conclui que o valor de mercado mais provável para a do imóvel localizado na **RUA SANTA CATARINA, S/Nº** é de :

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 12

NORTON PINO

Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário
E-mail: np.pericias.avaliacoes@gmail.com
Celular: (47) 99216 8971

CRECI 6783 CNAI 001136
Rua Ricardo Paul, 165 apto 302 -
Escola Agrícola – Blumenau SC
CEP: 89037-680

R\$ 3.319.890,00 (TRÊS MILHÕES, TREZENTOS E DEZENOVE MIL, OITOCENTOS E NOVENTA REAIS).

Tendo como concluído o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, assino a presente, de forma digital.

Documento assinado digitalmente
 **NORTON PINO**
Data: 10/10/2024 11:17:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NORTON PINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI Nº 6783/SC
CNAI – REG. 001136

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 13

NORTON PINO

Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário

E-mail: np.pericias.avaliacoes@gmail.com

Celular: (47) 99216 8971

CRECI 6783 CNAI 001136

Rua Ricardo Paul, 165 apto 302 -

Escola Agrícola – Blumenau SC

CEP: 89037-680

ANEXO

- PLANILHA DE AVALIAÇÃO

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Conforme Ato 033/2004CRECI/SC

REPRODUÇÃO PROIBIDA – DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS – LEI FEDERAL Nº 9.610/98

- 14

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	TRT4º - TRIBUNAU REGIONAL DO TRABALHO - JOINVILLE			Data da Solicitação:	17 DE SETEMBRO DE 2024
Proprietário:	DILCEIA CORREA KROETZ			Data da Vistoria:	27 DE SETEMBRO DE 2024
Endereço:	RUA SANTA CATARINA			Data do Laudo:	02 DE OUTUBRO DE 2024
Complemento:				Matrícula/Cartório:	54209 - 2º OFICIO DE REG. DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Bairro:	SANTA CATARINA			Objetivo:	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA OU VENDA
Cidade:	JOINVILLE	UF:	SC	CEP:	89211-300
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Finalidade:	ALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS
				Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
		Uso:	Misto
Terreno:	63.424,11 m²	Tipologia:	TERRENO
Construída:	- m²	Idade Aparente:	-
Comum:	- m²	Topografia:	Em aclive acima de 20%
Garagem:	- m²	Est. Conservação:	
Depósito:	- m²	Qtd. de Quartos:	-
Total:	m²	Qtd. de Vagas:	-
Fração Ideal:	-	Ocupação:	Desocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 3.319.890,00

(TRÊS MILHÕES, TREZENTOS E DEZENOVE MIL, OITOCENTOS E NOVENTA REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico:	NORTON PINO	Assinatura:	
Telefone de Contato:	47 99216 8971		
Identificação:	CRECI 6783 / CNAI 001136		

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Active	Boa	Regular	Isolada	AUPA, SA-03
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
30,00 m	746,87 m	575,91 m	151,99 m	63424,11 m²

ADENDO	
Fator Valorizante:	ENCONTRA-SE PRÓXIMO DA BR 101 - CONSIDERADO UM BAIRRO COM EXCELENTE VALORIZAÇÃO
Fator Desvalorizante:	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Sim
Comércio:	☐	☒	☐	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone: Sim
Escola:	☐	☒	☐	Pavimentação: Sim
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização: Sim
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	☐	☐	☒	Gás Canalizado: Não



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO
A ABERTURA DA ESTRADA SANTA CATARINA OU “KATHARINENSTRASSE” DATA DO PRINCÍPIO DO ANO DE 1860, SEGUNDO O HISTORIADOR CARLOS FICKER. ERA BASTANTE ESTREITA, COM VALETAS LATERAIS E A ATUAL AVENIDA GETÚLIO VARGAS EM NADA NOS LEMBRA DO SEU ASPECTO ORIGINAL. ATUALMENTE, A ANTIGA “KATHARINENSTRASSE” RECEBE A DENOMINAÇÃO DE AVENIDA GETÚLIO VARGAS ATÉ A ESTAÇÃO FERROVIÁRIA, E A PARTIR DAÍ RUA SANTA CATARINA, ATÉ OS LIMITES DE JOINVILLE COM O MUNICÍPIO DE GUARAMIM. O BAIRRO POSSUI UMA ÁREA DE 5,42 KM2. ELE DISTA DO CENTRO EM 6,96 KM. É CONSIDERADO UM BAIRRO POPULOSO, POIS POSSUI 1.235 HAB./ KM2.

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO AÉREA COM IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO FACHADA DA TESTADA PRINCIPAL



