

Jony Wylliam Pavanati

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI/SC N° 20660

CNAI 008144

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL: LOTE n° 20 QUADRA 05C – SETOR C
ÁREA: 375,00ms2
LOTEAMENTO BALNEÁRIO ITAPIRUBÁ
PRAIA DE ITAPIRUBÁ
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAGUNA SC.
Nº DA MATRÍCULA: 20.549

IMOBILIARIA ITAPIRUBÁ

Jony W. Pavanati / Corretor e avaliador de Imóveis

AV B-5 - S/N ITAPIRUBÁ | IMBITUBA/SC

(48)99145-6122 | contato@imobiliariaitapiruba.com.br | www.imobiliariaitapiruba.com.br



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	03
2. OBJETIVO.....	03
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	03
4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....	04
• MAPA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	04
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
6. HISTÓRIA DO IMÓVEL	07
7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	07
8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	08
9. CONCLUSÃO	13
10. ENCERRAMENTO	14
13. ANEXOS	15
14. BIBLIOGRAFIA.....	19
15. FONTES DE PESQUISA	20
16. CURRÍCULO AVALIADOR	21
17. DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	22



1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação de **ITAPIRUBÁ INTERNACIONAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.400.000/0001-30 com sede na Av. Prefeito Osmar Cunha, n. 183, 5º andar, sala 511, Ed. Ceisa Center, Centro, Florianópolis - SC, CEP 88015, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel. Com exclusividade **FINALIDADE: VALOR PATRIMONIAL – VALOR DE MERCADO**.

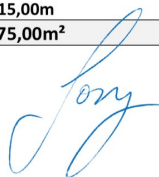
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA nº 20.549

IMÓVEL: Matrícula Nº20.549. Imóvel localizado na Praia de Itapirubá deste município e Comarca de Laguna -SC, medindo uma área de 375,00ms2, designado pelo **lote nº 20 da quadra 05C, do setor C**, integrante do Loteamento Balneário Itapirubá, contendo as seguintes confrontações e metragens: frente com a avenida A-24 medindo 15,00 metros, fundos com o lote 10 medindo 15,00 metros, extremando pelo lado direito com o lote 19, medindo 25,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 21 medindo 25,00 metros. Registro de Imóveis da Comarca de Laguna/SC.

ÁREAS DO IMÓVEL

FRENTE C / AV A-24	15,00m
LADO DIREITO LOTE 19	25,00m
LADO ESQUERDO LOTE 21	25,00m
FUNDOS C/ LOTE 10	15,00m
DIMENSÕES DO TERRENO	375,00m ²



4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

ITAPIRUBÁ INTERNACIONAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.400.000/0001-30 com sede na Av. Prefeito Osmar Cunha, n. 183, 5º andar, sala 511, Ed. Ceisa Center, Centro, Florianópolis - SC, CEP 88015.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno, localiza-se no Bairro Itapirubá, essencialmente residencial de veraneio e pertence a dois municípios, LAGUNA e IMBITUBA SC, sendo caracterizado pelas belezas naturais, mar, dunas e lagoas, proximidade do acesso da BR101, infraestrutura básica de calçamentos, água e luz e utilizado pela maioria veranistas.

O imóvel localizado na Praia de Itapirubá deste município e Comarca de Laguna -SC, medindo uma área de 681,60ms2, designado pelo **lote nº 20 da quadra 05C, do setor C**, integrante do Loteamento Balneário Itapirubá.

