

## PARECER TÉCNICO DO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

MARCIANO FAVERO, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SC nº 14.167-f, com escritório na av. São Luiz, nº 841. No município de União do Oeste, estado de Santa Catarina, inscrito no CPF sob nº 010.143.899-09, e portador da Carteira de Identidade nº 4.910.113.

**NOME DO SOLICITANTE DO TRABALHO: MARCIO ROBERTO DA SILVA**  
**CPF: 008.554.269-50**

**NOME DO TITULAR DO IMÓVEL: MUNICIPIO DE ÁGUAS FRIAS - SC**  
**CNPJ: 95.990.180/0001-02**

### 1. FINALIDADE DO PARECER:

Estabelecer preço de mercado do imóvel avaliado

### 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**TÍTULO:** Lote urbano nº 01, da quadra nº 64, com área de **1.691,35 m<sup>2</sup>**, localizado na Lodovino Palombit, bairro centro, município de Águas Frias, Comarca de Coronel Freitas, Estado de Santa Catarina. **As medidas e confrontações estão descritas na matrícula imobiliária nº 1.631, do Registro de Imóveis do Município e Comarca de Coronel Freitas – SC.**

### 3. INFRA-ESTRUTURA:

Acesso com pavimentação asfáltica, possuindo: rede de energia elétrica, rede de água potável, rede de telefone, coleta de lixo.

### 4. MÉTODO UTILIZADO NO PARECER:

O presente parecer Técnico do Valor de Comercialização de Imóvel foi realizado através de comparações de preços de terrenos a venda e vendidos na Cidade de Águas Frias – SC.

**Este parecer atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.**

### 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = **R\$ 110.000,00** (cento e dez mil reais).  
Calculo: (1.691,00 m<sup>2</sup> x R\$ 65,05)

### 6. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

No lote descrito a cima possui uma edificação **não averbada na escritura** medidas 15,00 m x 30,00 m, (**450,00 m<sup>2</sup>**), para uso industrial em bom estado.

Valor da edificação = **R\$ 315.000,00** (cento e dez mil reais).  
Calculo: (450,00 m<sup>2</sup> x R\$ 700,00)

**MARCIANO FÁVERO**  
Corretor de Imóveis  
CRECI/SC 14.167  
(49) 3348-1241  
Avenida São Luiz 841 - Centro  
União do Oeste - SC

