



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BIGUAÇU - ESTADO DE SANTA CATARINA.**

**AUTOS Nº 0303172-85.2015.8.24.0007
AÇÃO: ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTE: ROJANE DE MELLO MOA
REQUERIDO: MAURO ANTÔNIO MOA**

JOÃO BATISTA DE PINHO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC) sob nº 2.478 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob nº 938, designado perito do juízo no processo em referência, vem pelo presente, respeitosamente, apresentar e submeter a apreciação de Vossa Excelência, o laudo avaliatório de valor mercadológico, colocando-se ao seu inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



1) INTRODUÇÃO:

O presente Parecer visa instruir, o processo em referência, através da determinação técnica do valor mercadológico do terreno e suas benfeitorias, objeto deste litígio.

Este Parecer atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – NBR 14653-2-2004, e aos requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI).

2) OBJETIVO DO PARECER:

O presente Parecer tem como objetivo avaliar o imóvel e as benfeitorias edificadas no bem em litígio para determinação do seu real como determina a NBR 14.653-1.

3) IMÓVEL:

O terreno caracteriza-se por uma área que apresenta a seguinte especificação:

“Um terreno situado em Armação da Piedade, no município de Governador Celso Ramos, perímetro urbano, com a área de trezentos e quarenta e cinco metros quadrados (345,00m²), medindo quinze metros (15,00m) de frente por vinte e três metros (23,00m) de fundos.”

O referido imóvel encontra-se registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC, sob a matrícula de nº 11.442.



Que sobre o imóvel consta uma casa de alvenaria edificada com área construída de aproximadamente 132,26 m² (conforme medição *in loco*), o qual não fora averbada na matrícula do imóvel.

4) PROPRIETÁRIO:

MAURO ANTONIO MOA e ROJANE DE MELLO MOA

5) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

5.1) DEFINIÇÃO:

O Eng. Zake Tacla, define sob a ótica da construção e arquitetura, “casa”: construção, obra ou edificação feita para nela viver uma família com seus móveis e alaias, amparada das injúrias do tempo. Sinônimo: domicílio, habitação, moradia, residência, cada uma das unidades de moradia componentes de um edifício de habitação plurifamiliar que tem acesso, circulação e áreas em áreas de uso comum. (TACLAR, Zake. O livro da arte de construir. Editora Unipress. 1984)

Por sua vez, o dicionário HOUAISS apresenta as seguintes definições de “casa”: o edifício de formatos e tamanhos variados, geralmente de um ou dois andares, quase sempre destinado à habitação.

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens, NBR 14653, em suas partes 1 e 2 não define nem “casa” nem “residência”.

Já o Glossário de Terminologia Básica do IBAPE/SP não define nem “casa” nem “residência”.

5.2) CARACTERIZAÇÃO:



O imóvel caracteriza-se por um terreno com área total de 345,00 m², de frente para Rua Francisco Fagundes, nº 112, Bairro Armação da Piedade, Governador Celso Ramos/SC, o qual apresenta uma edificação sobre o terreno.

Características do Lote:

- Ocupação do Lote: Construído
- Patrimônio: Particular
- Utilização: Residencial
- Aproveitamento: Sem Restrição
- Situação na Quadra: Meio de Quadra
- Topografia: Declive
- Zoneamento Terreno: Área Residencial (AR)
- Muro / Passeio: Com Muro e Sem Passeio
- Situação do Lote: Ocupação Normal
- Ligação de Água: Sim
- Ligação de Luz: Sim

Características da Edificação (Casa):

- Posição da Edificação: Frente (Prédio) e Fundos (Casa)
- Estrutura: Alvenaria (Casa)
- Paredes: Alvenaria (Casa)
- Fachada: Tinta
- Esquadrias: Madeira (Casa)
- Patrimônio: Particular
- Utilização: Residencial
- Estado de Conservação (Casa) = Reparos Simples (E) – Método de Ross-Heidecke – Depreciação Física
- Padrão Construtivo: Econômico (Padrão de acabamento = Normal R1 - Sinduscon)
- Zoneamento Edificação: Área Residencial (AR)
- Tipo de Edificação: Casa Residencial.



- Paredes externas necessitando de reparos imediatos com infiltrações, fissuras nas paredes, sem impermeabilização.

- PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL DA CASA: Padrão “Reparos Simples”, conforme Tabela de Ross-Heidecke. *REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. *ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de alguns reparos específicos na parte interior tais como: piso e pintura nas paredes.

6) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no período da tarde, às 10:00 horas do dia 04 de junho de 2019 e foi acompanhada somente pela parte ré. Restando constatada a ausência dos assistentes técnicos e dos procuradores das partes na vistoria.

