



Município de Descanso

Estado de Santa Catarina

JUSTIFICATIVA DE COMPOSIÇÃO DO PREÇO

1 DESCRIÇÃO DO OBJETO: ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N. 6.257, CONFORME AUTORIZAÇÃO DA LEI MUNICIPAL N. 1989/2023, E, CONFORME AVALIAÇÕES PRÉVIAS DE MERCADO, ANEXAS A ESTE DOCUMENTO E, DEMAIS DOCUMENTOS PRODUZIDOS PELA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DESTA MUNICÍPIO E COMISSÃO ESPECIAL, NOMEADOS PELAS PORTARIAS N. 19447/2023 E 19448/2023.

2 PERÍODO DE REALIZAÇÃO: AVALIAÇÕES IMOBILIARIAS REGISTRADAS NO PERÍODO DE SETEMBRO 2023 A DEZEMBRO DE 2023.

3 METODOLOGIA APLICADA: o valor de referência foi aferido por meio de: ATA DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – ATA REUNIÃO 06/11/2023

***JUSTIFICATIVA:** por se tratar de um processo de inexigibilidade de licitação não há o que se falar em disputa ou comparativo de preços/mapa de preços. Contudo, a comissão reuniu-se para analisar o perfil de mercado do referido imóvel (matrícula 6257), em comparação com a região e ofertas. Ainda, solicitaram a compra de análise mercadológica do imóvel, o que foi realizado por três profissionais distintos, conforme documentos anexos, e delas, definido a de maior valor econômico, como sendo a avaliação mais benéfica ao Município de Descanso. Ficou definido o valor de R\$ 175,00 (cento e setenta e cinco reais) o valor do metro quadrado na região em questão. Dessa feita, o imóvel atualmente ocupado deve ser fracionado conforme mapa já definido, tendo os valores definidos assim pela multiplicação.*

4 FONTES DE PESQUISA

Foi realizada a pesquisa de preços, com as três avaliações mercadológicas acostadas ao processo, sendo situação atípica, não prevista no Decreto sob n. 2660/2024, que regulamenta a nova lei de licitações. Contudo, tem-se o registro das reuniões da Comissão definida em Portaria de nomeação (anexada aos autos). Das avaliações tem-se o seguinte extrato:

Objeto	Profissional avaliador	Data	Preço Unit. (R\$)
Avaliação imóvel – matrícula 6257 – metro quadrado	Marcio Viapina – Creci/SC 19281	25/09/2023	175,00 m ²
Avaliação imóvel – matrícula 6257 – metro quadrado	Adriano Peloso – CREA/SC 115893-5	11/12/2023	148,75 m ²
Avaliação imóvel – matrícula 6257 – metro quadrado	Andreia Hertes Fusieger – Creci/SC 29468-F	12/12/2023	152,00 m ²



Município de Descanso

Estado de Santa Catarina

5 ANÁLISE DA PESQUISA

Conforme definido na ata da comissão de avaliação o valor por metro quadrado será o maior apurado, nos termos dos pareceres de avaliação de mercado acostados a este documento, sendo:

Preço de Referência	R\$ 175,00 por metro quadrado (m ²)
Lote urbano n. 04, da quadra 4, Loteamento Industrial com área de 912,88m ²	
Divisão das frações:	
Indústria e Comércio de Confecções D'anjo Ltda, CNPJ n. 80. 80: quantia de 590,69m ²	Ana Paula Pedron ME, CNPJ 01.-55: a quantia de 322,19m ²
R\$ 103.370,75	R\$ 56.383,25

6 **ANEXOS:** A documentação comprobatória que compõem a pesquisa de preços, segue anexa a este relatório.

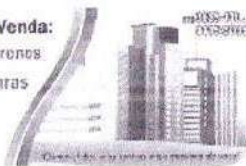
Descanso/SC, 18 de julho de 2024.

