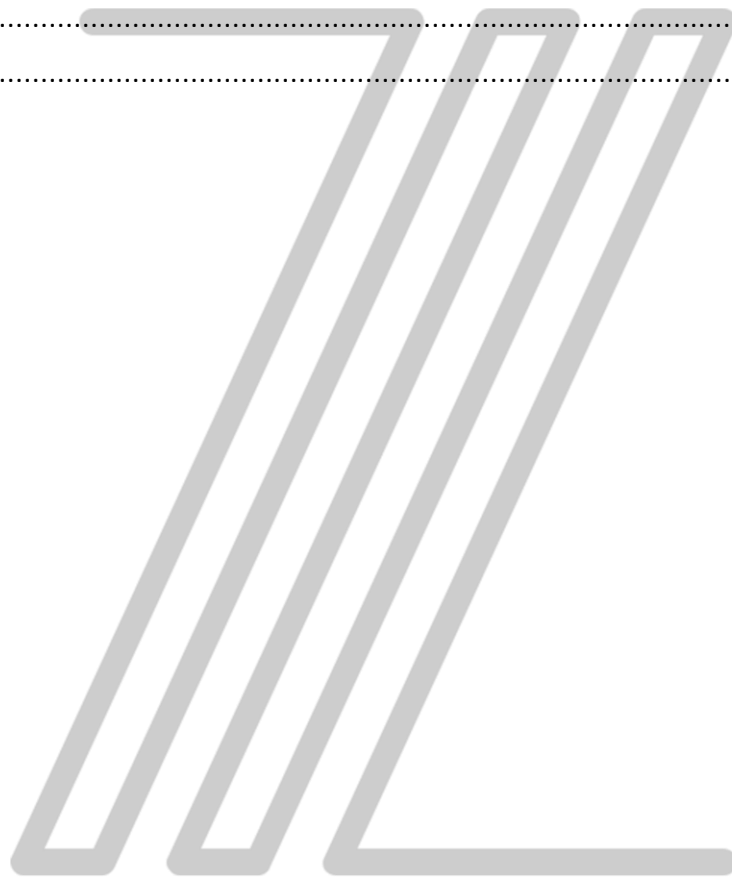


SUMÁRIO

1- QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:	3
2- CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:.....	3
3- DESTAQUES E PILARES:.....	3
4- OBJETO DO PARECER:	4
5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:	5
6- DATA DA VISTORIA:.....	7
7- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:.....	7
8- CONSIDERAÇÕES FINAIS:	8
9- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):.....	9
10- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:	10
11- MEMORIAL DE CÁLCULO:	13
12- VALOR DO IMÓVEL:.....	14
13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	15
14- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO	15
15- INFORMAÇÕES DA EMPRESA	15



1- QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

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

2- CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

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

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

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

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

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

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

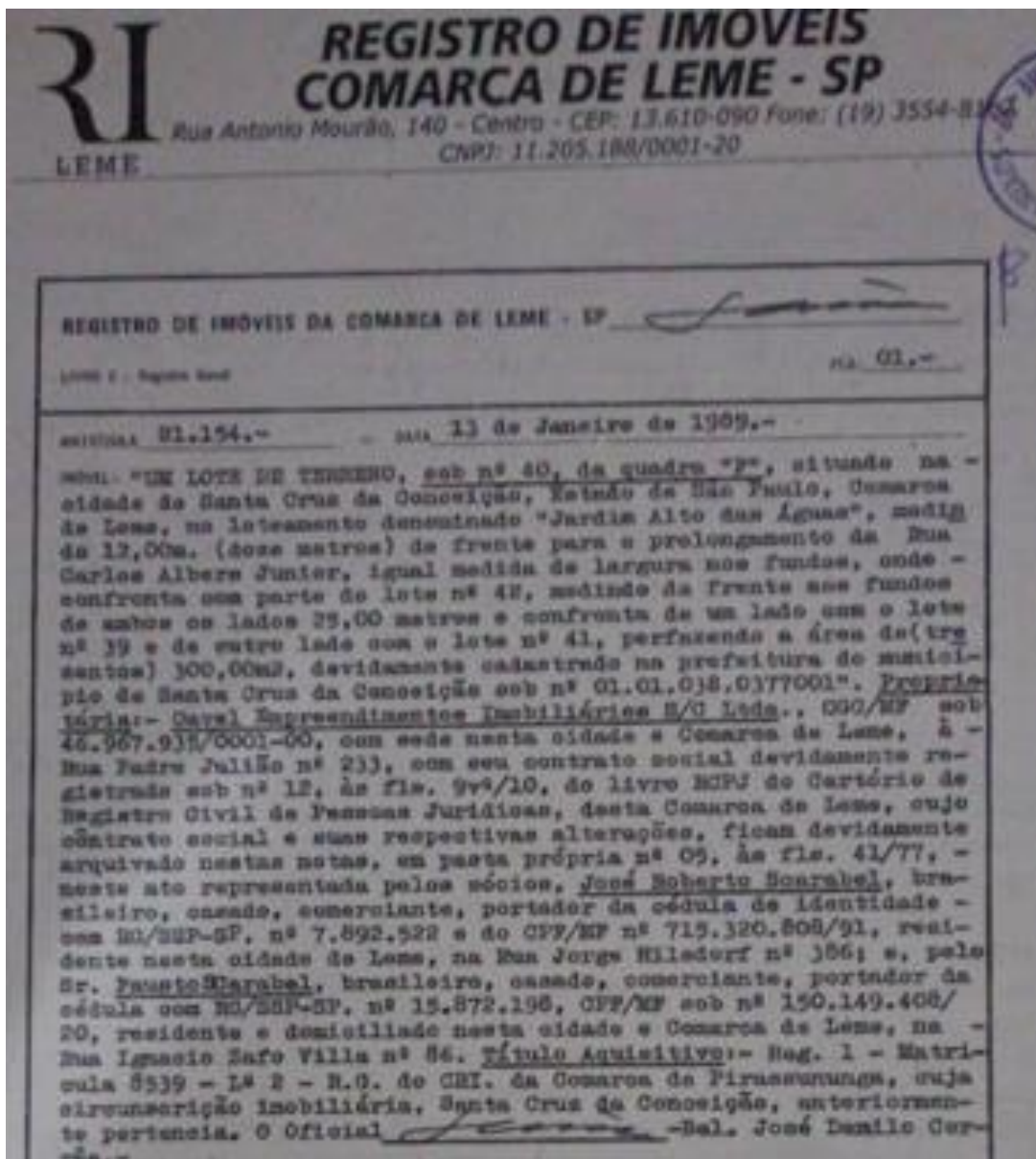
3- DESTAQUES E PILARES:

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

4- OBJETO DO PARECER:

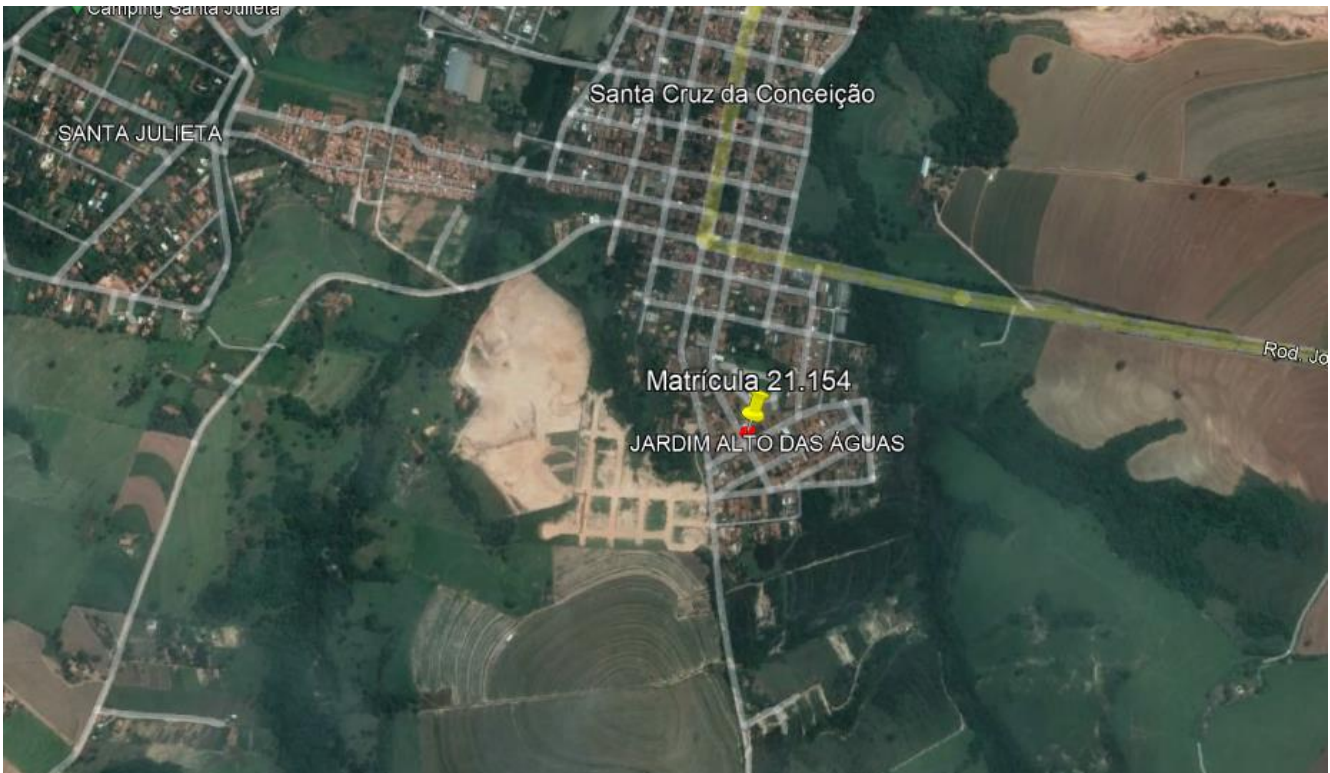
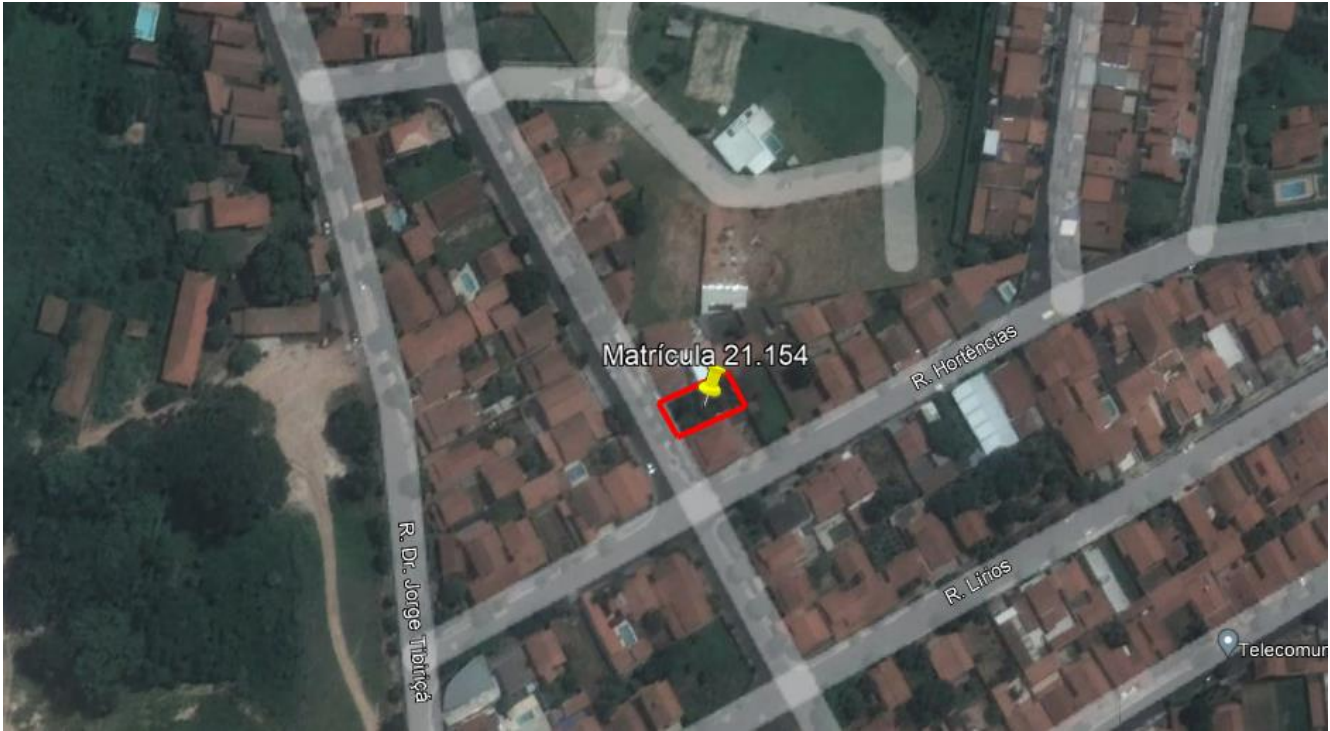
MATRÍCULA: 21.154