SITUAÇÃO PROPOSTA:  
DESMEMBRAMENTO

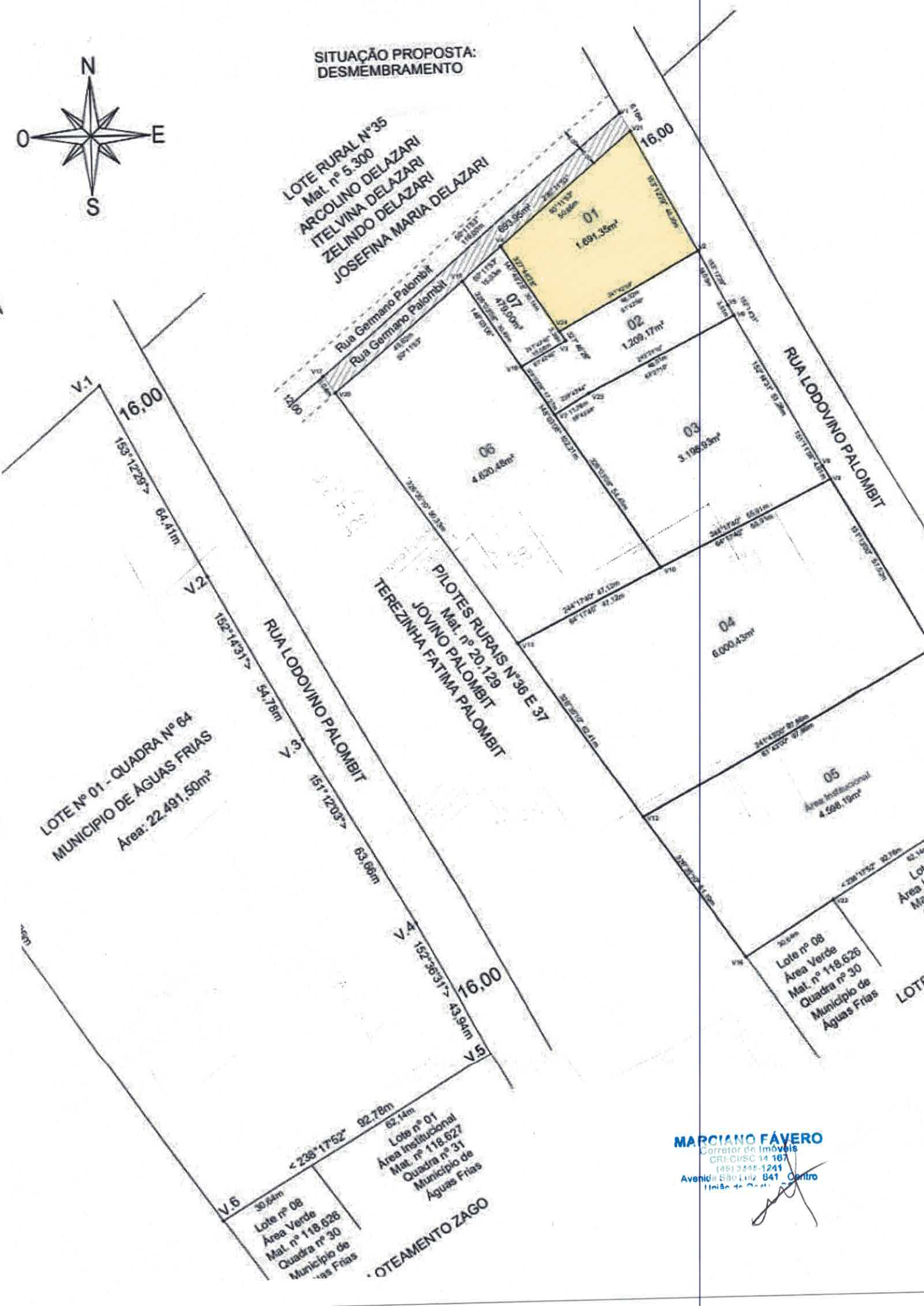


LOTE RURAL Nº 35  
Mat. nº 5.300  
ARCOLINO DELAZARI  
ITELVINA DELAZARI  
ZELINDO DELAZARI  