Paulo Flávio Lauxen
Secretária de Desenvolvimento Econômico
Matricula: 3659



Compra e Venda:

- Terrenos
- Chacaras
- Terras
- Casas



MÁRCIO VIAPIANA -
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SC N°: 19281
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CNAI N°: 7385

PARECER DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DE

IMÓVEL

TERRENO: Lote Urbano nº 04, da quadra 04 com área de 912,88m²

ENDEREÇO: Rua Vereador Luiz Antônio Briedis, Loteamento Industrial

CIDADE: Descanso/SC

REQUERENTE: Município de Descanso/SC

Avenida Martin Piasieski nº 127, Centro - Descanso/SC

Fone: (49) _____ 35

marcioviapianalp@hotmail.com


MÁRCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
CPF: _____
CRECI/SC nº 19281 CNAI nº 07385



Compra e Venda:

- Terrenos
- Chácaras
- Terras
- Casas



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1- PERITO AVALIADOR:

O Sr. **MÁRCIO VIAPIANA**, brasileiro, solteiro, Cpf nº [REDACTED], Corretor de Imóveis registrado no CRECI/SC nº 19281-f, Perito Avaliador Imobiliário registrado no CNAI nº 7385, sito na Avenida Martin Piaseski, 127, sala 02, Centro, Descanso/SC.

2-REQUERENTE/PROPRIETÁRIO:

O **MUNICÍPIO DE DESCANSO**, inscrito no Cnpj sob nº 83.020.100/0001-97, com sede na Avenida Marechal Deodoro, nº 146, Centro no município de Descanso/SC.

3-OBJETIVO:

O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado.


4-DADOS DO IMÓVEL:

O lote urbano nº 04, da quadra 04, do Loteamento Industrial, com área de 912,50m², e área efetiva medida "in loco" de **912,88m²**, sem construções, sito na Rua Vereador Luiz Antônio Briedis, na cidade e comarca de Descanso-SC, possui as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua Vereador Luiz Antônio Briedis, numa extensão de 29,00 metros, ao SUDESTE, com a faixa verde, de propriedade do Município de Descanso, numa extensão de 54,38 metros, ao SUL, com parte do lote urbano nº 7, de propriedade do Município de Descanso, por linha seca, medindo 7,52 metros, ao OESTE, com o lote urbano nº. 5, de propriedade de Indústria e Comércio de Confecções Dyanjo Ltda EPP, e com o lote urbano nº 6, de propriedade de Ana Paula Pedron – ME, por duas linhas secas, medindo 25,00 metros cada. Imóvel este registrado no CRI da comarca de Descanso/SC.

MATRICULA NO CRI Nº: 6.257

5-DESCRIPÇÃO DO IMÓVEL:

O referido imóvel está localizado Rua Vereador Luiz Antônio Briedis, no Loteamento Industrial no município de Descanso/SC, com acesso principal pela mesma rua, sendo que na confrontação Sudeste, o mesmo também possui um acesso lateral, numa extensão de


MARCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
CPF: [REDACTED]
CRECI/SC nº 19281 CNAI nº 07385



54,38 metros, o lote fica próximo a Empresa Dyanjo Confecções e da Mecânica Descansense. O terreno tem e sua extensão a área parcialmente plana, terreno com superfície seca, de topografia plana e testada em nível com a rua, zoneamento perímetro urbano, conta com uma testada sendo, a de acesso principal a qual possui a medida de 29,00 metros, para a Rua Vereador Luiz Antônio Briedis, rua essa com pavimentação de pedras irregulares (calçamento) já pelo acesso lateral possui uma servidão sem pavimentação, apenas terra e pedra cascalho.

Foi constatado que sobre o terreno, mais precisamente na frente Norte, encontrasse edificado um galpão de estrutura pré-moldada, construído em alvenaria, e aos fundos mais precisamente na frente Sudeste, também encontrasse edificado construções de alvenaria. Mas como solicitado pelo requerente as edificações não serão avaliadas, portanto não farão parte deste laudo de avaliação sendo somente avaliada a área do terreno.

O terreno avaliado devido a sua localização, topografia e extensão da testada com a rua e acesso secundário, representa uma ótima perspectiva de valorização, pois se trata de um imóvel diferenciado dos demais lotes existentes na região, o qual é destinado exclusivamente para uso em empreendimento industrial, o que determina que o imóvel apresente uma liquidez significativa no mercado imobiliário.

6 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO:

Endereço : Rua Vereador Luiz Antônio Briedis

Bairro : Industrial

Município-UF : Descanso - SC

Padrão econômico : Alto

Uso predominante : Construção de galpão pré moldado e demais construções de alvenaria

Valorização imobiliária: Em valorização

Acessibilidade : Bom

Intensidade de trafego : Médio


MÁRCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
C. _____
CRECI/SC nº 19281 CNAI nº 07385



7 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS:

- Rede de água : Existente
- Coleta de lixo : Existente
- Energia elétrica : Existente
- Pavimentação : Existente
- Esgoto pluvial : Existente
- Esgoto sanitário : Existente
- Arborização : Inexistente
- Iluminação pública : Existente

Vistoria realizada em 23 de Setembro de 2023, no período vespertino.