7) CONTEXTO URBANO:

O imóvel está localizado no Bairro Armação da Piedade, município de Governador Celso Ramos/SC, situado na Rua Francisco Fagundes, nº 112, próximo a todos os recursos de infraestrutura urbana, tais como: abastecimento de água potável, esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefone, sistema de coleta de lixo, e terminais de transportes coletivos: ônibus.

8) ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel localiza-se em bairro em constante desenvolvimento, contando com uma absorção de mercado muito positiva. Ou seja, devido a sua localização, representa uma boa perspectiva de comercialização especialmente para clientes que desejam um imóvel situado em uma rua com características essencialmente comercial.



9) METODOLOGIAS UTILIZADAS PARA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

Para a realização do presente trabalho de avaliação locatícia utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor locativo do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado, segundo a NBR - 14.653-2. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a avaliação da benfeitoria o presente trabalho utilizou o **Método da Quantificação de Custo** para identificar o custo de reedição de benfeitorias, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, sempre por citação das fontes consultadas, de acordo com a Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, no item 8.3.1.2.

A vistoria, geralmente, é realizada em locais em que é necessário o levantamento de quantitativos do imóvel e suas características, tendo em vista que os imóveis não apresentam nenhum projeto construtivo. Desta forma, o avaliador faz um croqui do imóvel, anota suas características, revestimentos e especificações e mede cada um dos cômodos. Algumas informações não visíveis sobre a construção (fundação e contenções) são fornecidas aos avaliadores pelo proprietário. Após a vistoria (croqui, anotações e medição), é realizado o levantamento (cálculos) de toda a benfeitoria do imóvel, no canteiro de obra da Prefeitura. Posteriormente, as



benfeitorias são lançadas numa planilha para cálculo do custo total de reprodução. Ao custo de reprodução é aplicado um coeficiente de depreciação, gerando o custo de reedição da benfeitoria.

Conforme a NBR 14.653, temos as seguintes definições: Custo de reprodução - Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação. Custo de reedição - Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

10) PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 01 a 20 de julho de 2019, permitiu a obtenção de 20 (vinte) imóveis para fins mercadológicos, todos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no anexo.

Consideramos amostras de imóveis vendidos e imóveis disponíveis para venda para compormos uma média do mercado imobiliário, uma vez que o imóvel vendido pode estar defasado em função de um contrato antigo e os imóveis ofertados refletem a situação atual do mercado imobiliário. Diante disso, determinou-se qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fato: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas.

11) QUADRO AMOSTRAL - AVALIAÇÃO LOCATÍCIA:

Com base na pesquisa elaborou-se um quadro amostral abaixo ilustrado, no qual se determinou o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor mercadológico do imóvel por sua área.



Nº	Bairro	Endereço	Área Total	Valor R\$	R\$/M²
1	Praia de Palmas	Rua Dos Aguapés	360,00	R\$ 239.000,00	R\$ 663,89
2	Armação	Rua Nicolau Moura Carvalho	1.897,00	R\$ 650.000,00	R\$ 342,65
3	Areias de Baixo	Avenida Papenborg	300,00	R\$ 279.000,00	R\$ 930,00
4	Praia de Palmas	Rua dos Pinheiros	360,00	R\$ 300.000,00	R\$ 635,00
5	Praia de Palmas	Rua dos Pampas	345,00	R\$ 849.900,00	R\$ 2.463,48
6	Praia de Palmas	Rua Canários	312,00	R\$ 184.900,00	R\$ 592,63
7	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	450,00	R\$ 400.000,00	R\$ 888,89
8	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	360,00	R\$ 320.000,00	R\$ 888,89
9	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	360,00	R\$ 300.000,00	R\$ 833,33
10	Praia de Palmas	Rua dos Pinheiros	360,00	R\$ 292.000,00	R\$ 811,11
11	Praia de Palmas	Avenida Augusto Prolik	960,00	R\$ 849.900,00	R\$ 885,31
12	Praia de Palmas	Rua Rosendo Joaquim Sagas	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
13	Praia de Palmas	Rua dos Ingais	420,00	R\$ 280.000,00	R\$ 666,67
14	Praia de Palmas	Rua dos Aguapés	264,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.325,76
15	Areias do Meio	Rua Izidoria Teixeira Pereira	460,00	R\$ 349.000,00	R\$ 758,70
16	Praia de Palmas	Rua das Araucárias	360,00	R\$ 380.000,00	R\$ 1.055,56
17	Praia de Palmas	Rua das Macieiras	450,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
18	Armação da Piedade	Rua Luiz Alexandrino Silva	1800,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.000,00