FACHADA DA TESTADA PRINCIPAL FOTO AÉREA DA ÁREA

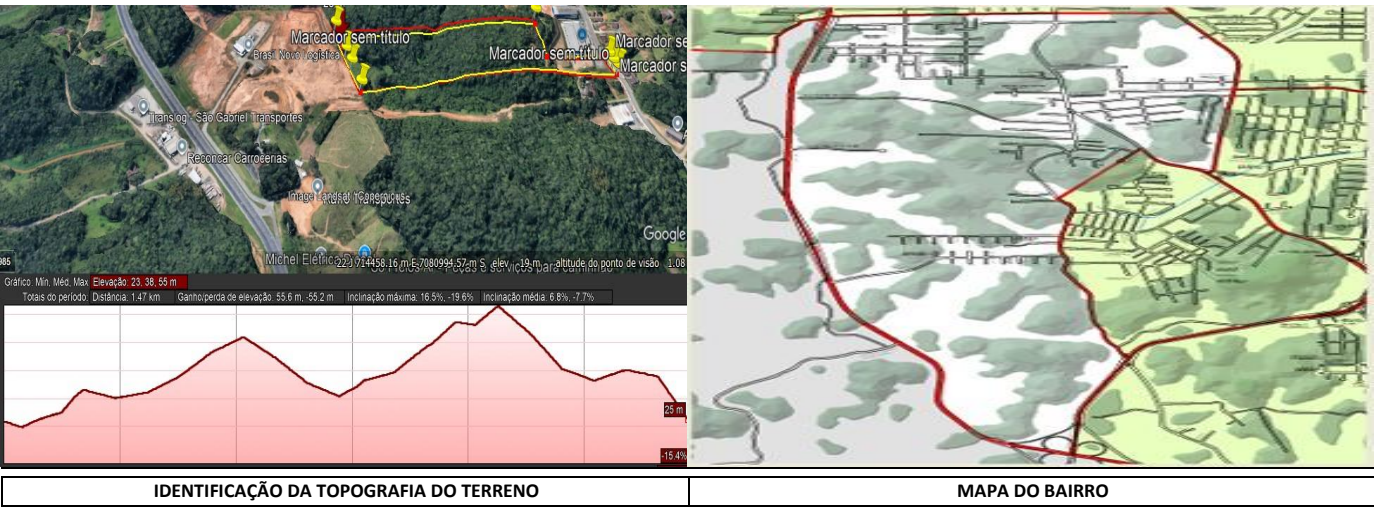


IDENTIFICAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO IDENTIFICAÇÃO DO ZONEAMENTO

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

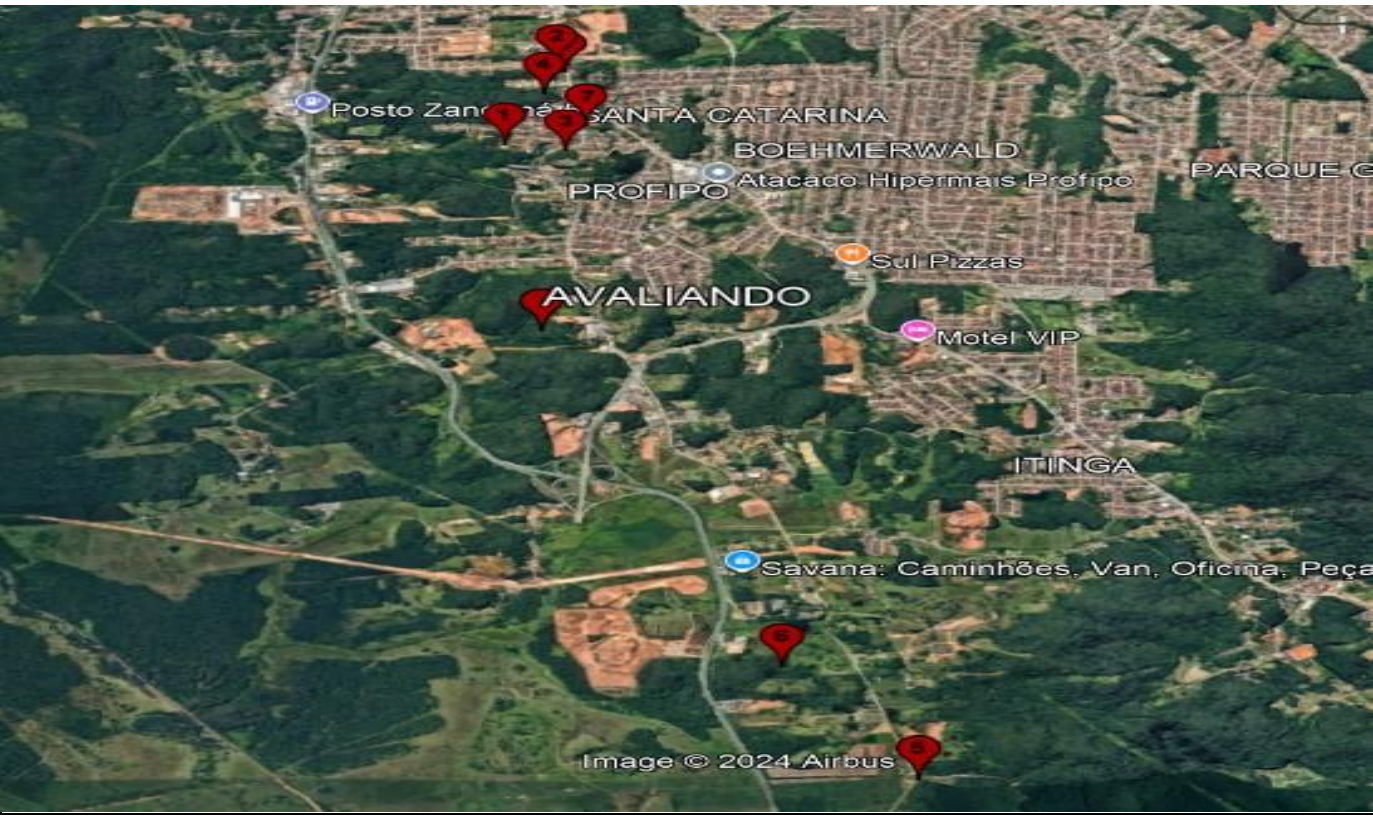


CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: Latitude: 26°22'29.31"S Longitude: 48°50'51.21"O

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Avaliação de Imóveis Urbanos

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em alicive até 10%	5%	0,95
Em alicive até 20%	10%	0,90
Em alicive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO					
FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL					
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)					
Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136 Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR		
Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), temos:

$$L_{mín} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{máx} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Lmáx é o valor crítico superior;

Lmín é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;
t(1- ;n-1) é o valor percentual para a distribuição “t” de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;
S é o desvio padrão da amostra;
n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{m\acute{a}x} - L_{m\acute{i}n}}{x}$$

Lmáx é o valor crítico superior;
Lmín é o valor crítico inferior;
x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO									
Endereço:	RUA SANTA CATARINA,								
Bairro:	SANTA CATARINA			Cidade:	JOINVILLE			UF:	SC
Informante:	NA								
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em aclive acima de 2	Testada:	30,00				
Área do Terreno:	63424,11	Uso:	Misto	Profundidade:	746,87				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Barracos Rústicos		Médio				
Idade Aparente:	-	Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	0	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:					
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	02 DE OUTUBR				
Observações:									



Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	RUA WALDEMIRO DEGLMANN, S/N					
Bairro:	SANTA CATARINA			Cidade:	JOINVILLE	
UF:	SC					
Informante:	SALAZAR IMÓVEIS LTDA FONE: 47 3801 0547					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	50,00	
Área do Terreno:	5000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	AUPA	
Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 270,00	Data:	27/09/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	RUA SANTA CATARINA, S/N					
Bairro:	SANTA CATARINA			Cidade:	JOINVILLE	
UF:	SC					
Informante:	VILA CAMPESTRE NEG. IMOB. FONE: 47 99978 9434					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	64,32	
Área do Terreno:	3064,62	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:	Esquina	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	AUAS /AUPA	
Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 440,51	Data:	27/09/2024	
Observações:						

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3							
Endereço:	RUA SANTA CATARINA, S/N						
Bairro:	SANTA CATARINA			Cidade:	JOINVILLE		
UF:	SC						
Informante:	W PRIME IMÓVEIS FONE: 47 99714 7770						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclave até 20%	Testada:			31,00
Área do Terreno:	2018,00	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Área Equivalente:	0,00	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:			Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			AUAS / AUPA
Preço Anunciado:	R\$ 470.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 209,61	Data:			27/09/2024
Observações:							

Elemento Comparativo 4						
Endereço:	RUA SANTA CATARINA, S/N					
Bairro:	SANTA CATARINA			Cidade:	JOINVILLE	
UF:	SC					
Informante:	ANAGÊ IMOVEIS FONE: 47 3025 3000					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	19,00	
Área do Terreno:	22228,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	AUPA	
Preço Anunciado:	R\$ 5.500.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 222,69	Data:	27/09/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 5						
Endereço:	RUA SANTA CATARINA					
Bairro:	SANTA CATARINA			Cidade:	JOINVILLE	
UF:	SC					
Informante:	HANSEM IMÓVEIS FONE: 47 3027 2972					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclave até 10%	Testada:	103,40	
Área do Terreno:	23885,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	RURAL	
Preço Anunciado:	R\$ 2.400.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,43	Data:	27/09/2024	
Observações:						

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 6										
Endereço:	RUA SANTA CATARINA,									
Bairro:	SANTA CATARINA				Cidade:	JOINVILLE			UF:	SC
Informante:	DF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FONE: 47 3433 1472									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em aclive até 20%	Testada:	134,00					
Área do Terreno:	89790,00	Uso:	Misto	Profundidade:						
Área Equivalente:	0,00	Classificação:								
Idade Aparente:		Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:	Frente 2 ruas					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	RURAL					
Preço Anunciado:	R\$ 8.900.000,00	Vagas:		Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 89,21	Data:	27/09/2024					
Observações:										



Elemento Comparativo 7								
Endereço:	RUA SANTA CATARINA, 4135							
Bairro:	SANTA CATARINA				Cidade:	JOINVILLE	UF:	SC
Informante:	CRÉDITO REAL AMÉRICA FONE: 47 98916 7581							



Elemento Comparativo 8										
Endereço:	RUA SANTA CATARINA, 3650									
Bairro:	SANTA CATARINA				Cidade:	JOINVILLE			UF:	SC
Informante:	PRIME VILLE IMÓVEIS FONE: 47 99275 9287									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	50,00					
Área do Terreno:	24000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Área Equivalente:	0,00	Classificação:								
Idade Aparente:		Tipologia:	TERRENO	Mult. Frentes:	Meio quadra					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	AUAS					
Preço Anunciado:	R\$ 16.960.000,00	Vagas:		Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 636,00	Data:	27/09/2024					
Observações:										



Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO			
Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Ruim	Bom	Desocupado	Sim
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio/Baixo	Médio/Baixo	Normal/Difícil	Recessivo

NOMENCLATURA DOS FATORES	
Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Multiplas Frentes:	Multiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
F. Gleba	-
Zoneamento	-
Novo3#	-

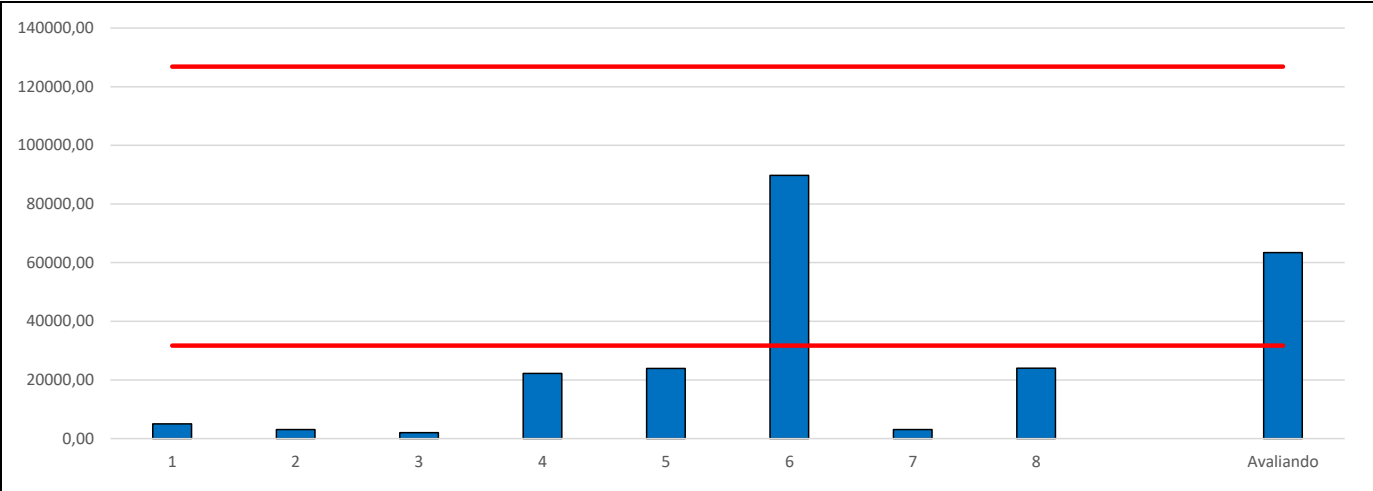
DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Avaliação de Imóveis Urbanos

