

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 6019

Imóvel Avaliado:

Sala comercial localizado à Rua Governador Jorge Lacerda, 123, 13 - Centro. Lages - SC

Finalidade do Parecer: *Em obediência ao Evento 96 e posteriores. Avaliação de um imóvel, tipo sala comercial, localizada no primeiro pavimento da galeria Augusta, loja e sobreloja, nº 13, situada à rua Governador Jorge Lacerda, 123, Centro, Lages/SC.*

Solicitante: Poder Judiciário - Estado de Santa Catarina

Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:.....	1
SUMÁRIO	2
FINALIDADE	3
IMÓVEL AVALIANDO.....	3
VISTORIA	5
CONTEXTO URBANO	5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	6
METODOLOGIA UTILIZADA	8
PESQUISA DE MERCADO	9
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	10
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	13
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	13
CONCLUSÃO.....	14
ANEXOS	15
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO	16
CURRICULUM DO AVALIADOR	41

Processo: 5022307-28.2022.8.24.0039/SC
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Forum: 3ª Vara Cível da Comarca de Lages
Requerente: AW - PARTICIPACOES LTDA
Requerido: MARCELO MOHAMAD BAKRI e JOSE AREF BAKRI

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. FRANCISCO CARLOS MAMBRINI

FILIFE DARLAN DE SOUZA OLIVEIRA, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de SC sob o nº 41635 e registro no CNAI sob o nº 34806 domiciliado à Rua Alberto Pasqualini, 228 - Lages/SC e Rua Carlos Seara, 68 – Itajaí/SC na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é a avaliação de um imóvel, tipo sala comercial, localizada no primeiro pavimento da galeria Augusta, loja e sobreloja, nº 13, situada à rua Governador Jorge Lacerda, 123, Centro, Lages/SC, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **JOSE AREF BAKRI**, está localizado à Rua Governador Jorge Lacerda, 123 - Centro. Lages - SC, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 22.226 (1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC), nos seguintes termos:

“Loja e sobreloja, nº 13, situada à Rua Governador Jorge Lacerda, 123, Centro, Lages/SC, tendo a referida unidade as seguintes áreas: privativa 41,12 m², comum 12,02m², total construída 53,14m², fração ideal do terreno 10,95m², percentagem do terreno 1,20%, confronta: Norte, face externa com terreno de Kleber Gsaspas Carvalho da Silva; Sul, face interna com área de circulação e vazio; Leste, face interna com a loja e sobreloja 14; Oeste, face interna com a loja e sobreloja 12. Eficídio este construído em um terreno com a área superficial total de 912,05,40m², confrontando: Norte, 85,80 m, com terrenos de Thiago Vieira

de Castro, Danilo Thiago de Castro, Terezinha Costa Moreira e, Kleber Gaspar Carvalho da Silva, na linha lateral à esquerda; Sul, 85,80m, com terrenos de Osvaldo de Carvalho e, Francisco de Assis Matos, na linha lateral direita; Leste, 10,34m, com a Rua Hercílio Luz, na linha de frente; Oeste, 10,92m, com a Rua Governador Jorge Lacerda, onde também faz frente. Cadastrado na PML como: Setor 130, zona 451, quadra 009, lote 623; ”.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 25/11/2024.

Ocupação: Atualmente o imóvel avaliado encontra-se ocupado por inquilino.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Lages, a maior cidade da Serra Catarinense, destaca-se como um importante centro econômico regional, cuja estrutura produtiva se desenvolveu historicamente a partir da agropecuária e da indústria madeireira. Com o passar dos anos, o município vem diversificando sua economia, ampliando a participação dos setores de comércio, serviços, tecnologia e turismo. Esse processo de transformação econômica tem sido impulsionado por investimentos em infraestrutura, inovação e educação, que tornam a cidade mais atrativa para novos negócios e oportunidades.

A indústria de Lages tem suas raízes na exploração florestal, especialmente na produção de madeira e móveis. No entanto, o setor vem passando por processos de modernização e adaptação às novas demandas do mercado. Além disso, a agroindústria tem papel fundamental na economia local, destacando-se a produção de laticínios, frigoríficos e grãos, que abastecem tanto o consumo interno quanto o mercado estadual e nacional. Essas atividades garantem a geração de empregos e fomentam a economia, mas também desativam medidas seguras para garantir sua continuidade a longo prazo.