19	Armação da Piedade	Rua Francisco Fagundes	399,00	R\$ 425.000,00	R\$ 1.065,16
20	Camboa	Alameda Açoriana	1439,00	R\$ 649.000,00	R\$ 451,01

12)EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS MERCADOLÓGICOS:

a) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética=	Somatório dos valores pesquisados do R\$/m² de Área total
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{18.091,36}{20}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 904,57 / \text{m}^2$$

b) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 633,20 (média aritmética - 30%) e superiores à R\$ 1.175,94 (média aritmética + 30%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Endereço	Área Total	Valor R\$	R\$/M²
1	Praia de Palmas	Rua Dos Aguapés	360,00	R\$ 239.000,00	R\$ 663,89
3	Areias de Baixo	Avenida Papenborg	300,00	R\$ 279.000,00	R\$ 930,00
4	Praia de Palmas	Rua dos Pinheiros	360,00	R\$ 300.000,00	R\$ 635,00
7	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	450,00	R\$ 400.000,00	R\$ 888,89



8	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	360,00	R\$ 320.000,00	R\$ 888,89
9	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	360,00	R\$ 300.000,00	R\$ 833,33
10	Praia de Palmas	Rua dos Pinheiros	360,00	R\$ 292.000,00	R\$ 811,11
11	Praia de Palmas	Avenida Augusto Prolik	960,00	R\$ 849.900,00	R\$ 885,31
12	Praia de Palmas	Rua Rosendo Joaquim Sagas	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
13	Praia de Palmas	Rua dos Ingais	420,00	R\$ 280.000,00	R\$ 666,67
15	Areias do Meio	Rua Izidoria Teixeira Pereira	460,00	R\$ 349.000,00	R\$ 758,70
16	Praia de Palmas	Rua das Araucárias	360,00	R\$ 380.000,00	R\$ 1.055,56
17	Praia de Palmas	Rua das Macieiras	450,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
18	Armação da Piedade	Rua Luiz Alexandrino Silva	1800,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.000,00
19	Armação da Piedade	Rua Francisco Fagundes	399,00	R\$ 425.000,00	R\$ 1.065,16

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 12.915,84}}{15}$$

Média Ponderada = R\$ 861,06 / m²

c) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.



No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos anomalias que exigiram a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Sendo eliminada somente a amostra de nº 01, 04, 13 e 15. As amostras restantes (11 amostras) são utilizadas para determinação da Média Final.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Endereço	Área Total	Valor R\$	R\$/M²
3	Areias de Baixo	Avenida Papenborg	300,00	R\$ 279.000,00	R\$ 930,00
7	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	450,00	R\$ 400.000,00	R\$ 888,89
8	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	360,00	R\$ 320.000,00	R\$ 888,89
9	Praia de Palmas	Rua das Seringueiras	360,00	R\$ 300.000,00	R\$ 833,33
10	Praia de Palmas	Rua dos Pinheiros	360,00	R\$ 292.000,00	R\$ 811,11
11	Praia de Palmas	Avenida Augusto Prolik	960,00	R\$ 849.900,00	R\$ 885,31
12	Praia de Palmas	Rua Rosendo Joaquim Sagas	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
16	Praia de Palmas	Rua das Araucárias	360,00	R\$ 380.000,00	R\$ 1.055,56
17	Praia de Palmas	Rua das Macieiras	450,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.000,00
18	Armação da Piedade	Rua Luiz Alexandrino Silva	1800,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.000,00
19	Armação da Piedade	Rua Francisco Fagundes	399,00	R\$ 425.000,00	R\$ 1.065,16



Média Homogeneizada=	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 10.191,59}}{11}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 926,51} / \text{m}^2$$

Logo:

$$\text{Valor mercadológico médio do m}^2 = \text{R\$ 926,51}$$

d) Determinação do Valor Mercadológico do Terreno Avaliando:

$$\text{Valor Mercadológico do Terreno Avaliando} = \frac{\text{Área total do terreno avaliando} \times \text{Valor mercadológico médio do m}^2 \text{ corrigido}}{\text{Valor mercadológico médio do m}^2 \text{ corrigido}}$$

Valor Mercadológico do Terreno = Área total do terreno X valor mercadológico médio do m² corrigido

$$\text{Valor Mercadológico do Terreno} = 345,00\text{m}^2 \times \text{R\$ 926,51m}^2$$

$$\text{Valor Mercadológico do Terreno} = \text{R\$ 319.645,95}$$

Portanto:

$$\underline{\text{Valor Mercadológico do Terreno Avaliando}} \\ \text{R\$ 319.650,00}$$

13) AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:



Para o cálculo da reedição das benfeitorias foi utilizada a Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon Grande Florianópolis/SC, abaixo reproduzida:

CUB/m² - Custos Unitários Básicos de Construção



NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Agosto/2019, para ser usado em Agosto/2019

Tipo e Padrão = Residencial R1 Normal / Comercial CSL-16

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2019**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de ornamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e



emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.711,78	0,41%
PP-4	1.560,30	0,30%
R-8	1.485,53	0,28%
PIS	1.203,58	0,31%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.075,47	0,37%
PP-4	1.940,10	0,29%
R-8	1.712,66	0,30%
R-16	1.651,32	0,29%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.501,69	0,42%
R-8	2.009,72	0,35%
R-16	2.140,47	0,28%

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.981,98	0,29%
CSL-8	1.723,72	0,30%
CSL-16	2.302,54	0,29%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.096,66	0,27%
CSL-8	1.869,77	0,29%
CSL-16	2.489,35	0,28%

13.1) BENFEITORIA/PRÉDIO COMERCIAL:

Para o cálculo do valor da construção, será utilizada a seguinte fórmula:

Valor da Benfeitoria =	S x P/M² x Kia X Kad
-------------------------------	-----------------------------

Valor da Benfeitoria =	Área Construída X Preço por Metro Quadrado de Área Construída X Fator idade aparente X Fator Administração
-------------------------------	---



Onde:

VB = Valor da benfeitoria = ?

S = Área Construída = 132,26 m².

P/m² = Preço por metro quadrado de área construída: Padrão Normal / R-1 = R\$ 2.075,47

Kia = Fator idade aparente = 0,142 (10 anos / Regular Estado de conservação).

Kad = Fator de administração = 2,50.

Assim temos que o Valor das Benfeitorias Úteis e Necessárias (Casa Edificada) é:

Valor da Benfeitoria =	S x P/M² x Kia x Kad
Valor da Benfeitoria =	132,26 x 2.075,47 x 0,142 x 2,50
Valor da Benfeitoria =	R\$ 97.448,09

O valor de benfeitorias úteis e necessárias está avaliado no importe de R\$ 97.448,09 (noventa e sete mil quatrocentos e quarenta e oito reais e nove centavos) levando em consideração a forma de construção e o estado atual (parte externa e interna) em que se encontra a edificação no terreno, conforme cálculo exposto em anexo.

Portanto:

Valor da Benfeitoria do Imóvel Avaliando:

R\$ 97.450,00



14)CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, 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, concluí-se que **o Valor Mercadológico do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 319.650,00 (trezentos e dezenove mil seiscentos e cinquenta reais)**. Concluí-se ainda, com base na utilização do **Método da Quantificação de Custo**, que **o Valor da Benfeitoria objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 97.450,00 (noventa e sete mil quatrocentos e cinquenta reais)**. **A soma do Valor Mercadológico do Terreno e do Valor da Benfeitoria totaliza o valor médio estimado de R\$ 417.100,00 (quatrocentos e dezessete mil e cem reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 396.245,00 (trezentos e noventa e seis mil duzentos e quarenta e cinco reais) e o máximo de R\$ 437.955,00 (quatrocentos e trinta e sete mil novecentos e cinquenta e cinco reais).

O imóvel objeto deste Parecer apresenta o seguinte valor:

VALOR MERCADOLÓGICO DO TERRENO E BENFEITORIAS (CASA):

R\$ 417.100,00 (quatrocentos e dezessete mil e cem reais).

- Limite superior: R\$ 437.955,00 (quatrocentos e trinta e sete mil novecentos e cinquenta e cinco reais).

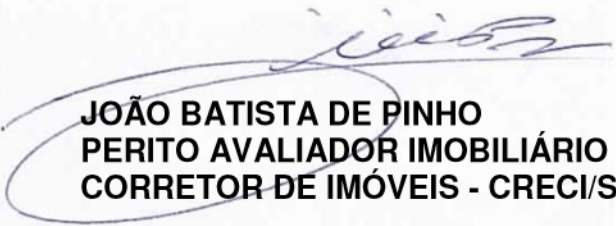
- Limite inferior: R\$ 396.245,00 (trezentos e noventa e seis mil duzentos e quarenta e cinco reais).



15) ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 18 (dezoito) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que esta subscreve esta última.

São José/SC, 10 de setembro de 2019.



JOÃO BATISTA DE PINHO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI Nº 938
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SC Nº 2.478



ROL DE DOCUMENTOS EM ANEXO:

- DOC. 01 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO
- DOC. 02 - DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS
- DOC. 03 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
- DOC. 04 - CURRÍCULO DO AVALIADOR