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



7 5- SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





6- DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **19/08/2022** no período **Vespertino**

7- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Casa Geminada	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Sítio/Chácara	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Galpão
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Sobrado	<input type="checkbox"/> Centro Comercial	<input type="checkbox"/> Rural
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Empresa	<input type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Indústria

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 21.154	Inscr. Munic.: -	Georef. () Sim (x) Não
CRI: Registro de Imóveis da Comarca de Leme		
Endereço: R. Ver. Carlos Albers Júnior,	Nº: S/N	
Complem.: Lote 40 quadra E		
Bairro: Jardim Alto das Água	Cidade: Santa Cruz da Conceição	UF: SP
CEP: 13625-000	Coordenadas: -22.144882, -47.451338	

IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)

Área Total Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	12,00
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	<input type="checkbox"/> Quadrado	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Limpo	<input type="checkbox"/> Esquina
	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Leve Aclive	<input type="checkbox"/> Forte Aclive	<input type="checkbox"/> Leve Declive
	<input type="checkbox"/> Forte Declive	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Encravado
	<input type="checkbox"/> Vegetação baixa	<input type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa	<input type="checkbox"/> Reserva Legal
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Calçamento	<input type="checkbox"/> Meio Fio
	<input type="checkbox"/> Calçadas	<input checked="" type="checkbox"/> Murado	<input type="checkbox"/> Lajotas
	<input type="checkbox"/> Sem pavimentação	<input type="checkbox"/> Palanques madeira	<input type="checkbox"/> Taipa de pedras
	<input type="checkbox"/> Britado	<input type="checkbox"/> Paver	<input type="checkbox"/> Cercado
	<input type="checkbox"/> Aterrado	<input type="checkbox"/> Grades de Segurança	<input type="checkbox"/> Mourões Cimento
	<input type="checkbox"/> Telhas de barro	<input type="checkbox"/> Telhas Fibrocimento	<input type="checkbox"/> Arame fios: ()
	<input type="checkbox"/> Telhas aluzinco	<input type="checkbox"/> Telhas de zinco	<input type="checkbox"/> Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Úmido	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Banhado	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso
PADRÃO REGIONAL	Baixo	Médio	Alto
SITUAÇÃO	<input type="checkbox"/> Desocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Alugado
	<input type="checkbox"/> Abandonado	<input type="checkbox"/> Tombado	
VOCAÇÃO DE USO	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
	<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Empresarial	<input type="checkbox"/> Outros
CONFRONTANTES	<input checked="" type="checkbox"/> Lado Direito	<input checked="" type="checkbox"/> Lado Esquerdo	<input checked="" type="checkbox"/> Fundos

RODOVIAS DE ACESSO:		SP-330		CIDADES VIZINHAS:		Pirassununga/SP Leme/SP	
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES/ OUTROS PROBLEMAS:							
RISCO DE ALAGAMENTO		x	Baixo	Médio		Alto	
RISCO DE DESLIZAMENTO DE TERRA		x	Baixo	Médio		Alto	
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO							
x	Rede Abast. Água	x	Rede Energia	x	Iluminação Pública	x	Transporte Público
	Rede de Esgoto	x	Rede Telefônica	x	Postos de Combust.	x	Centro Comercial
x	Coleta de Lixo	x	Escolas	x	Praças de Esportes		Shopping Center
x	Agências Bancárias	x	Agência Correios	x	Supermercados	x	Comércio Local

8- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia (aproximadamente 4,7km) e aproximadamente 1km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Santa Cruz da Conceição/SP.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 300,00m²**, localizado na R. Ver. Carlos Albers Júnior,, S/N, Bairro Jardim Alto das Água, na cidade de Santa Cruz da Conceição - SP, com testada de 12m e 25m de profundidade, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, seco e em área livre de inundações.