JOSEFINA MARIA DELAZARI

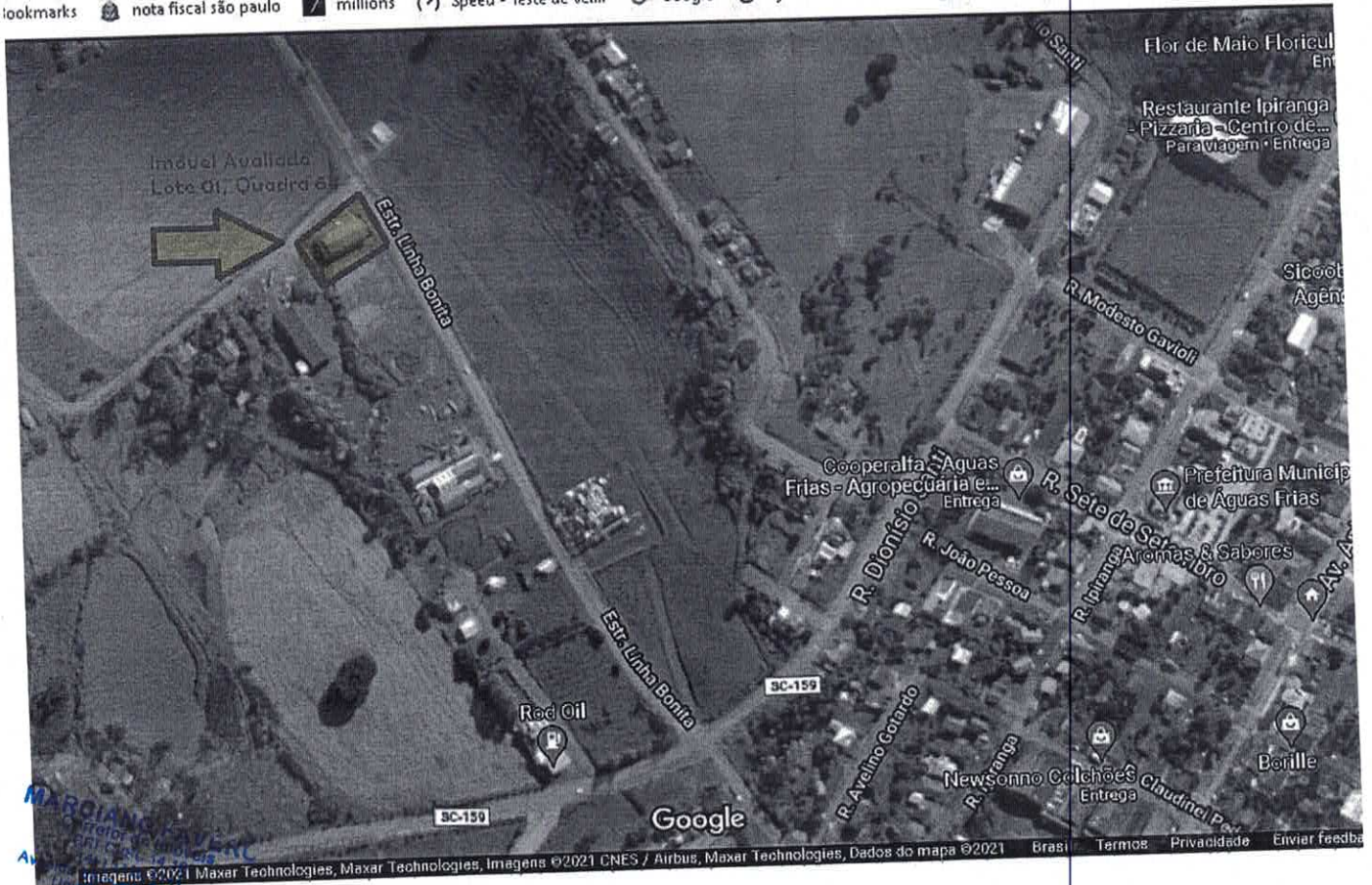
LOTE Nº 01 - QUADRA Nº 64  
MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS  
Área: 22.491,50m<sup>2</sup>