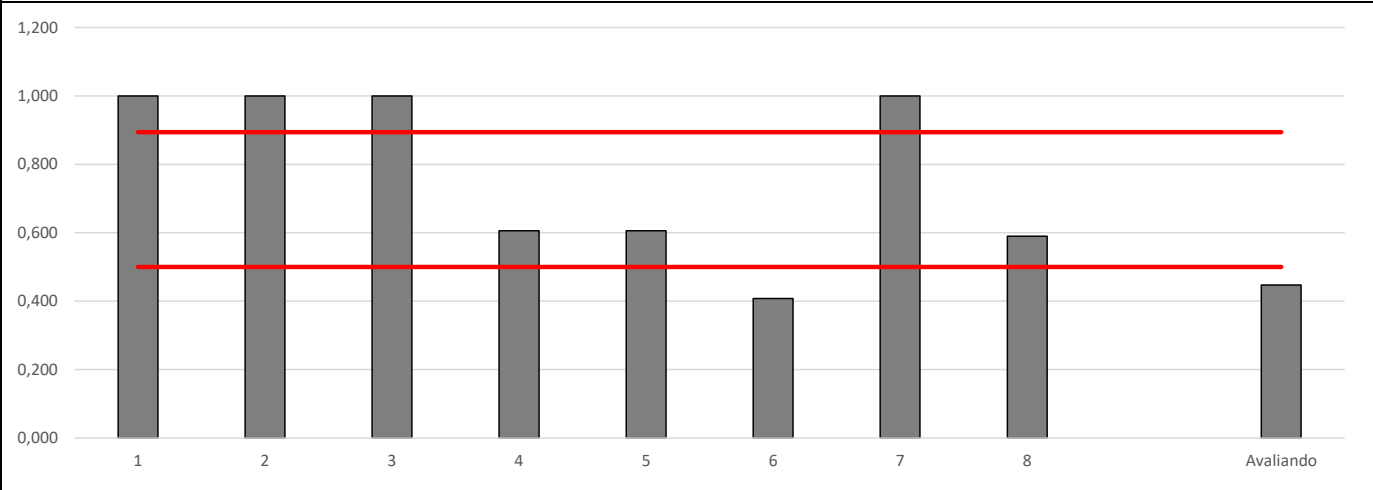
NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

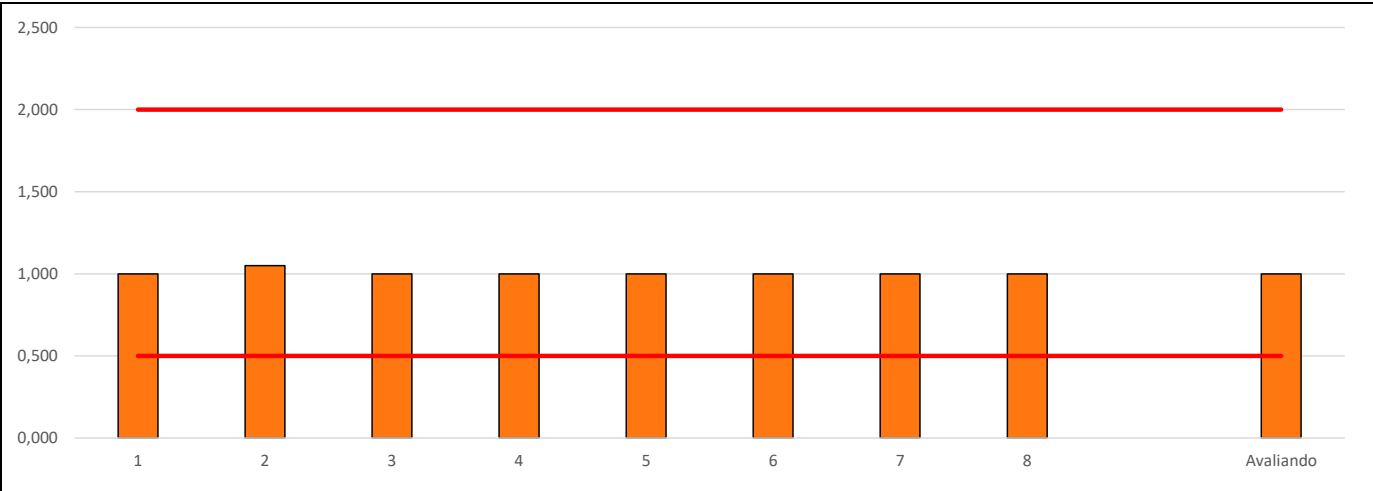
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