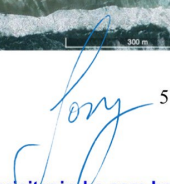
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





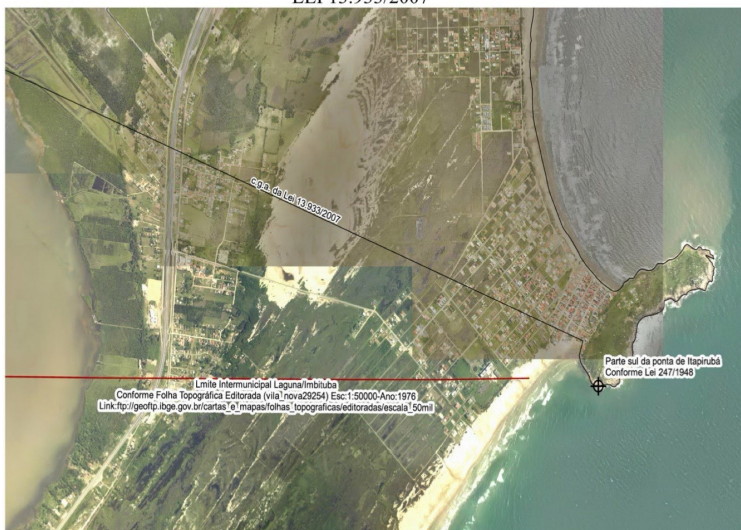
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL




 5



MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL
LEI 13.933/2007



Jony

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **19 de outubro de 2023, as 12:00.**

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.

- Financiamentos com prazos de até 35 anos.

- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.

- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.

- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.

- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e

caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.

Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade.

O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito Avaliador entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2 - 2011**, o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um imóvel residencial, e que de acordo com as suas características particulares, que não permitem a comparação com outros imóveis similares ao imóvel avaliando que tenham sido comercializados ou que estejam em oferta, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO

A - VALOR DO TERRENO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa de Terrenos concentrou-se em imóveis com características similares ao terreno do imóvel avaliando quanto a localização, dimensões e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados. As fontes de pesquisa foram Imobiliárias e Corretores de Imóveis que atuam na região.



QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	BAIRRO	Valor R\$	ÁREA m²	R\$/m²	Fonte
01	ITAPIRUBA	225.000,00	375,00	600,00	QUAL ALUGAR
02	ITAPIRUBA	280.000,00	375,00	746,66*	IMOBILIARIA ITAPIRUBA
03	ITAPIRUBA	300.000,00	375,00	800,00*	IMOBILIARIA ITAPIRUBA
04	ITAPIRUBA Embargado	180.000,00	375,00	480,00	IMOBILIARIA ITAPIRUBA
05	ITAPIRUBA Embargado	200.000,00	375,00	533,33	JULIANA CANOVA
06	ITAPIRUBA Embargado	200.000,00	375,00	533,33	IMOBILIARIA ITAPIRUBA
07	ITAPIRUBA Embargado	180.000,00	375,00	480,00	JULIANA CANOVA
			TOTAL →	4.172,66	
			MÉDIA ARITMÉTICA		

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²
MA = SOMA DO R\$/m² DAS 05 AMOSTRAS
Nº DAS AMOSTRAS

MA = R\$/m² 4.172,66 = R\$/m²
07
MA = R\$/m² 596,09

$\nearrow$ MA + 20% $\nearrow$ + 20% = R\$/m² 715,30
 • MÉDIA FINAL = R\$/m² 596,09
 $\searrow$ MA - 20% $\searrow$ - 20% = R\$/m² 476,84

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 02 amostras (nº 02 e 03)

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	BAIRRO	Valor R\$	ÁREA m²	R\$/m²	Fonte
01	ITAPIRUBA	225.000,00	375,00	600,00	QUAL ALUGAR
02	ITAPIRUBA Embargado	180.000,00	375,00	480,00	IMOBILIARIA ITAPIRUBA
03	ITAPIRUBA Embargado	200.000,00	375,00	533,33	JULIANA CANOVA
04	ITAPIRUBA Embargado	200.000,00	375,00	533,33	IMOBILIARIA ITAPIRUBA
05	ITAPIRUBA Embargado	180.000,00	375,00	480,00	JULIANA CANOVA
			TOTAL →	2.626,66	
			MÉDIA FINAL		