O setor terciário tem crescido significativamente nos últimos anos, com o comércio e os serviços se consolidando como pilares econômicos urbanos. A cidade possui um comércio diversificado, que atende tanto a população local quanto municípios vizinhos, contando com redes varejistas, shoppings e estabelecimentos especializados. Paralelamente, o setor de serviços tem sido impulsionado pelo turismo, educação e tecnologia. A criação do Órion Parque Tecnológico, por exemplo, colocou Lages no mapa da inovação, atraindo startups e promovendo um ambiente de empreendedorismo que favorece o desenvolvimento de novas soluções para diferentes setores.

O turismo, por sua vez, tem ganhado protagonismo na economia lageana, principalmente através do ecoturismo e do turismo rural. A cidade é conhecida pelas suas belezas naturais, tradições culturais e eventos de grande porte, como a Festa do Pinhão.

No que se refere à infraestrutura, Lages apresenta uma boa malha urbana e um posicionamento estratégico, sendo cortada pela BR-116, uma das principais rodovias do Brasil. A presença do Aeroporto Federal Antônio Correia Pinto de Macedo também facilita a movimentação de pessoas e cargas, contribuindo para a dinamização da economia. No entanto, desafios como a ampliação dos serviços de mobilidade urbana e saneamento básico ainda precisam ser enfrentados.

Outro fator essencial para o desenvolvimento econômico do município é a educação. A cidade abriga instituições de ensino superior como a Universidade do Planalto Catarinense (UNIPAC), o Instituto Federal de Santa Catarina (IFSC) e a Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC), que oferecem cursos técnicos e de graduação universitários para as principais demandas do mercado de trabalho local. A qualificação da mão de obra é um diferencial que pode atrair novas empresas e investimentos para a região.

Apesar de seu dinamismo econômico, Lages ainda enfrenta desafios relacionados à diversificação e produtiva à necessidade de modernização de setores tradicionais. A dependência da agropecuária e da indústria madeireira exige a busca por alternativas que promovam maior sustentabilidade econômica e ambiental. Além disso, a capacitação da força de trabalho e a ampliação da infraestrutura urbana são fatores que precisam ser constantemente aprimorados para garantir um crescimento equilibrado.

Em suma, Lages se apresenta como um polo econômico em constante evolução, com setores bem estruturados e oportunidades de crescimento em áreas como tecnologia e turismo. O município tem potencial para expandir sua influência econômica na região serrana de Santa Catarina, a partir de que continue investindo em inovação, qualificação profissional e sustentabilidade.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O setor imobiliário de Lages, a maior cidade da Serra Catarinense, apresenta um cenário promissor impulsionado por fatores como crescimento populacional, investimentos em infraestrutura e o fortalecimento do setor agroindustrial. Com uma localização estratégica, cortada por rodovias importantes como a BR-282 e BR-116, a cidade atrai

investidores e empreendedores em busca de oportunidades no segmento imobiliário. Nos últimos anos, tem-se obtido uma valorização significativa de imóveis em regiões centrais e bairros próximos a universidades e polos comerciais. O crescimento da cidade impulsiona a busca por terrenos para loteamentos urbanos, tanto de médio quanto de alto padrão, além da demanda crescente por habitações populares. A presença de instituições de ensino superior, como o Centro de Ciências Agroveterinárias da UDESC, também aquece o mercado de contratação, especialmente para estudantes e professores.

O setor industrial, baseado principalmente na produção madeireira, metalurgia e alimentos, também contribui para o desenvolvimento do mercado imobiliário, pois impulsiona a necessidade de novas áreas para indústrias, centros logísticos e empreendimentos comerciais. Além disso, o turismo rural e eventos como a Festa do Pinhão fomentam a procura por estabelecimentos específicos à hospedagem e lazer, abrindo espaço para pousadas, hotéis e imóveis destinados ao aluguel.