ÁREA DO TERRENO



F. GLEBA

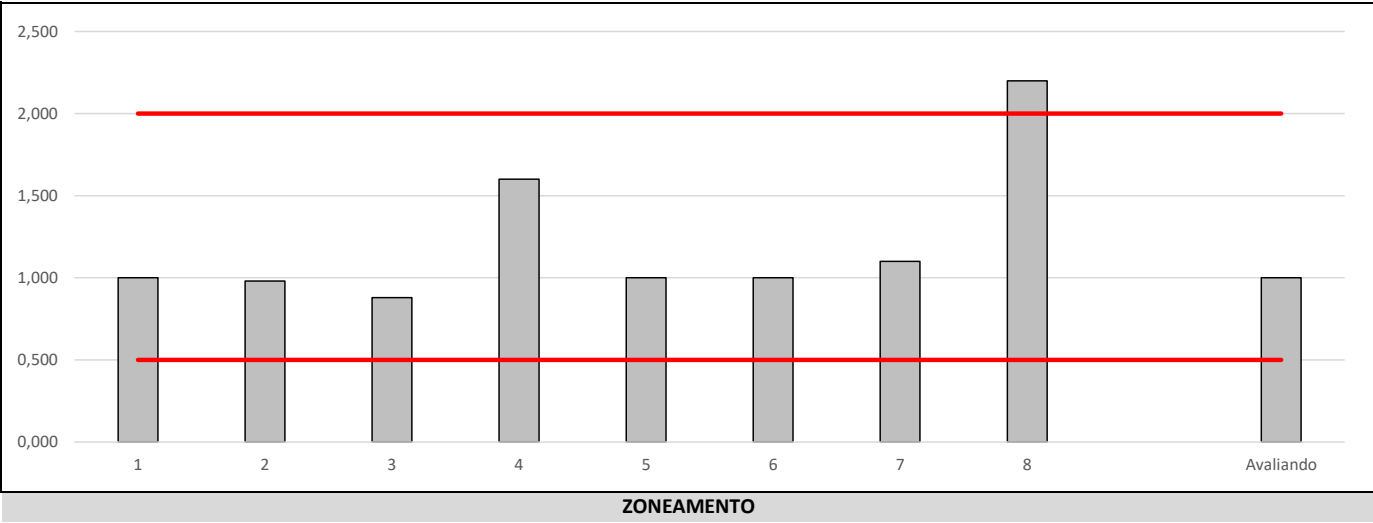


MULT. FRENTE

Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

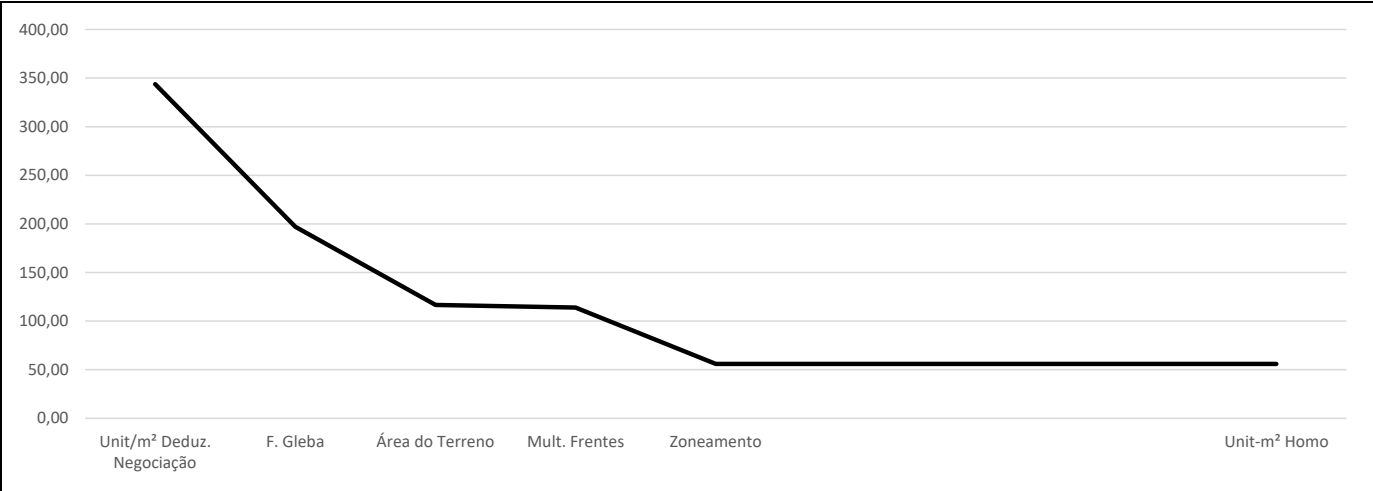


Avaliação de Imóveis Urbanos

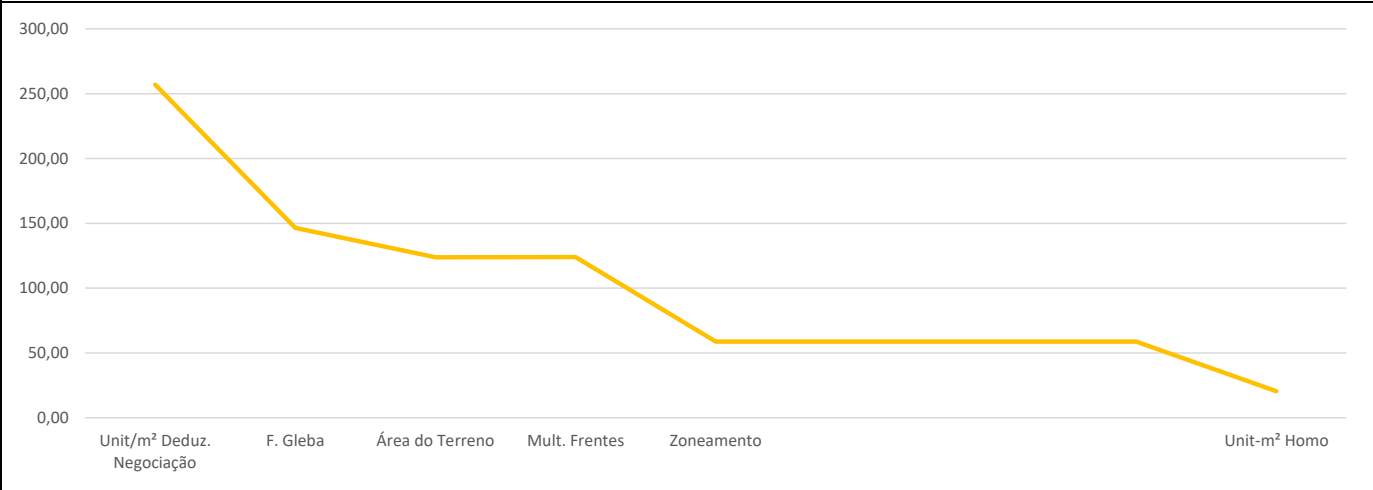
NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