MÉDIA FINAL = Soma do R\$/m² das 05 Am. Restantes = $\frac{2.626,66}{05} = \text{R}\$/\text{m}^2 525,33$

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF

VALOR DO TERRENO = 375,00 m² X R\$/m² 322,62 = R\$ 196.998,75

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 196.998,75

Considerando que o imóvel se localiza em área embargada e que por esse motivo ainda não foi finalizado a implantação da infraestrutura de calcamento, água e luz, embora a empresa **ITAPIRUBÁ INTERNACIONAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, está trabalhando a liberação dessa área junto a PREFEITURA DE LAGUNA e órgão ambiental responsável, o PERITO AVALIADOR entende que o fator de correção devido a depreciação pelo caso informado deve ser não mais que 70% do valor real de mercado.

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

VALOR DO TERRENO X FATOR DE CORREÇÃO 0,40 (DEPRECIAÇÃO DE 70%)

VALOR DO TERRENO = R\$ 196.998,75 X 0,30 = R\$59.099,62

VALOR DO TERRENO = R\$59.099,62



10

OFÍCIO FATMA N100 2017



FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE - FATMA
COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL DE TUBARÃO
OF N° 100/2017/CTB

Tubarão, 03 de fevereiro de 2017
Ref. Protocolo FATMA 53852/2016 e FATMA 2295/2017

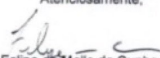
Prezados Senhores:

Cumprimentando-os cordialmente e em atenção ao vosso expediente supracitado, servimos do presente para encaminhar as informações referentes aos questionamentos formulados:

- a) O Balneário Itapirubá através Auto de infração nº 01556-B e o Termo de Embargo nº 08457-B aplicado em desfavor da empresa Itapirubá Internacional Empreendimentos e Participações LTDA esta com as atividades de Implantação e ampliação do parcelamento do solo embargadas, sendo estas as áreas não consolidadas do empreendimento, que consistem nos setores C (quadras 1c, 2, 3C, 5c, 6c, 7C, 9c, 10c, 11C, 13c, 14c, 15C, 17c, 18c, 19C, 21c, 22c, 23C, 25c, 26c, 27C, 29c, 30c, 31C, 33c, 34c, 35C, 37c, 38c, 39C, 41c, 42c, 43C, 45c, 46c e 47C) e D em totalidade;
- b) Não, dado o princípio da ampla defesa, entendemos que tal medida deve se dar em momentos posterior, após julgamento do processo administrativo;
- c) Sim;
- d) Tendo em vista que a regularização do empreendimento esta sendo tratada nos Autos nº 0007158-60.2011.8.24.0040 do Poder Judiciário de Santa Catarina – Comarca de Laguna. Bem como não julgamos necessário a sanção administrativa a terceiros. Paralelamente estamos buscando alternativas de regularização fundiária em conjunto com Ministério Público Estadual de Santa Catarina.

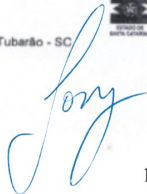
Era o que tínhamos a tratar no momento.

Atenciosamente,


Felipe de Mello da Cunha
Gerente em Desenvolvimento Ambiental

A
Fundação Lagunense do Meio Ambiente
Laguna – SC

CODAM-TB/JJS/jjs
Rua Padre Bernardo Freuser, 227 - Cx. Postal 132 – Centro – CEP 88 701-120 - Tubarão - SC
Fone/Fax: (048) 3631-9220



11

PLACA DE SINALIZAÇÃO NA ENTRADA DO LOTEAMENTO.

Compromisso ambiental nº 015/2022/FLAMA, firmado com a Fundação Lagunense do Meio Ambiente, objeto de processo FLAMA nº 567/2022 com a finalidade de regularizar o licenciamento ambiental das atividades.