Contudo, alguns desafios persistem. A expansão urbana precisa ser acompanhada por planejamento e investimentos em infraestrutura, garantindo que o crescimento da cidade ocorra de forma sustentável. Além disso, fatores climáticos, como as temperaturas rigorosas no inverno, podem impactar a sazonalidade da demanda por certos tipos de empreendimento.

Dessa forma, o mercado imobiliário de Lages apresenta grande potencial de crescimento, especialmente para investidores que buscam oportunidades em loteamentos, empreendimentos comerciais e industriais. Com a continuidade dos investimentos em infraestrutura e o fortalecimento do setor produtivo, a cidade tende a se consolidar como um polo regional atrativo para novos negócios.

METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.

O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 11 (onze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	32,00	180.000,00	5.625,00
2	Centro	45,51	290.000,00	6.372,23
3	Centro	65,78	300.000,00	4.560,66
4	Centro	75,15	500.000,00	6.653,36
5	Centro	225,57	850.000,00	3.768,23
6	Centro	52,00	250.000,00	4.807,69
7	Centro	60,00	350.000,00	5.833,33
8	Centro	60,00	450.000,00	7.500,00
9	Centro	170,00	500.000,00	2.941,18
10	Centro	44,87	185.000,00	4.123,02
11	Centro	85,00	350.000,00	4.117,65

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 271.889,14 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 5.118,40) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (53,12 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a “0” (zero).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 5% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	32,00	171.000,00	5.343,75
2	Centro	45,51	275.500,00	6.053,62
3	Centro	65,78	285.000,00	4.332,63
4	Centro	75,15	475.000,00	6.320,69
5	Centro	225,57	807.500,00	3.579,82
6	Centro	52,00	237.500,00	4.567,31
7	Centro	60,00	332.500,00	5.541,66
8	Centro	60,00	427.500,00	7.125,00
9	Centro	170,00	475.000,00	2.794,12
10	Centro	44,87	175.750,00	3.916,87
11	Centro	85,00	332.500,00	3.911,77

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 5%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores}}$
----------------------------	---

Média Aritmética =	$\frac{\text{R\$ 53.487,23}}{11}$
--------------------	-----------------------------------

Média Aritmética =	$\text{R\$ 4.862,48 / m}^2$
--------------------	-----------------------------

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 258.294,69 *

**utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 4.862,48) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (53,12 m²)*

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 50% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 3.646,86 e superiores à R\$ 6.078,09.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	32,00	171.000,00	5.343,75
2	Centro	45,51	275.500,00	6.053,62
3	Centro	65,78	285.000,00	4.332,63
6	Centro	52,00	237.500,00	4.567,31
7	Centro	60,00	332.500,00	5.541,66
10	Centro	44,87	175.750,00	3.916,87
11	Centro	85,00	332.500,00	3.911,77

Fórmula Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada =	R\$ 33.667,60
	7

Média Ponderada = R\$ 4.809,66 / m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 53,12 m² x R\$ 4.809,66

Valor do imóvel avaliado = R\$ 255.488,98

Considerando que o imóvel avaliado possui 30 anos de idade aparente, vida útil estimada em 60 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como **reparos simples**, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de **Depreciação de Ross-Heidecke** resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0.488, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliado em 48.8%, ou seja, para 130.810,36.

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 130.810,36 (cento e trinta mil oitocentos e dez reais e trinta e seis centavos)

CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metódico de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 130.810,36 (cento e trinta mil oitocentos e dez reais e trinta e seis centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Lages/SC, 26 de fevereiro de 2025.

FILIPPE DARLAN DE SOUZA OLIVEIRA

Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº 41635 / SC

CNAI nº 34806

Rua Alberto Pasqualini, 228 – Lages/SC

Rua Carlos Seara, 69 - Itajaí/SC

Fone: (47)99997-2101

E-mail: fdarlan@creci.org.br

ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIANDO**

Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **22.226**
- Cartório de Registro: **1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC**