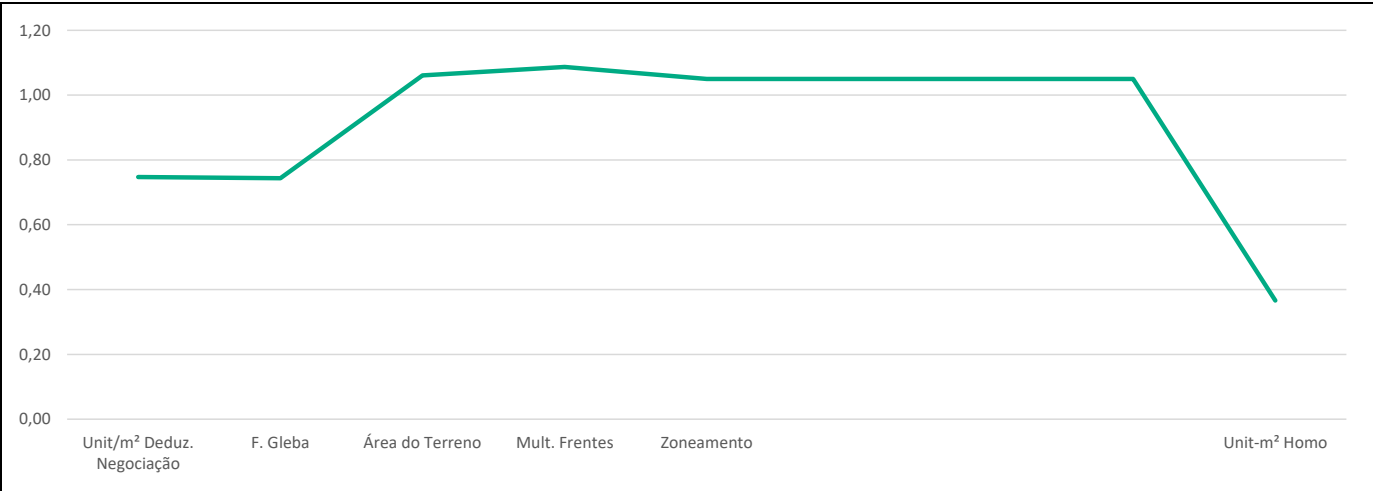
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

	Avaliando	63424,11	0,447	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
--	-----------	----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média Saneada	52,34
Limite Inferior	39,17
Limite Superior	72,75
Dados Saneados	6
Dados Descartados	2

Avaliação de Imóveis Urbanos

SANEAMENTO AMOSTRAL												
Dados	Área do Terreno	Unit-m² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8
1	5000,00	47,23	16%	4	47,23	47,23	47,23	47,23	47,23	47,23	47,23	47,23
2	3064,62	46,04	18%	3	46,04	46,04	46,04	46,04	46,04	46,04	46,04	46,04
3	2018,00	48,89	13%	5	48,89	48,89	48,89	48,89	48,89	48,89	48,89	48,89
4	22228,00	53,40	5%	7	53,40	53,40	53,40	53,40	53,40	53,40	53,40	53,40
5	23885,00	56,31	1%	8	56,31	56,31	56,31	56,31	56,31	56,31	56,31	56,31
6	89790,00	101,70	82%	1	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado
7	3047,20	31,92	43%	2	31,92	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado
8	24000,00	62,19	11%	6	62,19	62,19	62,19	62,19	62,19	62,19	62,19	62,19
Limite Inferior		39,17			34,60	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64
Média		55,96			49,43	52,34	52,34	52,34	52,34	52,34	52,34	52,34
Limite Superior		72,75			64,25	68,05	68,05	68,05	68,05	68,05	68,05	68,05
Desvio Padrão		20,49			9,57	6,19	6,19	6,19	6,19	6,19	6,19	6,19
Coeficiente de Variação		0,366			0,194	0,118	0,118	0,118	0,118	0,118	0,118	0,118
Elementos Utilizados		8			7	6	6	6	6	6	6	6
Qtd Fora do Intervalo		-			1	2	2	2	2	2	2	2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Amostras Coletados:	8
Número de Amostras Saneados:	6
Número de Amostras Descartados:	2
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 36,64
Média Saneada (p/m²):	R\$ 52,34
Limite Superior (p/m²):	R\$ 68,05
T. de Student:	1,4398
Desvio Padrão:	6,19
Coefficiente de Variação:	0,118

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-7,13%	R\$ 48,61
Estimado		R\$ 52,34
Superior (p/m²):	7,13%	R\$ 56,07
Amplitude Total:	14,25%	

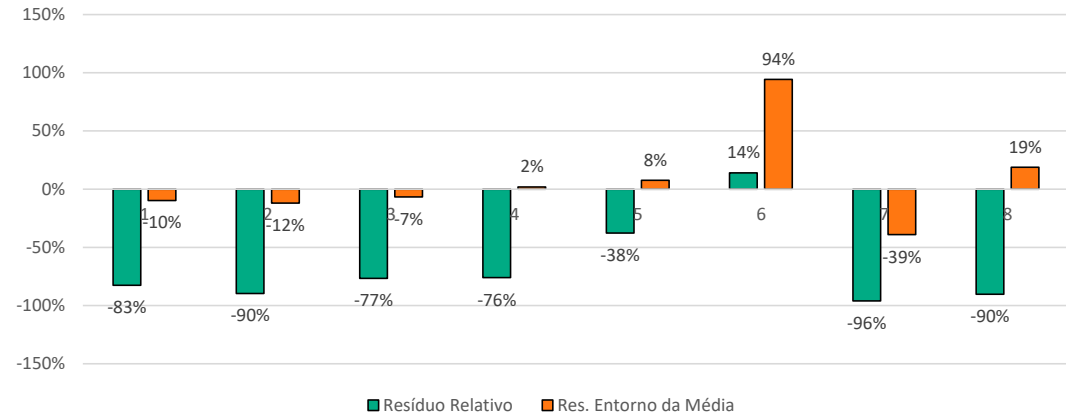
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15,00%	R\$ 44,49
Estimado		R\$ 52,34
Superior (p/m²):	15,00%	R\$ 60,20
Arbitrio Adotado:	0,00%	