PILOTES RURAIS Nº 36 E 37  
JOVINO PALOMBIT  
Terezinha Fatima Palombit

**MARCIANO FÁVERO**  
Corretor de Imóveis  
CRECIOSC 14.167  
(48) 3448-1241  
Avenida São Luiz, 841 - Centro  
União de Contas



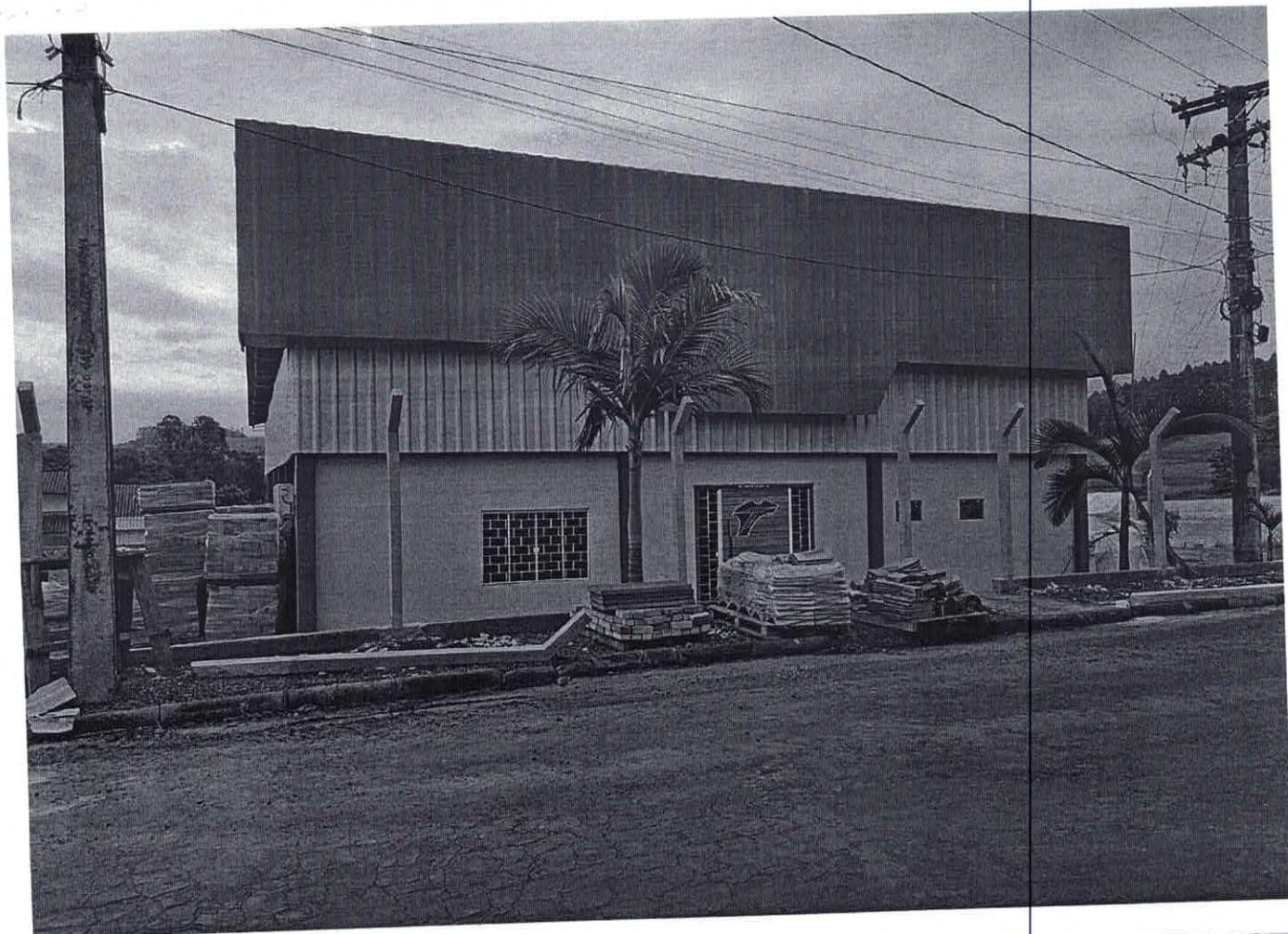




**MARCIANO FÁVERO**  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI/SC 14 187  
 (41) 3348-1241  
 Avenida São Luiz 841 - Centro  
 União do Oeste

*[Handwritten signature]*





**MARCIANO FÁVERO**  
Corretor de Imóveis  
CRECI/SC 14 167  
FONE: 3448-1241  
Avenida 8 de Maio, 841 Centro  
11194-16 Oeste SC



## PARECER TÉCNICO DO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ÉRICO CASSOL ZAGO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SC nº 17.655, CNAI nº 29.305, com escritório na Av. Anita Boaro, nº 501, no município de Águas Frias, estado de Santa Catarina, inscrito no CPF sob nº 056.793.829-89, e portador da Carteira de Identidade nº 3.640.952. Vem fixar parecer técnico do valor de comercialização de imóvel, assim caracterizado.

**NOME DO SOLICITANTE DO TRABALHO:** MARCIO ROBERTO DA SILVA  
**CNPJ/CPF:** 008.554.269-50

**NOME DO TITULAR DO IMÓVEL:** MUNICIPIO DE ÁGUAS FRIAS - SC  
**CNPJ/CPF:** 95.990.180/0001-02

### 1. FINALIDADE DO PARECER:

Estabelecer preço de mercado do imóvel avaliado

### 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**TÍTULO:** Lote nº 01, da quadra nº 64, com área de 1.691,35m<sup>2</sup> (conforme mapa em anexo), localizado na Rua Lodovino Palombit, esquina com a Rua Germano Palombit, centro, município de Águas Frias, estado de Santa Catarina, sua frente confrontando ao Leste com a Rua Lodovino Palombit, na extensão de 40,20 metros. Imóvel este originário da matrícula nº 1.631 do Registro de Imóveis de Chapecó - SC.

Imóvel este, possui em sua estruturação física, 1 (uma) edificação não averbada à matrícula, sendo:

**I - 1 Barracão com área total de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) para fins industriais. Fundações, colunas de concreto e cobertura de aço metálico. Encontra-se em bom estado de conservação.**

• Área de edificação avaliada Total:	15m x 30m = 450 m <sup>2</sup>	
• Cobertura:	Estrutura em Aço Metálico (e Braselit)	
• Configuração:	Colunas de Concreto	
• Pé Direito:	6 m	

• Piso:	Piso
• Padrão de Acabamento:	Bom
• Paredes externas e internas	Concluídas

### 3. INFRA-ESTRUTURA:

Acesso pela Rua Lodovino Palombit com pavimentação asfáltica, possuindo: rede de energia elétrica, rede de água potável, rede de telefone, internet, coleta de resíduos sólidos e transporte coletivo urbano, à aproximadamente 900,00 metros da Prefeitura Municipal de Águas Frias-SC.

### 4. MÉTODO UTILIZADO NO PARECER:

O presente parecer Técnico do Valor de Comercialização de Imóvel foi realizado através de comparações de preços de imóveis a venda e vendidos na cidade de Águas Frias – SC, também com base em orçamentos de edificação junto a empresas da construção civil.

Este parecer atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 e nº 1.066 de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de regulamentam a sua forma de elaboração.