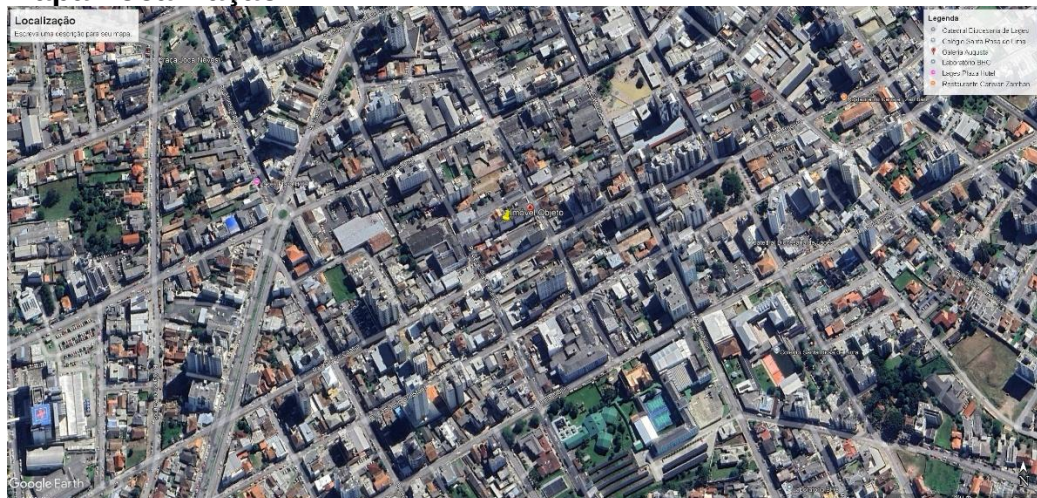
1.2 - Proprietário:

- Nome: **JOSE AREF BAKRI**
- Endereço: **Rua João Gualberto da Silva, 74**
- Complemento: **Apartamento 701**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala comercial**
- Agrupamento: **conjunto de salas comerciais**
- Utilização: **comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Endereço: **Rua Governador Jorge Lacerda, 123**
- Complemento:
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

Mapa Localização:



- Descrição do imóvel: **Loja e sobreloja, nº 13, situada à Rua Governador Jorge Lacerda, 123, Centro, Lages/SC, tendo a referida unidade as seguintes áreas: privativa 41,12 m², comum 12,02m², total construída 53,14m², fração ideal do terreno 10,95m², percentagem do terreno 1,20%, confronta: Norte, face externa com terreno de Kleber Gaspar Carvalho da Silva; Sul, face interna com área de circulação e vazio; Leste, face interna com a loja e sobreloja 14; Oeste, face interna com a loja e sobreloja 12. Eficídio este construído em um terreno com a área superficial total de 912,05,40m², confrontando: Norte, 85,80 m, com terrenos de Thiago Vieira de Castro, Danilo Thiago de Castro, Terezinha Costa Moreira e, Kleber Gaspar Carvalho da Silva, na linha lateral à esquerda; Sul, 85,80m, com terrenos de Osvaldo de Carvalho e, Francisco de Assis Matos, na linha lateral direita; Leste, 10,34m, com a Rua Hercílio Luz, na linha de frente; Oeste, 10,92m, com a Rua Governador Jorge Lacerda, onde também faz frente. Cadastrado na PML como: Setor 130, zona 451, quadra 009, lote 623;**

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **912,05 m²**
- Área Construída: **53,14 m²**
- Área Privada: **41,12 m²**
- Área Comum: **12,02 m²**
- Área Considerada Total: **53,12 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público, TV a cabo,

3 - Características do terreno:

- Frente: **10,92 m**
- Fundos: **10,34 m**
- Profundidade: **85,80 m**

- Topografia: **plana**
- Forma: **regular**
- Orientação: **nascente**
- Situação: **meio quadra**
- Proteção: **divisa predio**
- Observações:

4 - Características do Imóvel:

Um(a) Sala comercial, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como reparos simples. O imóvel avaliado constitui-se de 5 (cinco) pavimento(s), não possui estacionamento.É constituído(a) de 1 lavabo, .