9. CONCLUSÃO

É importante ressaltar que o valor da avaliação efetuada pelo profissional Corretor/avaliador e de seus parceiros regionais, estando dentro das especificações e critérios adotados, que não correspondem a números exatos, mas sim, uma orientação teórica e provável de valor para uma negociação justa e consciente, dentro de uma referida data, podendo haver uma pequena variação para mais ou para menos.

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO é:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 59.000,00

(CINQUENTA E NOVE MIL REAIS)

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 56.000,00**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 62.000,00**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO



13

10. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 15 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

SELO CERTIFICADOR DIGITAL



Identificado pelo nº **056259**

LAGUNA, 19 de OUTUBRO de 2023

JONY WYLLIAM

PAVANATI

GEREMIAS:0201525

4960

Assinado de forma digital por

JONY WYLLIAM PAVANATI

GEREMIAS:02015254960

Dados: 2023.10.19 23:13:29

-03'00'

Jony Wylliam Pavanati Geremias

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI/SC N° 20660

CNAI 008144

11. ANEXOS

- ✓ MATRÍCULA DO IMÓVEL FORNECIDA;
- ✓ BIBLIOGRAFIA;
- ✓ FONTES DE PESQUISA;
- ✓ DADOS DO AVALIADOR
- ✓ DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRÍCULA 20.549 LOTE 20 QUADRA 05C - ATUALIZADA 13/02/2023 - FRENTE



Valide aqui
a certidão.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LAGUNA
GABRIELLE DE OLIVEIRA DAVID - INTERINA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls. 1-239
Ano: 1995

Livro Nº. 2 - DC

Matrícula Nº 20.549

O imóvel localizado na Praia de Itapirubá deste município e Comarca de Laguna -SC, medindo uma área de 375,00m², designado pelo **lote nº 20 da quadra 05C**, do setor C, integrante do Loteamento Balneário Itapirubá, contendo as seguintes confrontações e metragens: frente com a avenida A-24 medindo 15,00 metros, fundos com o lote 10 medindo 15,00 metros, extremado pelo lado direito com o lote 19, medindo 25,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 21 medindo 25,00 metros. **PROPRIETÁRIO: EMÍLIO FIORENTINO BATTISTELLA**, brasileiro, casado com Filomena Casali Battistella, ele empresário, ela do lar, inscrito no 004.883.309-63, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, - SP. Registro anterior transcrição nº 26.903 livro 3-V, Laguna, 18 de dezembro de 1998. *Eduardo S. Lorenzini*, Oficial do Registro.

R.1 - 20.549 - Nos termos do requerimento feito ao titular deste cartório, datado de 28 de Outubro de 1998, por Emílio Fiorentino Battistella e mulher, supra qualificados, para constar que o imóvel da presente matrícula passou a integrar o capital social da empresa **SOBRAYE SOCIEDADE BRASILEIRA DE VEÍCULOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Tubarão -SC, na BR 101 Km 335, com atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina nº 51.988 de 01-10-79, - CGC/MF nº 86.447.265-0001-58, conforme vigência, e cerca alteração do contrato social, datada de 10 de Dezembro de 1997, arquivada na JUISESC sob nº 42200224012, protocolo 97/082524-2, neste ato representada pelo seu diretor Emílio Battistella. Valor: R\$ 1.970,28 Laguna, 18 de Dezembro de 1998. *Eduardo S. Lorenzini*, Oficial do Registro. Emolumentos:

R.2 20.549 - Nos termos da escritura Pública de Dação Parcial em Pagamento de Bem Imóvel com Transferecia que fazem entre si Battistella Administração e Participações S/A APABA, a favor do **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A**, feita no Cartório Distrital de Uberaba, Comarca de Curitiba, devidamente assinada em 02 de fevereiro de 1999, pela Tabela Patricia Lazzerotto, lavrada as fls. 54 a100 do livro nº 120, como **OUTORGANTE DEVEDORA: BATTISTELLA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A - APABA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Curitiba - PR inscrita no CGC/MF nº 42.331.462/0001-31, neste ato representada na forma autorizada em seu Estatuto Social por seu diretor presidente Enio Mario Marin, brasileiro, casado, industrial portador da CI nº 117.864-PR inscrito no CPF nº 003.965.329-34, **OUTORGADO CREDOR: BANCO AMÉRICA DO SUL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Av. Brigadeiro Luiz Antônio nº 2020, devidamente inscrita no CGC/MF nº 61.230.165/0001-44, neste ato representado por seus diretores Yves Louis Jaques Lejeune, brasileiro, casado, bancário, portador da CI nº 4.984.193 - SP inscrito no CPF nº 195.142.808-06 e José Manuel de Oliveira Fernandes Braga, português, casado, bancário, portador da CI nº RNE W379124-P, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo - SP. **INTERVENIENTE DADOR: SOBRAYE SOCIEDADE BRASILEIRA DE VEÍCULOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Tubarão - SC, devidamente inscrita no CGC nº 86.447.265/0001-58 e neste ato representada por sua sócia cotista gerente, BATTISTELLA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A - APABA, supra qualificada, pelo preço de R\$ 2.158,33. Condições As que constam da Escritura. Laguna, 16 de junho de 1999. *Eduardo S. Lorenzini*, Registrador. Emolumentos: R\$ 20,00.

Protocolo nº 34.195 livro 1-C fls. 88

R.3-20.549 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e venda, em cumprimento a compromisso de compra e venda, firmado em 03-12-2001 com Integralização de Capital que entre si fazem, de um lado, como outorgante vendedor, Banco América do Sul S/A, e de outro lado, como outorgado comprador Itapirubá Internacional Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, feita nesta cidade de Laguna -SC, pelo Tabelião José Irani Rodrigues assinada em 14 de Janeiro de 2002, lavrada as fls. 01 a 024 do livro 297, para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ITAPIRUBÁ INTERNACIONAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.400.000/0001-30, com sede na Alameda Serra dos Órgãos - CEP 746, em Nova Lima - MG, devidamente representada neste ato pelo seu sócio Lírico Mauro de Souza Coelho, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da RG 3.171.169/MG, inscrito no CIC nº 548.161.309-34, residente e domiciliado em Belo Horizonte - MG, pelo preço de R\$686,02. Condições: Não há. Laguna, 20 de fevereiro de 2002. *Eduardo S. Lorenzini*, Registrador. Emolumentos: R\$ 40,40.

Gr. Escritura

829

* CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS. *

"Documento impresso por meio eletrônico, quaisquer indícios de alteração, serão considerados fraude."

Endereço: Rua Coronel Fernandes Martins, 470 | Ed. Milenium | Sala 204 | Bairro: Progresso | Laguna/SC | CEP: 88790-000
Fone: (48) 3644-6040 / 3644-0185 | Email: contato@imobiliariaitapiruba.com.br

Pedido de Certidão nº 85.276

Continua na página 02

onf

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onf.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

MATRÍCULA 20.549 LOTE 20 QUADRA 05C - ATUALIZADA 13/02/2023 - VERSO



Valide aqui
a certidão.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LAGUNA
GABRIELLE DE OLIVEIRA DAVID - INTERINA

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **20549**, extraída nos termos do Art. 19 §1º da Lei 6.015 de 31/12/1973. .

O referido é verdade e dou fé. Emolumentos R\$ 24,18, Selos R\$ 3,39, Total R\$ 27,57.

LAGUNA - SC, 13 de fevereiro de 2023.

[] Gabrielle de Oliveira David - Interina
[] Isadora da Rosa Fernandes - Oficiala Substituta
[] Claudia Vargas Flores - Escrevente Substituta I
[] Pedro Henrique Ramos da Silva - Escrevente Substituto II
[] Bárbara Martins Garcia - Escrevente de Atendimento/Certidão I
[] Arthur Souza Viana - Escrevente de Atendimento/Certidão II

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNRVR-6EP5-FJQPQLVKNF>



Proter Jurídicos
Estado de Santa Catarina
Selo Digital em Função de
Tipo: Normal
GS886280-Q6LP
Confira no destino do ato em
www.sigat.jus.br/ver

* CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS. *

"Documento impresso por meio eletrônico, quaisquer indícios de alteração, serão considerados fraude."