### 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do terreno = Área do terreno (1.691,35m<sup>2</sup> x R\$ 60,00) Valor do m<sup>2</sup>  
 Valor do terreno = R\$ 101.481,00

Valor da Edificação (Edificação total, concluída, com paredes, piso e acabamentos) = Área do total (450,00 m<sup>2</sup> x R\$ 750,00) Valor do m<sup>2</sup>  
 Valor da Edificação (não averbada na matricula) = R\$ 337.500,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 438.981,00**

**OBS:** Valor da Edificação (Parte estrutural, sendo, as colunas e o coberto) =  
 Área do total (450,00 m<sup>2</sup> x R\$ 210,00) Valor do m<sup>2</sup>  
 Valor da Edificação ( averbada na matricula) = R\$ 94.500,00

## 6. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de outubro de 2021, na parte da tarde.

## 7. CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 438.000,00 (Quatrocentos e Trinta e Oito Mil Reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Limite inferior = R\$ 416.100,00

Limite superior = R\$ 459.900,00

### DOCUMENTOS EM ANEXO INTEGRANTES DESTES PARECER:

- Mapa de localização;
- Levantamento fotográfico<sup>1</sup>.

Águas Frias - SC, 18 de Outubro de 2021.



ÉRICO CASSOL ZAGO  
Corretor de Imóveis  
CRECI/SC nº 17.655 – CNAI nº 29.305

CORRETOR DE IMÓVEIS  
ÉRICO CASSOL ZAGO  
CRECI nº 17655

ASS: 



ANEXO



Foto Imóvel – 01



Foto Imóvel – 02

A blue handwritten signature or mark.



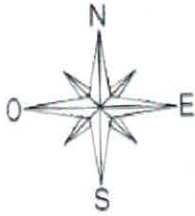


Foto Imóvel – 03



Foto Imóvel – 04

A blue handwritten signature or mark, possibly a stylized 'J' or 'E', located in the bottom right corner of the page.