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio:
- Valor do Condomínio Mensal: **R\$ 0,00**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº: **71371**
- Valor do Imposto anual: **R\$ 149,26**
- Valor do imposto mensal: **R\$ 12,44**
- Valor venal do terreno (R\$ 166,87 por m²): **R\$ 1.827,19**
- Valor venal da construção (R\$ 577,53 por m²): **R\$ 30.690,16**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 35.517,35**

7 - Fotos



Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:

ONR Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - S.C.**

Matrícula
22.226

Folhas
01

LAGES, (SC) 09 de AGOSTO de 2001.

Identificação do Imóvel: Loja e sobre-loja nº 13: Bloco B, localizada no Primeiro Pavimento, do edifício GALERIA AUGUSTA, situada à Rua Governador Jorge Lacerda, 123, Centro, nesta cidade de Lages-SC, tendo referida unidade as seguintes áreas: privativa 41,12m², comum 12,02m², total construída 53,14m², fração ideal do terreno 10,95m², percentagem do terreno 1,20%, confronta: Norte, face externa com terreno de Kleber Gaspar Carvalho da Silva; Sul, face interna com a área de circulação e vazio; Leste, face interna com a loja e sobre-loja 14; Oeste, face interna com a loja e sobre-loja 12. Edifício este construído em um terreno com a área superficial total de 912,05,40m², confrontando: Norte, 85,80m, com terrenos de Thiago Vieira de Castro, Danilo Thiago de Castro, Terezinha Costa Moreira, e, Kleber Gaspar Carvalho da Silva, na linha lateral à esquerda; Sul, 85,80m, com terrenos de Osvaldo de Carvalho e, Francisco de Assis Matos, na linha lateral direita; Leste, 10,34m, com a Rua Hercílio Lua, na linha da frente; Oeste, 10,92m, com a Rua Governador Jorge Lacerda, onde também faz frente. Cadastrado na PML como: setor 130, zona 451, quadra 009, lote 623. **PROPRIETÁRIOS:** WALDOMIRO ANTONIO PARIZOTTO, comerciante, CI 8/R-533.179-SSP/SC, CPF nº 004.877.599-15, também conhecido por Waldimiro Antonio Parizotto e sua mulher, DAUSA ANDRADE PARIZOTTO, do lar, CI 8/R-1.624.699-SSP/SC, CPF 004.877.599-15, brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/76, domiciliados e residentes à Praça dos Bandeirantes, 33, Centro, nesta cidade de Lages-SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 8.054. A OFICIAL.

R-1/22.226: Por requerimento datado 28 de Outubro de 2005, e Cópia da Alteração Contratual, datada de 28 de Outubro de 2005, devidamente registrada na JUCESC sob nº 20052839826, em data de 21-11-2005, com base no Item 32, do Art. 167 da Lei 6.015/76 e com as alterações determinadas pelas leis posteriores, Os proprietários: Waldomiro Antonio Parizotto, e sua esposa, Dausa Andrade Parizotto, supra qualificados, a título de integralização de capital, INTEGRALIZARAM, a **totalidade do imóvel constante da matrícula supra**, a empresa: **BONATERRA AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 82.787.078/0001-62, com sede em Lages-SC, na Praça dos Bandeirantes, 23, Centro, CEP: 88.501-264. Apresentada guia de Isenção do ITBI, expedida pelo Município de Lages, em data de 16-12-2005. DOUFE LAGES, 06 DE ABRIL DE 2006. Protocolo nº 55.926. A OFICIAL.

Em virtude da informatização dos atos praticados nas matrículas deste Serviço de Registros, devidamente autorizada pela Direção do Foro desta Comarca através do ofício 039-10 de 19.05.2010, a presente matrícula de nº 22.226 continua a fls. 02 onde estão praticados os atos (registros e/ou averbações) subsequentes da mesma.

Lages, 03 de julho de 2018.