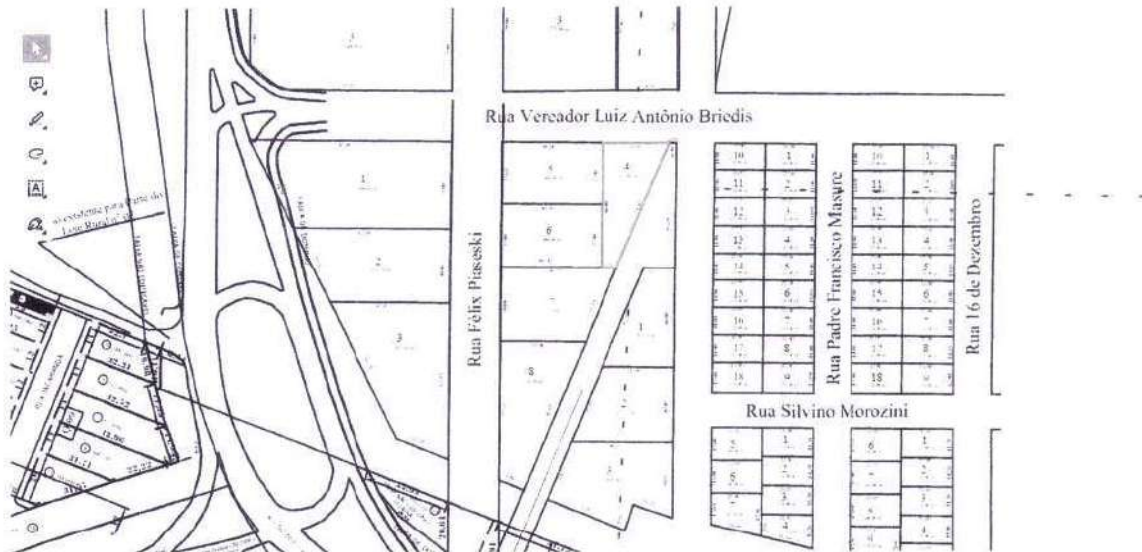
8-LOCALIZAÇÃO:



Fonte: Google Earth – Projeção da área avaliada


MÁRCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
CP
CRECI/SC nº 19281 CNAI nº 07385

- Terrenos
- Chácaras
- Terras
- Casas



Fonte: Prefeitura Municipal de Descanso – Mapa da cidade

9-METODOLOGIA AVALIATIVA:

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da **ABNT – NBR nº 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos**.

Para a análise sobre o valor do terreno foi usado o método comparativo de dados com outros lotes de características semelhantes às do lote avaliado. Pelo fato de não possuir lotes próximos e que possuam as mesmas características, principalmente em tamanho e utilização, é necessário buscar alternativas para determinação do valor do metro quadrado, e pelo fato de este lote estar localizado próximo a áreas residenciais como, Loteamento Vila Real, Loteamento Redentora e o Loteamento Industrial, os quais possuem lotes de tamanhos menores e com utilização para fins residenciais, tendo uma média de **R\$: 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado**, serão utilizados como amostras para o cálculo e compensação de metragem e valores, para assim definir o valor do metro quadrado. Também, pode-se levar em consideração a negociação e venda de alguns lotes as margens da Rodovia SC-163 no sentido Descanso/SC - São Miguel do Oeste/SC, onde foi coletado informações de que a média do valor do metro quadrado destes lotes vendidos ficou em **R\$: 100,00 (cem reais) o metro quadrado**.

Pelo fato de o lote possuir acesso por via com pavimentação e também possuir acesso secundário, o que se determina como infraestrutura fundamental, favorecendo sua utilização, mas também pela sua forma geométrica limite de utilização por conta da rede elétrica de alta tensão que faz divisa e também, por já possuir algumas construções

Marcio Viapiana
MÁRCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
CP
CRECI/SC nº 19281 CNAI nº 07385



edificadas limitando sua utilização, considera-se que o valor seja diferenciado dos demais lotes confrontantes ali existentes. Assim utilizando estas informações podemos chegar ao valor médio deste parecer.