SITUAÇÃO PROPOSTA  
DESMEMBRAMENTO

LOTE RURAL N° 35  
Mat. n° 5.300  
ARCOLINO DELAZARI  
ITELVINA DELAZARI  
JOSEFINA MARIA DELAZARI

4

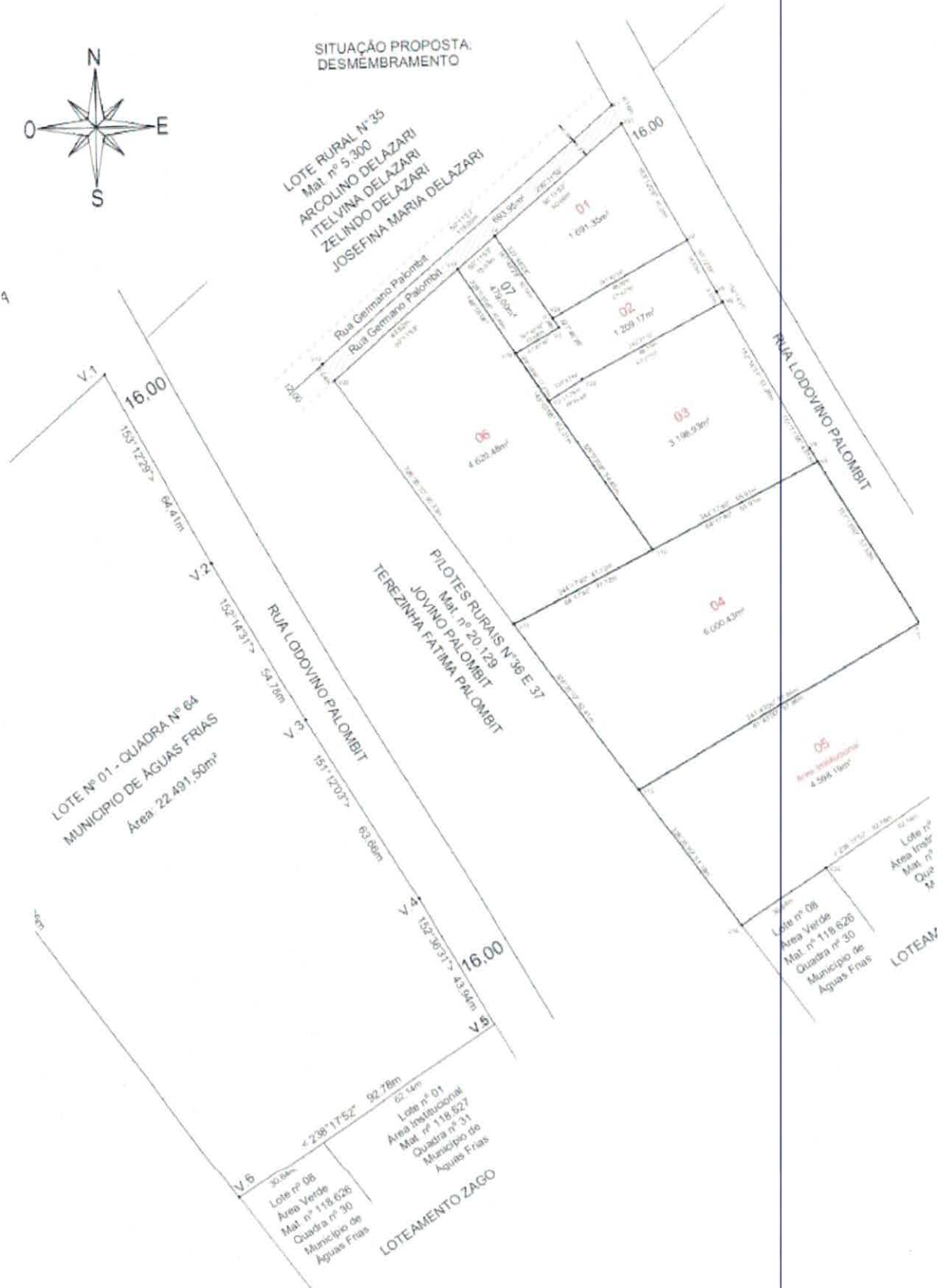


Foto Imóvel, Mapa Localização do Lote.







## PARECER TÉCNICO DO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ÉRICO CASSOL ZAGO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SC nº 17.655, CNAI nº 29.305, com escritório na Av. Anita Boaro, nº 501, no município de Águas Frias, estado de Santa Catarina, inscrito no CPF sob nº 056.793.829-89, e portador da Carteira de Identidade nº 3.640.952. Vem fixar parecer técnico do valor de comercialização de imóvel, assim caracterizado.

**NOME DO SOLICITANTE DO TRABALHO:** SONNO VIPP IND E COM  
COLCHÕES EPP  
CNPJ/CPF: 23.449.984/0001-98

**NOME DO TITULAR DO IMÓVEL:** MUNICIPIO DE ÁGUAS FRIAS - SC  
CNPJ/CPF: 95.990.180/0001-02

### 1. FINALIDADE DO PARECER:

Estabelecer preço de mercado do imóvel avaliado

### 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**TÍTULO:** Lote nº 08, da quadra nº 34, com área de 4.355,27m<sup>2</sup> (conforme mapa em anexo), localizado na Avenida Anita Boaro, centro, município de Águas Frias, Estado de Santa Catarina, sua frente confrontando com a Avenida Anita Boaro, na extensão de 72,27 metros. Imóvel este originário da matrícula nº 3.454 do Registro de Imóveis de Coronel Freitas - SC.

Imóvel este, possui em sua estruturação física, 1 (uma) edificação, sendo:

I – 1 Barracão com área total de 525,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados) para fins industriais. Fundações, colunas e estrutura da cobertura em concreto. Encontra-se em estado mediano de conservação.

• Área de edificação avaliada Total:	15m x 35m = 525 m <sup>2</sup>
• Cobertura:	Estrutura em Pré-Moldado (e Braselit)
• Configuração:	Colunas de Concreto
• Pé Direito:	6 m



• Piso:	Piso	
• Padrão de Acabamento:	Mediano pra ruim	
• Paredes externas e internas	Parcialmente concluídas	

### 3. INFRA-ESTRUTURA:

Acesso pela Avenida Anita Boaro com pavimentação asfáltica, possuindo: rede de energia elétrica, rede de água potável, rede de telefone, internet, coleta de resíduos sólidos e transporte coletivo urbano, à aproximadamente 350,00 metros da Prefeitura Municipal de Águas Frias-SC.

### 4. MÉTODO UTILIZADO NO PARECER:

O presente parecer Técnico do Valor de Comercialização de Imóvel foi realizado através de comparações de preços de imóveis a venda e vendidos na cidade de Águas Frias – SC, também com base em orçamentos de edificação junto a empresas da construção civil.

**Este parecer atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 e nº 1.066 de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de regulamentam a sua forma de elaboração.**

### 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do terreno = Área do terreno (4.355,27m<sup>2</sup> x R\$ 45,00) Valor do m<sup>2</sup>  
 Valor do terreno = R\$ 195.987,15

Obs: Sendo, que destes 4.355,27 m<sup>2</sup>, aproximadamente 2.600m<sup>2</sup> é útil para edificações, o restante é considerado APP.