R.-2/22.226: PELA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, datada de 15 de Maio de 2018, lavrada às fls. 020/024 do livro nº. 528, do Quarto Tabelionato de Notas da cidade e Comarca de Lages-SC; A proprietária, BONATERRA AGROPECUÁRIA LTDA, supra qualificada, representada por seus sócios administradores, Dausa Andrade Parizotto, CPF. nº 768.267.839-91 e Waldomiro Antônio Parizotto, CPF. nº 004.877.599-15; **VENDEU PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), atribuído pela PML pra recolhimento de ITBI o valor de R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), ao outorgado comprador: **JOSÉ AREF BAKRI**, RG nº 4.421.025-SESPDC/SC, CPF nº 572.740.960-87, brasileiro, solteiro, nascido em 07/06/1972, empresário, residente e domiciliado na Rua João Gualberto da Silva nº 74, apto. 701, Centro, na cidade de Lages-SC. **A totalidade do imóvel constante desta matrícula.** A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome da(s) parte(s), com resultado(s) negativo(s) conforme relatório(s) arquivado(s) neste Ofício. Apresentados no ato da Escritura, todos os documentos que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto-Lei 93.240/86, com exceção dos que foram expressamente dispensados pelas partes e, as guias do ITBI e do FRJ devidamente quitadas. Protocolo nº 88.505, em 15 de Junho de 2018. Emol. R\$ 1.051,38. Selo R\$ 1,90. Selo de fiscalização: FDH19536-A92M - Dou. fé. Lages, 03 de Julho de 2018. Eu, Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

AV.-3/22.226: INDISPONIBILIDADE. Conforme Relatório de Conciliação de Processos de Indisponibilidade, Protocolo nº 201904.2316.00778165-IA-031, datado de 23/04/2019, Processo nº 00110503499173, emitido pela 14ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre-RS, foi aprovada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens pertencentes à JOSÉ AREF BAKRI, CPF. nº 572.740.960-87. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 90.879, em 25 de abril de 2019. Emol. "sem custas." (Lei Complementar Estadual nº 156/97 - RCE, Art. 33, § 3º - Entes Públicos). Selo de fiscalização: FH169480-Y851 - Dou. fé. Lages, 03 de Maio de 2019. Eu, Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

AV.-4/22.226. PROCEDER SE a presente averbação para constar que de acordo o Protocolo de Cancelamento nº 20200423010.01133116-MA-880, datado de 30/04/2020, oriundo do Protocolo de Indisponibilidade nº 201904.2316.00778165-IA-031, datado de 23/04/2019, ambos da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, emitido pela STJ - Superior Tribunal de Justiça/RS, extraído do processo nº 00110503499173; fica **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE**, acima averbada sob nº Av.-3/22.226. Cujo relatório fica arquivado neste Ofício. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 93.880, em 07 de Julho de 2020. Emol. R\$ 90,00. Selo R\$ 2,80. Total R\$ 92,80. Selo de fiscalização: FWK08659-NZEU - Dou. fé. Lages, 03 de Agosto de 2020. Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

AV.-5/22.226: Averbação de CNM, Código Nacional de Matrícula nº 10488.2.0022226-82. Emol. "sem custas" (Provimento nº 89/2019 - CNJ). - Dou. fé. Lages, 02 de Dezembro de 2022. Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.

- segue na F. 2v -

Matrícula: 22.226

Fls: 02v

364

AV.-6/22.226: PENHORA. Pelo Termo de Penhora datado de 03 de maio de 2023, assinado pelo Exmo. Dr. Francisco Carlos Mambrini, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Lages/SC, Execução de Título Extrajudicial nº 5022307-28.2022.8.24.0039/SC, em que figura como Exequente: AW - Participações Ltda, e Executado: Marcelo Mohamad Bakri/ José Aref Bakri, fica **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Causa: R\$179.920,02, em 15/02/2023. Depositário: José Aref Bakri, CPF. nº 572.740.960-87. Protocolo nº 105.206, em 16 de Maio de 2023. Emol. R\$ 328,07; ISS R\$6,56; FRJ R\$74,57 (destinação: 24,42% ao FUPESC; 24,42% para Assistência Judiciária Gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de Atos Gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: R\$409,20. Selo de fiscalização: GUY97658-9U6Y. Dou fé. Lages, 15 de Junho de 2023. *[Assinatura]* Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.