A infraestrutura da região conta com rede de abastecimento de água e energia elétrica, coleta de lixo e recicláveis, rede de telefonia fixa e móvel, escolas de ensino fundamental, médio e superior, supermercados, postos de combustíveis, linhas de transporte público entre outros serviços públicos e comerciais da região.

OBSERVAÇÕES

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

9- LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

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

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

Observações:

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

10- FOTOS DO IMÓVEL AUTORAIS:







11- MEMORIAL DE CÁLCULO:

TERRENO

QUADRO AMOSTRAL				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	FONTE
1	Santa Cruz da Conceição	R\$ 180.000,00	420,00	https://www.biamoraesimoveis.com.br/imovel/terreno-de-420-m-na-rua-paschoal-ganeo-centro-santa-cruz-da-conceicao-sp-a-venda-por-r-180-000/TE0172-AKZ?from=sale
2	Santa Cruz da Conceição	R\$ 180.000,00	357,00	https://danieldaimobiliaria.com.br/?p=detalhes&imovel=458
3	Santa Cruz da Conceição	R\$ 430.000,00	968,00	https://danieldaimobiliaria.com.br/?p=detalhes&imovel=401
4	Santa Cruz da Conceição	R\$ 290.000,00	510,00	https://danieldaimobiliaria.com.br/?p=detalhes&imovel=233

HOMOGENEIZAÇÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Santa Cruz da Conceição	R\$ 180.000,00	420,00	R\$ 428,57
2	Santa Cruz da Conceição	R\$ 180.000,00	357,00	R\$ 504,20
3	Santa Cruz da Conceição	R\$ 430.000,00	968,00	R\$ 444,21
4	Santa Cruz da Conceição	R\$ 290.000,00	510,00	R\$ 568,63
		VALOR TOTAL		R\$ 1.945,62
		MÉDIA ARITMÉTICA		R\$ 486,40
		DESVIO PADRÃO (+20%)		R\$ 583,68
		DESVIO PADRÃO (-20%)		R\$ 389,12

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Santa Cruz da Conceição	R\$ 180.000,00	420,00	R\$ 428,57
2	Santa Cruz da Conceição	R\$ 180.000,00	357,00	R\$ 504,20
3	Santa Cruz da Conceição	R\$ 430.000,00	968,00	R\$ 444,21
4	Santa Cruz da Conceição	R\$ 290.000,00	510,00	R\$ 568,63
		VALOR TOTAL		R\$ 1.945,62
		MÉDIA ARITMÉTICA		R\$ 486,40

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR	
300	R\$	145.921,16

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL	
1,2	R\$	175.105,39

12- VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO


#	Tipo	Área Ref. (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
1	Terreno	300,00	583,68	175.105,39
TOTAIS		300,00	R\$	175.105,39

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 175.105,39 (Cento E Setenta E Cinco Mil, Cento E Cinco Reais E Trinta E Nove Centavos)

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

Valor Do Imóvel (R\$)	175.105,39 (Cento E Setenta E Cinco Mil, Cento E Cinco Reais E Trinta E Nove Centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	166.350,12 (Cento E Sessenta E Seis Mil, Trezentos E Cinquenta Reais E Doze Centavos)
Valor Máximo (R\$)	183.860,66 (Cento E Oitenta E Três Mil, Oitocentos E Sessenta Reais E Sessenta E Seis Centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	20%
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	140.084,31 (Cento E Quarenta Mil E Oitenta E Quatro Reais E Trinta E Um Centavos)

 13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO

CPF: 078.212.059-82

Título Profissional: AVALIADOR

Registro CNAI nº: 37436

 14- INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA

CPF: 056.674.429-57

Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Registro CREA-SC nº: 158636-0

Registro CRECI nº: 38253F

Registro CNAI nº: 32014

 15- INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA

CNPJ: 29.636.152/0001-67

Inscrição Municipal: ISENTO

Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO

CEP: 89204-250

Município: JOINVILLE

Estado: SC

JOINVILLE, 23 DE AGOSTO DE 2022

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436