Valor da Edificação (Edificação total, concluída, com paredes, piso e acabamentos) = Área do total (525,00 m<sup>2</sup> x R\$ 550,00) Valor do m<sup>2</sup>  
 Valor da Edificação = R\$ 288.750,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 484.737,15**

**OBS:** Valor da Edificação (Parte estrutural, sendo, as colunas e o coberto) =  
 Área do total (525,00 m<sup>2</sup> x R\$ 225,00) Valor do m<sup>2</sup>  
 Valor da Edificação = R\$ 118.125,00

## 6. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 12 de novembro de 2021, na parte da tarde.

## 7. CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Limite inferior = R\$ 456.000,00  
Limite superior = R\$ 504.000,00

### DOCUMENTOS EM ANEXO INTEGRANTES DESTES PARECER:

- Mapa de localização;
- Levantamento fotográfico<sup>1</sup>;
- Espelho do cadastro do imóvel no Município;

Águas Frias - SC, 18 de Novembro de 2021.



ÉRICO CASSOL ZAGO  
Corretor de Imóveis  
CRECI/SC nº 17.655 – CNAI nº 29.305

CORRETOR DE IMÓVEIS  
ÉRICO CASSOL ZAGO  
CRECI nº 17655

ASS. 



ANEXO



Foto Imóvel – 01



Foto Imóvel – 02

A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page.





Foto Imóvel – 03



Foto Imóvel – 04





Foto Imóvel – 05



Foto Imóvel – 06

*Handwritten signature or mark in blue ink.*







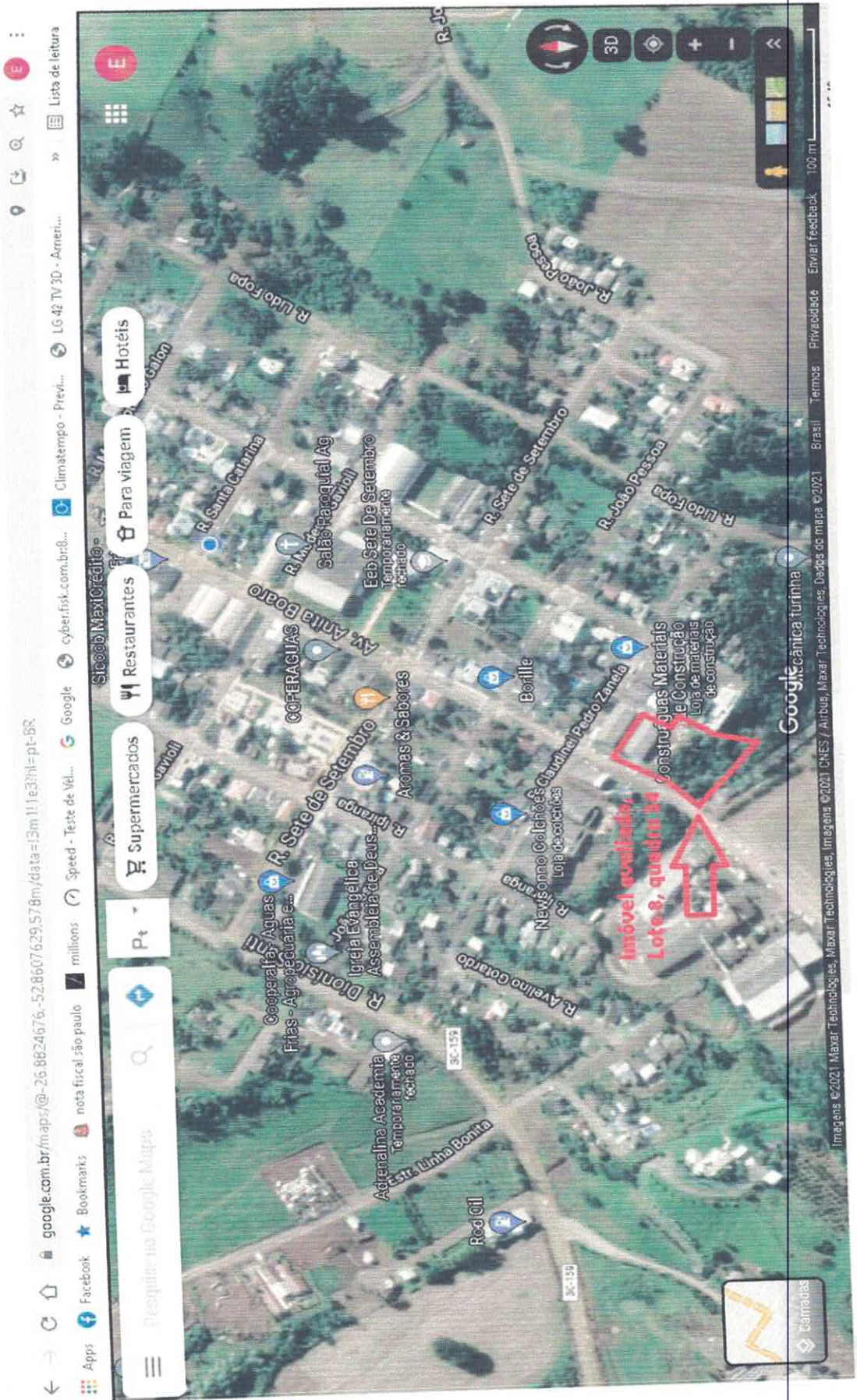


Foto Imóvel, Localização.