AV.-7/22.226: SEQUESTRO. Pelo Ofício nº 310047112759, assinado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor, Juiz de Direito da 2ª Vara Criminal da Comarca de Lages/SC, Sequestro nº 5010333-57.2023.8.24.0039/SC, em que figura como Requerente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina e Requerido: Falastin Ab Nakhla e Jose Aref Bakri, foi determinado o **SEQUESTRO** do imóvel constante desta matrícula. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 107.213, em 28 de Agosto de 2023. Emol. "Isento" (LCE nº 755/19 - art. 7º, I, Entes Públicos). Selo de fiscalização: GVT66582-JNQD. Dou fé. Lages, 29 de Agosto de 2023. *[Assinatura]* Terezinha Blomes Conrad - Oficial Titular.

PARA SIMPLES CONSULTAÇÃO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 16,49

Matrícula: 22.226

Fls: 02v

364

AV.-6/22.226: PENHORA. Pelo Termo de Penhora datado de 03 de maio de 2023, assinado pelo Exmo. Dr. Francisco Carlos Mambrini, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Lages/SC, Execução de Título Extrajudicial nº 5022307-28.2022.8.24.0039/SC, em que figura como Exequente: AW - Participações Ltda, e Executado: Marcelo Mohamad Bakri/ José Aref Bakri, fica **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Causa: R\$179.920,02, em 15/02/2023. Depositário: José Aref Bakri, CPF. nº 572.740.960-87. Protocolo nº 105.206, em 16 de Maio de 2023. Emol. R\$ 328,07; ISS R\$6,56; FRJ R\$74,57 (destinação: 24,42% ao FUPESC; 24,42% para Assistência Judiciária Gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de Atos Gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: R\$409,20. Selo de fiscalização: GUY97658-9U6Y - Dou fé. Lages, 15 de Junho de 2023. *[Assinatura]* Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.

AV.-7/22.226: SEQUESTRO. Pelo Ofício nº 310047/12759, assinado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor, Juiz de Direito da 2ª Vara Criminal da Comarca de Lages/SC, Sequestro nº 5010333-57.2023.8.24.0039/SC, em que figura como Requerente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina e Requerido: Falastin Ab Nakhla e Jose Aref Bakri, foi determinado o **SEQUESTRO** do imóvel constante desta matrícula. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 107.213, em 28 de Agosto de 2023. Emol. "Isento" (LCE nº 755/19 - art. 7º, I, Entes Públicos). Selo de fiscalização: GVT66582-JNOD - Dou fé. Lages, 29 de Agosto de 2023. *[Assinatura]* Terezinha Blomei Conradi - Oficial Titular.

PARA SIMPLES CONSULTAÇÃO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 16,49

Visa a esta matrícula em www.registro.onr.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



Santa Catarina
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LAGES
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 71371

Dados do Imóvel

Código do imóvel: 71371
Inscrição imobiliária: 9.130.451.0009.0623.001.16
Nome do contribuinte: JOSÉ AREF BAKRI
Logradouro: Rua - HERCÍLIO LUZ
Número: 205
Complemento: L SOBRE LOJA 13
Bairro: CENTRO
Código do contribuinte: 317188

Características do Imóvel

Tipo de Imposto: 01 - Predial
Patrimonio: 01 - Particular
Posse: 01 - Próprio
Ocupação: 02 - Comercial
Incidência: 09 - Normal
Aliquota Predial (Migr): 0,5000
Aliquota Territorial (Migr): 0,5000
Área do Terreno (m2): 10,9500
Testada Real (Migr): 0,2600
Valor Imposto Territorial (R\$): 7,8800
Tipo de Construção.: 05 - Sala/Conjunto
Estrutura: 02 - Concreto
Em Construção: Nao
Ano da Construção (Migr): 1991
Area Privativa (Migr): 41,1200
Area Comum (Migr): 12,0200
Area da Edificacao (m2): 53,1400
Valor Imposto Predial (R\$): 133,8200
Valor do Imposto Total (R\$): 149,2600
Valor Venal Terreno (Migr): 1.827,1912
Vlr.Venal Edificação (Migr): 30.690,1572
Vlr.M.Linear Testada (Migr): 6.179,6240
Valor M2 Edificação (Migr): 815,7260
Aliquota do Imposto (Migr): 0,5000
Propriedade Única: 01 - Uma