10-VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO:

(R\$: 250,00 + R\$: 100,00 = R\$: 350,00)

R\$: 350,00 / 2 = **R\$: 175,00**

11-VALOR DO TERRENO:

(ÁREA DO TERRENO x VALOR MÉDIO DO M² - DEPRECIACÃO)

VALOR DO TERRENO = 912.88m² X R\$/m² 175,00 = R\$: 159.754, 00

VALOR DO TERRENO = R\$: 159.754, 00 – 15% = R\$: 135.790, 90

VALOR DO TERRENO = **R\$: 135.790, 90**

12-CONCLUSÃO:

É do entender do avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: **R\$: 135.790, 90**

(Cento e Trinta e Cinco Mil Setecentos e Noventa Reais com Noventa Centavos)

- Limite inferior = R\$: 122.211, 81

- Limite superior = R\$: 149.369, 99

- Variação como margem de erro de 10% sob o valor total do imóvel.

O corpo deste laudo de avaliação é composto por oito páginas, todas de um lado só, assinadas pelo perito avaliador.

Descanso/SC, 25 de Setembro de 2023


MARCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
CPF _____
CRECI/SC nº 19281 CNAI nº 07385

- Terrenos
- Chácaras
- Terras
- Casas



13 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:



Marcio Viapiana
MÁRCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
CPF: L. [redacted]
CRECI/SC nº 19281 CNAI nº 07385



Compra e Venda:

- Terrenos
- Chacaras
- Terras
- Casas



Disponível em: www.marcioviapiana.com.br



Márcio Viapiana
MÁRCIO VIAPIANA
CORRETOR DE IMÓVEIS
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/SC nº 19281 CNAI II J7385



San PHiorelo

Transações Imobiliárias

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1 - PROPRIETÁRIO: Município de Descanso – SC CNPJ: 83.00000001-97

2 – PROPONENTE: Município de Descanso – SC CNPJ: 83.00000001-97

3 - OBJETIVO: Avaliar o valor de mercado da propriedade.

4 - MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado.

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel urbano medindo 912,88 m², denominado Lote Urbano nº 04, situado quadra nº 04, na Rua Vereador Luiz Antônio Briedis, na Área Industrial do Município Descanso - SC, matriculado sob o número 6.257 da comarca de Descanso - SC, localizado nas coordenadas 26°48'51.68"S 53°30'40.28"O. Vistoria realizada em 11 de dezembro de 2023.

5.1- ACESSO AO IMÓVEL: Rua Vereador Luiz Antônio Briedis.

5.2- RECURSOS HIDRICOS:

- Abastecimento público.

5.3- TOPOGRAFIA:

- Plana.

5.4- COBERTURA VEGETAL:

- Sem Remanescente de Floresta nativa.

5.5 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

- Usos urbanos.

5.6- OUTROS USOS:

- Não se aplica

5.7- BENFEITORIAS:

- Sem benfeitorias averbadas

5.7 - OUTRAS INFORMAÇÕES:

- O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, não estando em área alagável.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO



San PHiorelo

Transações Imobiliárias

2

Terreno com ótima localização e topografia favorável, com ÓTIMA LIQUIDEZ DE MERCADO.

7.0 – VALOR DE MERCADO:

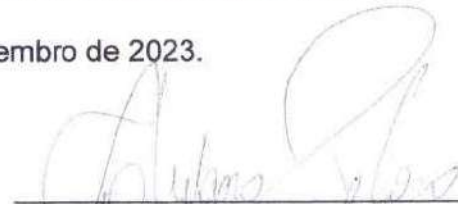
PROPRIEDADE	VALOR DO TERRENO (M ²)	VALOR (por área)
Lote Urbano n° 04, da matrícula 6.257 (Área Plana) 912,88 m ² .	R\$ 148,75	R\$ 135.790,90
ÁREA	912,88 M ²	
SOMA	R\$ 135.790,90	

BENFEITORIAS	VALOR
SEM BENFEITORIAS AVERBADAS	
Soma	

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o Lote Urbano n° 04, da matrícula 6.257, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de **R\$ 135.790,90 (Cento e trinta e cinco mil, setecentos e noventa reais com noventa centavos)**.

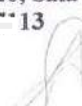
OBS: Apresentamos aqui o valor de mercado da terra nua sem benfeitorias e construções, apesar de se constatar no local construções em cima do referido lote, as mesmas deveriam ser regularizadas e averbadas para que se tenha possibilidade de avaliação. Uma possibilidade é a demolição das mesmas, mas com isso gerara-se uma grande perda investida no local, as indenizações e o processo demolitório tornariam inviável o valor de venda do imóvel para o para o proprietário, por isso avaliamos somente a área nua.