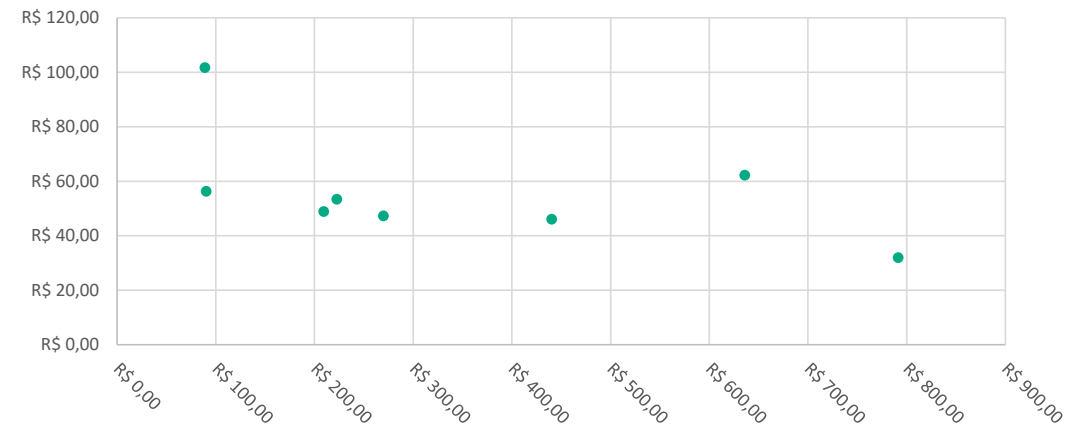
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	63424,110
Unitário por m²:	R\$ 52,34
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 3.319.890,55
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 3.319.890,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

NORTON PINO - CRECI 6783 CNAI 001136

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
Fundamentação		

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores Não Pontuou	0 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 7 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens Obrigatórios Não Atendidos	
3	Grau de Fundamentação Obtido Não Atingiu o Grau de Fundamentação Mínimo	
Precisão		

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 14,25%	
2	Grau de Precisão Obtido Grau III	

DOCUMENTAÇÃO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/10/2024 15:19:57

Atualização gerada em 03/10/2024 15:19:56. Não vale como certidão.

CNM: 108506.2.0054209-42

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 01

Matrícula Nº 54.209

Data: 11 de Dezembro de 2019.

IMÓVEL: Terreno Urbano, com área total de **63.424,11 m²**, situado na rua Santa Catarina, neste município de Joinville, com as seguintes medidas e confrontações: frente ao leste, com duas linhas, a primeira o vértice V15, com coordenadas X= 715048.3641 e Y= 7080974.7629 seguindo o azimuth de 157°40'52" e distância de 14,97 metros, chega-se a segunda linha, o vértice V5, com coordenadas X= 715054.0492 e Y= 7080960.9144 seguindo o azimuth de 151°22'05" e distância de 15,03 metros, ambas as linhas para a rua Santa Catarina, lado esquerdo ao sul, chega-se ao vértice V6, com coordenadas X= 715061.2525 e Y= 7080947.7201 seguindo o azimuth de 267°48'36" e distância de 575,91 metros, confrontando com terras de Gilson Luiz Hoffmann - edificação nº6.330, fazendo travessão dos fundos ao oeste, com três linhas, a primeira o vértice 7, com coordenadas X= 714485.7595 e Y= 7080925.7125 seguindo o azimuth de 338°38'32" e distância de 55,36 metros, chega-se a segunda linha, o vértice V8, com coordenadas X= 714465.5968 e Y= 7080977.2737 seguindo o azimuth de 338°05'12" e distância de 31,45 metros, chega-se a terceira linha, o vértice V9, com coordenadas X= 714453.8592 e Y= 7081006.4524 seguindo o azimuth de 337°42'12" e distância de 65,18 metros, todas as linhas confrontando com terras de Ramthum - Comercio e Locação de Bens Ltda, lado direito ao norte, este com 5 linhas, a primeira o vértice V10, com coordenada X= 714429.1267 e Y= 7081066.7665 seguindo o azimuth de 89°12'52" e distância de 471,29 metros, confrontando com terras de Megatron Indústria e Comércio de Bobinas - LTDA EPP - edificação nº 6.150, chega-se a segunda linha, o vértice V11, com coordenadas X= 714900.3746 e Y= 7081073.2283 seguindo o azimuth de 178°24'47" e distância de 114,48 metros, chega-se ao vértice V12, este defletindo a esquerda, com coordenadas X= 714903.5451 e Y= 7080958.7889 seguindo o azimuth de 88°38'13" e distância de 144,60 metros, chega-se ao vértice V13, este defletindo a esquerda, com coordenadas X= 715048.1049 e Y= 7080962.2283 seguindo o azimuth de 337°40'52" e distância de 11,50 metros, chega-se ao vértice V14, este defletindo a direita, com coordenadas X= 715043.7387 e Y= 7080972.8641 seguindo o azimuth de 67°40'52" e distância de 5,00 metros, todas confrontando com terras de João Francisco Kroetz e Dilceia Correa Kroetz, chega-se ao vértice V15, ponto origem deste perímetro.