Lages (SC), 26 de Fevereiro de 2025

Benjamin Constant, 13 - Centro
Lages (SC) - CEP: 88.501-900 - Fone: (49) 3221-1000 - Fax: (49) 3019-7405 - E-mail: compras@lages.sc.gov.br

Anexo V

C O F E C I

11ª Região - Santa Catarina

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Filipe Darlan de Souza Oliveira, CPF nº 00855017945, RG nº 00004463552 SSP/SC, CRECI nº 41635, Endereço: Rua Engenheiro João da Rocha Mello 253 253, Casa Cabeçudas, Itajaí-SC. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 5022307282022824

Vara Cível

Comarca: 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LAGES/SC - SC

ITAJAÍ-SC , 26 de Fevereiro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 093540



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 093540, 26 de Fevereiro de 2025

Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física Fator - K

Idade de vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |

Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA
DAS AMOSTRAS DOS
IMÓVEIS COMPARADOS**

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **20 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1505753-sala-comercial-no-centro-de-lages?operacao=VE&referencia=1670>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **32,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 180.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **10 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1457793-sala-comercial-terrea-no-centro?operacao=VE&referencia=1297>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **45,51 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 290.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **25 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1478040-sala-comercial-mobiliada-no-centro-de-lages?operacao=VE&referencia=1470>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **65,78 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 300.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **40 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1493048-sala-comercial-no-centro-de-lages?operacao=VE&referencia=1576>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **75,15 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Reparos simples**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 500.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://menfisimobiliaria.com.br/imovel/1259604-sala-comercial-no-bairro-centro?operacao=VE&referencia=382>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **225,57 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

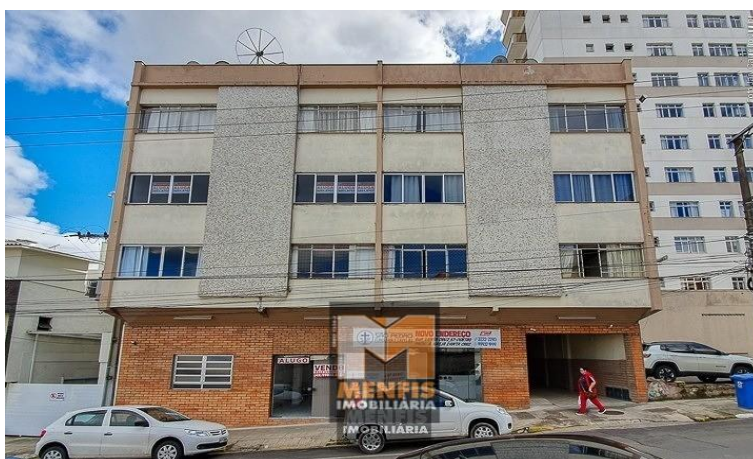
2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 850.000,00**

5 - Data da vistoria: 26 de fevereiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **5 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-sala-comercial-centro-lages/3678>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **52,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Novo**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 250.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **40 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-sala-comercial-centro-lages/3354>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **60,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Reparos importantes**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 350.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 8

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **10 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-sala-comercial-centro-lages/3410>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **60,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 450.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 9

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://pharolimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-sala-comercial-centro-lages/2066>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **170,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 500.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 10

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **50 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://gmempreendimentos.com/imovel/4571/lages/centro/sala-comercial-edificio-cutia>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **44,87 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 185.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 11

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **5 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://gmempreendimentos.com/imovel/4611/lages/centro/sala-comercial-lages-business-center>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Lages**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **85,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 350.000,00**

5 - Data da vistoria: 21 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: FILIPE DARLAN DE SOUZA OLIVEIRA

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº: 41635 / SC | **CNAI nº:** 34806

Formação Profissional: Corretor de Imóveis - CRECI-SC: 41635

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI: 34806

Engenheiro Florestal - CREA-SC: 097727/3

Especialista em Gestão Ambiental

Técnico em Agrimensura - CFT: 855017945.

Experiência Profissional: Profissional autônomo, perito judicial e professor.

Endereço: Rua Alberto Pasqualini, 228 – Lages/SC e Rua Carlos Seara,69 - Itajaí/SC

Telefone: (47)99997-2101

E-mail: fdarlan@creci.org.br