Belmonte - SC, 11 de dezembro de 2023.



Responsável Técnico
ADRIANO PELOSO - Engenheiro Florestal
Especialista em Levantamentos Geodésicos
CREA-SC n° 115000-5/cod. INCRA – ZBOM
San PHiorelo – Transações Imobiliárias
CNPJ: 48.200.000.000-05

Rua Engenheiro Francisco Pereira Passos, N° 120, Sala 02, Centro, Belmonte/SC.
FONE: (49) 9¹¹¹¹¹¹¹¹ 13





San PHiorelo
Transações Imobiliárias

3

8 – FOTOGRAFIAS:



Imagem de satélite: área avaliada delimitada em Vermelho.

Rua Engenheiro Francisco Pereira Passos, Nº 120, Sala 02, Centro, Belmonte/SC.
FONE: (49) 951177113



San PHiorelo

Transações Imobiliárias



Foto 01-A: Panorâmico da área Frente do Imóvel



Foto 01-A: Panorâmico da área Frente do Imóvel

Rua Engenheiro Francisco Pereira Passos, Nº 120, Sala 02, Centro, Belmonte/SC.
FONE: (49) 951437113



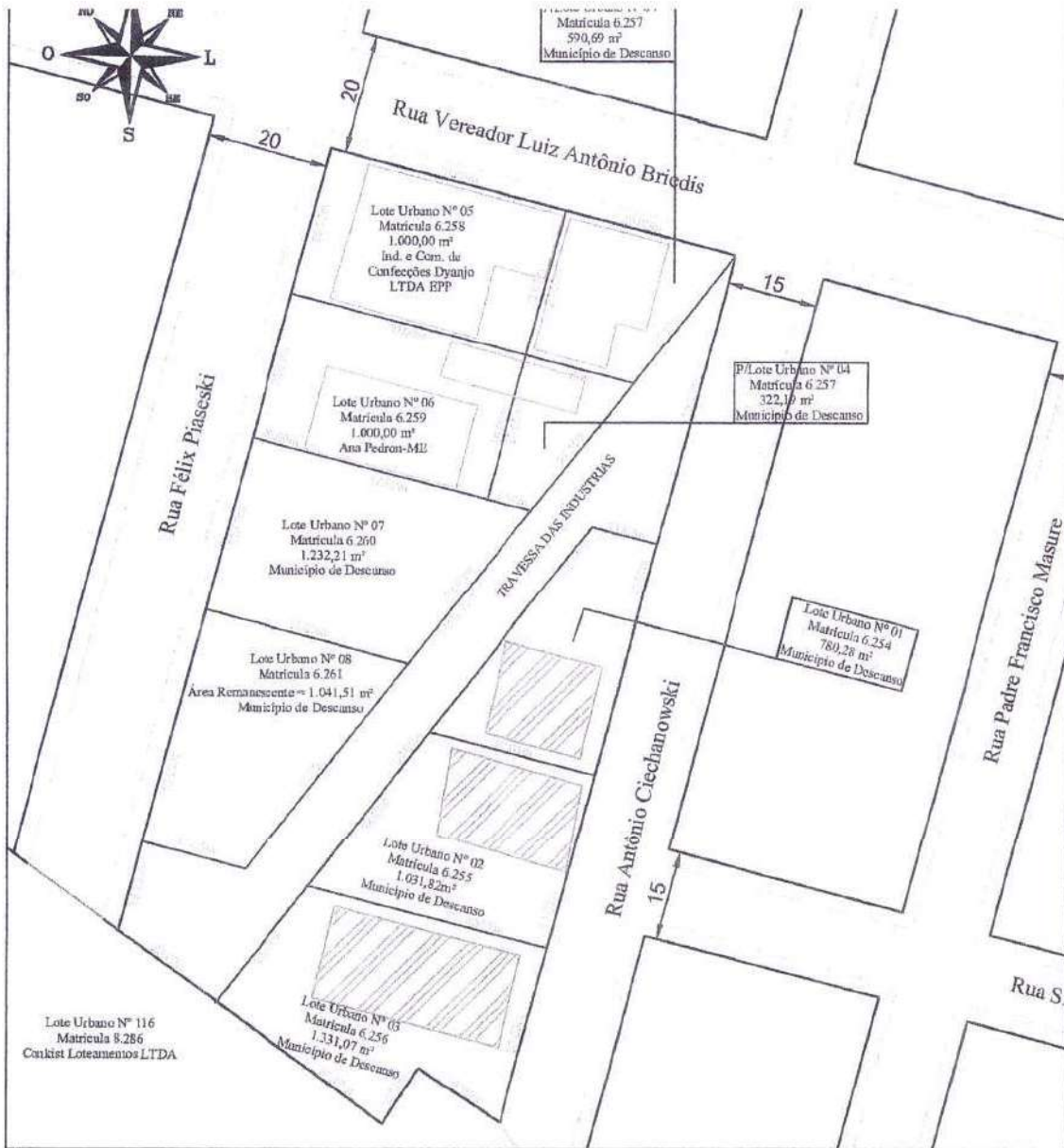
San PHiorelo

Transações Imobiliárias

5



Foto 02: Panorâmico da área Lateral do Imóvel.



OBRA: Desdobramento - Área Industrial		ART:
LOCAL: Lote Urbano 04 - Quadra 04 - Matrícula nº 6.257		FRANCHA: 01/01
ESCALA: 1/500	DESENHADO POR: Fernando Trintinaglia	DATA: setembro/2023
PROPRIETÁRIO: Município de Descanso - CNPJ 83.026.1	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng. Civil Fernando Trintinaglia CREA/SC 140.621-5	


**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE DESCANSO**

Av. Marechal Deodoro, 146 - Centro - Descanso - SC
 CEP: 89910-000 CNPJ: 83.020.150/0001-97 Telefone: (49) 3623-0161
 E-mail: comprasnf@descanso.sc.gov.br (Notas Fiscais)
 Site: <http://www.descanso.sc.gov.br/>