Proprietários: **JOÃO FRANCISCO KROETZ**, CPF 400.326.049-04, RG 2/C 1.132.010 SSP/SC, empresário e sua esposa **DILCÉIA CORREA KROETZ**, CPF 483.033.139-91, RG 2/R 1.130.993 SSP/SC, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Coronel Santiago, nº 859, apartamento 704, bairro Anita Garibaldi, neste município de Joinville.

Registro Anterior: Matrícula nº 51.254, do Livro 02-RG, arquivada neste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.

Protocolo: 125.119, 10 de Dezembro de 2019.

Emolumentos: R\$ 8,05.

Continua no verso ...

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Documentação

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/10/2024 15:19:57

CNM: 108506.2.0054209-42

Continuação da Matrícula Nº 54.209 01v
Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

AV.-1-54.209: - Em 11 de Janeiro de 2021. - **Penhora.**
Executados: JOÃO FRANCISCO KROETZ, CPF 400.326.049-04; DILCÉIA CORREA KROETZ, CPF 483.033.139-91; THERMOFIBRA INDUSTRIAL LTDA, CNPJ 85.323.798/0001-65. Exequente: **BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ 00.000.000/0001-91. Conforme Termo de Penhora, expedido na data de 14/12/2020, este imóvel está penhorado na execução de título extrajudicial - processo nº 0300105-19.2015.8.24.0038/SC - da 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Yhon Tostes. O valor da ação é de R\$ 270.505,91, aos 08/01/2015. Depositário fiel: Banco do Brasil S.A. FRJ: recolhido nos autos. Protocolo: 131.030, 04 de Janeiro de 2021. Emolumentos: R\$ 537,31. Valor do selo: R\$ 2,82. Selo de fiscalização: GAL08010-9L8J.
Thaís Melissa Vieira - Escrevente de Registro

AV.-2-54.209: - Em 21 de Dezembro de 2022. - **Penhora.**
Executados: ESPÓLIO DE JOÃO FRANCISCO KROETZ, CPF 400.326.049-04; DILCÉIA CORRÊA KROETZ, CPF 483.033.139-91. BEATRIZ KROETZ MARTINS, CPF 636.820.289-00; THERMOFIBRA INDUSTRIAL LTDA, CNPJ 85.323.789/0001-65. Exequente: **ADOLAR MICHELS CORRÊA**, CPF 383.325.749-00. Conforme mandado de penhora, expedido em data de 11/10/2022, e auto de penhora e avaliação, expedido em data de 16/12/2022, este imóvel está penhorado no processo nº 0000843-26.2014.5.12.0030 - da 4ª Vara do Trabalho de Joinville, por ordem do MM. Juiz do Trabalho Titular, Dr. Silvio Rogério Schneider. Este imóvel foi avaliado em R\$ 6.580.000,00. Depositário fiel: não consta do auto de penhora e avaliação. FRJ: isento. Protocolo: 144.497, 19 de dezembro de 2022. Emolumentos: isentos. Valor do selo: (isento). Selo de fiscalização: GOI86795-T9IF.
Thaís Melissa Vieira Corrêa - Escrevente de Registro

Documentação



Município de Joinville

Espelho cadastral

Dados Básicos	
1 - Inscrição cadastral: 13.00.33.19.0785	32 - Proprietário: DILCEIA CORREA KROETZ
2 - Cadastro: 360287	
Referências Parcela	
3 - Proc. desmemb: - 3 - Proc unificação:	4 - Loteamento(s):
5 - Quadra:	6 - Lote:
7 - Matricula RI: 54209	8,9,10 - Ofício: 2 do livro 2 , folha
11 - Cód. Imovel Rural - Inkra:	12 - Zona aliquota: 1
13 - Setor/Área: Indefinido - AUPA, SA-03	14 - Zona setor: Setor 19
15 - Taxação: 0 - NORMAL	16 - Implantação: 2020
17 - Exercício: 2021	18 - Cancelamento:
19 - Condomínio:	20 - Baldio: 2020
Localização do Imóvel	
21 - Cod. Logradouro: 8655	22 - Logradouro: RUA SANTA CATARINA
23 - Métrica: 6376	24 - Lado: D

Documentação



Município de Joinville

25 - Número: 0	26 - Complemento:
27 - Código do bairro: 411	28 - Bairro: SANTA CATARINA
Característica do Imóvel	
52 - Limite frontal: 1 - SEM	53 - Calçada: 12 - OUTROS
54 - Ocupação do lote: 1 - NÃO CONSTRUÍDO	55 - Patrimônio: 1 - PARTICULAR
Característica do Lote	
56 - Situação: 1 - MEO DE QUADRA	57 - Tipo de ocupação: 1 - ÚNICA
58 - Irregularidades na ocupação: 1 - NÃO CONSTATADA	59 - Irregularidades no lote: 1 - NÃO TEM
60 - Topografia: 1 - PLANO	61 - Pedologia: 1 - NORMAL
62 - Forma: 1 - REGULAR	63 - Início superf. principal: 1 - NO NÍVEL
64 - Permissão de uso: Tem	
Dimensões	
65 - Área do terreno: 63424,11	66 - Testada Principal(m): 30
67 - Área tributável(m2): 63424,11	68 - Número de Frentes: 1
81 - Testada Pavimentação: 30	82 - Testada Iluminação: 30
83 - Meio Fio: Tem	84 - Coleta de Lixo: 3 vezes por semana
Unidades Autônomas	
CC* Und. Autônoma 0000	CC* Proprietário DILCEIA CORREA KROETZ
CC* Logradouro RUA SANTA CATARINA	CC* Complemento
CC* Und. Autônoma 0001	CC* Proprietário DILCEIA CORREA KROETZ
CC* Logradouro RUA SANTA CATARINA	CC* Complemento

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

Documentação

Clique aqui para inserir a imagem

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.