Endereço: Rua Coronel Fernandes Martins, 470 | Ed. Milenium | Sala 204 | Bairro: Progresso | Laguna/SC | CEP: 88790-000
Fone: (48) 3644-6040 / 3644-0185 | Email: contato@nilaguna.com.br

Pedido de Certidão nº85.276

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Sistema de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

12. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

13. FONTES DE PESQUISA

IMOBILIARIA ITAPIRUBÁ – CRECI-J 7058

Jony W. Pavanati CRECI 20660

Endereço: AV B-5 - S/N ITAPIRUBÁ | IMBITUBA/SC

Telefone: (48)99145-6122

contato@imobiliariaitapiruba.com.br

www.imobiliariaitapiruba.com.br

JULIANA CANOVA CRECI 23339

TEL: 48 3356 0049 | 48 99911 4170

PRAIA DE ITAPIRUBÁ – IMBITUBA SC

<https://www.itapirubanorte.com.br/>

IBAGY. CRECI 390-J

Av. Rio Branco, 405 Térreo

Centro - Florianópolis - SC

CEP: 88015-201

[\(48\) 3216-1000](tel:(48)3216-1000)

- VIVA REAL IMÓVEIS

WWW.VIVAREAL.COM.BR

- ZAP IMÓVEIS

WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR

- PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGUNA SC

<https://laguna.sc.gov.br/>

14. CURRÍCULO DO AVALIADOR

Jony Wylliam Pavanati Geremias

CRECI-SC 20660

CNAI 008144

(48)99145-6122

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Profissional legalmente habilitado pelo Unisindimóveis – universidade corporativa do Sindimóveis SC, atuante desde 15 de setembro de 2011 em administração de imóveis. Atuante desde 04 de junho de 2012 em elaboração do P.T.A.M (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

Cursos de Formação, e especialização:

- Cadastro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) COFECI nº008144
- Perito Avaliador Judicial - Certificado pelo UNIMÓVEIS / SINDIMÓVEIS, em conformidade com a Resolução-Cofeci nº 1.066/2007
- Curso Técnicas em Transações Imobiliárias. Formado em 15/11/2011
- Curso Gestão em negócios imobiliários. Formado em 15/11/2011
- Curso de Avaliação de Imóveis 04/06/2012
- Curso de Avaliação de Imóveis 28/04/2013
- Sócio proprietário Imobiliária Itapiruba
- Curso de Avaliação de Imóveis 20/03/2022

Experiência:

- Avaliações de terrenos, casas, apartamentos, empresas, glebas.

Contato:

(048) 99145-6122

Endereço:

Avenida B5, S/N, Praia de Itapiruba, Laguna SC – CEP 88790-000

Perícia judicial

- Para imóveis residenciais, comerciais e rurais. Necessário para as seguintes destinações:
 - Perícias e Avaliações Judiciais
 - Para Ações Possessórias
 - Reintegração e Manutenção de Posse Interditada Proibitória, Usucapião.
 - Assistente Técnico Judiciário
 - Avaliações para Consórcios Imobiliários
 - Avaliações para Prefeitura
 - Vistorias. Arbitramento de Locações e Arredondamentos
- Entre outras.

Anexo V

COFECI

11ª Região - Santa Catarina

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Jony Wylliam Pavanati Geremias, CPF nº 02015254960, RG nº 2733660 SSP/SC, CRECI nº 20660, Endereço: Av B5 0 Itapiruba, Laguna-SC. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ITAPIRUBÁ INTERNACIONAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

LAGUNA-SC, 19 de Outubro de 2023

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 056259



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 056259, 19 de Outubro de 2023