Informar o número da solicitação de fornecimento na Nota Fiscal

**SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO
Nr.: 2604/2023**

Processo Administrativo: N/A
 Contrato: Sem termo
 Sequencial do Contrato: 7991
 Aditivo: N/A
 Data da Contratação: 08/12/2023
 Data da Solicitação: 08/12/2023

Fornecedor: SAN PHIORELO TRANSACOES IMOBILIARIAS LTDA **Telefone:** 4991122190
CPF/CNPJ: 48.2 -05 **Celular:**
Endereço: ENGENHEIRO FRANCISCO PASSOS, CENTRO - 89925-000, BELMONTE - SC
E-mail: gabrielilazarotto99@gmail.com

Prezados senhores,
 Comunicamos que o fornecedor acima foi vencedor do(s) item(ns) especificado(s) abaixo.
 Aguardamos, portanto, o fiel cumprimento das especificações e condições constantes no Processo Licitatório.

Organograma: 0500100007 - DPTO.DE INDÚSTRIA,COMÉRCIO E SERVIÇOS
Condição de Pagamento: NA SEMANA SUBSEQUENTE A EXECUÇÃO
Prazo de Entrega: CONFORME SOLICITAÇÃO DO RESPONSÁVEL
Local de Entrega: CONFORME SOLICITAÇÃO DO RESPONSÁVEL

Descrição da Solicitação : SERVIÇO DE PROFISSIONAL TÉCNICO PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL - LOTE URBANO N° 04 DA QUADRA 04 COM ÁREA DE 912,88M² - LOCALIZADO NA ÁREA INDUSTRIAL DESTA MUNICÍPIO, COM FORNECIMENTO DE LAUDO DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE ALIENAÇÃO, CONFORME LEI MUNICIPAL N° 1.989/2023. AQUISIÇÃO SE FAZ NECESSÁRIA PARA A AFERIÇÃO ADEQUADA DOS VALORES DE MERCADO E DAS SITUAÇÕES INCIDENTES NO LOCAL, OBTENDO-SE A MELHOR QUANTIFICAÇÃO PARA SERVIR COMO BASE DE ATOS FUTUROS DE DESTINAÇÃO DO LOTE, CONFORME JUSTIFICATIVA EM ANEXO.