Espelho do Cadastro - I.P.T.U.

Cadastro..... 1150-0 MUNICIPIO DE AGUAS FRIAS  
 Inscricao..... 00.001.002.34 .8 .001

001 - Numero do Cadastro...	1150-0
002 - Proprietario.....	MUNICIPIO DE AGUAS FRIAS
003 - CNPJ/CPF.....	95.990.180/0001-02
004 - Endereco.....	RUA SETE DE SETEMBRO
005 - Numero do Imovel.....	512
006 - Bairro.....	CENTRO
007 - Cidade.....	AGUAS FRIAS
008 - UF.....	SC Santa Catarina
009 - CEP.....	89843000
010 - Cod. Logradouro.....	4 AV. ANITA BOARO
011 - Numero do Imovel.....	525
012 - Codigo do Bairro.....	1 CENTRO
013 - Cidade.....	AGUAS FRIAS
014 - UF.....	SC
015 - CEP.....	89843000
016 - Distrito.....	0 Cidade
017 - Zona.....	1
018 - Setor.....	2
019 - Quadra.....	34
020 - Lote.....	8
021 - Unidade.....	1
022 - Testada Principal.....	72,27
023 - Testada 2a.....	0,00
024 - Testada 3a.....	0,00
025 - Testada 4a.....	0,00
026 - Testada 5a.....	0,00
027 - Matricula no.....	3454 - RI General Frutas/SC
028 - Area do Lote.....	475,00
029 - Area Construida Un.....	475,00
030 - Area Total Construid.....	1
031 - No Pavtos/Unidades.....	411766,65
032 - Valor Venal Territor.....	471741,26
033 - Valor Venal Predial.....	15/01/2005
034 - Data de Habite-se.....	2 Predial
035 - Tipo de Imposto.....	1 Sem Esquina
036 - Esquina.....	2 Nao
037 - Alagado.....	2 Aclive/Declive
038 - Topografia.....	2 Nao
039 - Muro.....	2 Nao
040 - Passeio.....	4 Prestacao de Servico
041 - Utilizacao.....	5 Barracao Alvenaria
042 - Tipo.....	0 Nenhum
043 - Caracterist.Especial.....	3 Imune
044 - Cobranca Imposto.....	1 Ativo
045 - Situacao Cadastro.....	Data Limite.....
046 - Data Limite.....	0,00
047 - Valor Parcela.....	0
048 - Sequencia Parcelas.....	0
049 - Data Contrato.....	0
050 - Setor Vencimento.....	0
051 - Data Quitacao.....	0 Nao
052 - Chacara.....	17/02/2020
053 - Data Atualizacao.....	1 Publico Municipal
054 - Patrimonio.....	0-0
055 - Cadastro Englobado.....	0-0
056 - Cadastro Principal.....	883507,91
057 - Valor Venal Total.....	1410,53
058 - Valor Total Imposto.....	1145,48
059 - Valor Total com Desc.....	617,65
060 - Valor ITU.....	0,00
061 - M2.....	707,61
062 - Valor IPU.....	85,27
063 - Valor Tx Coleta Lixo.....	3 Imune
064 - Cobranca TX Lixo.....	IMAGEM.....
065 - IMAGEM.....	5 Sim
066 - Envia Cadastro TCE.....	4355,27
067 - Fracao Ideal.....	617,65
068 - Valor Imposto.....	0,00
069 - Valor Taxa Cadastral.....	0,00
070 - Valor Taxa Limpeza.....	85,27
071 - Valor Taxa Limpeza.....	0 Sem pendencias
072 - Debito Pendentes.....	95990180000102 MUNICIPIO DE AGUAS FRIAS
073 - Cod. Contribuinte.....	

95.990.180/0001-02  
 MUNICIPIO DE AGUAS FRIAS  
 Rua Sete de Setembro, 512  
 Centro, CEP. 89.843-000  
 AGUAS FRIAS - SC

*Juliana Cella*  
 Juliana Cella  
 Fiscal de Tributos, Obras  
 e Vigilancia Sanitaria  
 Matr. n° 2445/1

*J*