Empenho:
Dotações utilizadas: 50.001.22.661.0003.2011.3.3.90.00.00 (34) - INCENTIVO E VALORIZAÇÃO DA INDUSTRIA LOCAL
Compl. Elemento: 3.3.90.39.05.00.00.00 - Serviços Técnicos Profissionais
Recurso: 1.500.0000.0500 - Recursos ORDINÁRIOS

Item	Quantidade	Unid.	Especificação do material	Marca	Preço Un.	Preço Total
1	1,000	UND	AVALIAÇÃO TÉCNICA MERCADOLÓGICA. COM PARECER TÉCNICO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE PROFISSIONAL. REFERENTE AO SEGUINTE IMÓVEL LOCALIZADO NA ÁREA INDUSTRIAL DESTA MUNICÍPIO: - LOTE URBANO N° 04 DA QUADRA 04 COM ÁREA DE 912,88M² COM BENFEITORIAS.		280,0000	280,00
					Total Geral:	280,00

Descanso/SC, 08 de Dezembro de 2023

Responsável pelo Setor de Compras

PAULO FLAVIO LAUXEN - MAT: 3659

 MUNICÍPIO DE BELMONTE MUNICÍPIO DE BELMONTE NFE-S - NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Número do RPS	Número da nota 47
	Data da emissão da nota 11/12/2023 15:43:15	
	Data do fato gerador 11/12/2023 15:43:15	
	Código de verificação OSYLVTEJZ	

PRESTADOR DE SERVIÇOS

Nome fantasia:		Inscrição estadual:	
Nome/Razão social: SAN PHIORELO TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA		Telefone: (49) 99	
CPF/CNPJ: 48.200.000/0001-05	Inscrição municipal:		
Endereço: R Engenheiro Francisco Passos Número: 120 Bairro: CENTRO CEP: 89925-000		Celular:	
Complemento: SALA 02			
Município: Belmonte	UF: SC		
E-mail: sanphiorelo@gmail.com	Site:		

TOMADOR DE SERVIÇOS

Nome fantasia: DESCANSO PREF GABINETE DO PREFEITO			
Nome/Razão social: MUNICIPIO DE DESCANSO			
CPF/CNPJ: 83.020.100/0001-97	Inscrição municipal:	Inscrição estadual:	
Endereço: AV MARECHAL DEODORO Número: 146 Bairro: CENTRO CEP: 89910-000			
Complemento: PREDIO			
Município: Descanso	UF: SC		
E-mail: comprasnf@descanso.sc.gov.br	Telefone: (49) 3623-0161	Celular:	

DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS

	Valor unitário	Qtd	Valor do serviço	Base de cálculo (%)	ISS
Avaliação Mercadológica do Lote Urbano n° 04 da quadra n° 04 matrícula 6257 da CRI Descanso conforme Solicitação de Fornecimento n° 2604/2023	280,0000	1,0000	280,0000	x =	
Sanphiorelo Transações Imobiliárias LTDA.					

Forma de Pagamento

Parcela	Vencimento	Tipo	Valor (R\$)	Parcela	Vencimento	Tipo	Valor (R\$)	Parcela	Vencimento	Tipo	Valor (R\$)
1		À vista	280,00								

RETENÇÕES FEDERAIS

PIS/PASEP	COFINS	INSS	IR	CSLL	Outras retenções
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor bruto = R\$ 280,00		Valor líquido = R\$ 280,00		Crédito tributário = R\$ 0,00	

Códigos dos serviços:

07.01 - Engenharia, agronomia, agrimensura, arquitetura, geologia, urbanismo, paisagismo e congêneres.

Desc. condicionado(R\$)	Desc. incondicionado(R\$)	Deduções(R\$)	Base de cálculo(R\$)	Valor ISS(R\$)
0,00	0,00	0,00		

OUTRAS INFORMAÇÕES

Natureza da operação: Tributação no município

Situação tributária do ISSQN: Normal

Local da prestação do serviço: Belmonte

Esta NFS-e foi emitida com respaldo nas leis 17.407/2008 e 17.408/2008.

Prestador de serviços optante pelo Simples Nacional.

Situação desta NFS-e: Normal

Documento emitido por ME ou EPP optante pelo simples Nacional.

Valor aproximado do tributo federal - R\$ 37,66 (13,45%), estadual - R\$ 0,00 (0,00%), municipal - R\$ 7,78 (2,78%) , com base na Lei 12.741/2012 e no Decreto 8.264/2014 - Fonte: IBPT



Verificar autenticidade



Andreia Hertes Fusieger

Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) [redacted] (whatsapp)

corretora:andrea@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA





Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) [redacted] (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

SUMÁRIO

Condições Preliminares.....	03
Identificação do solicitante.....	03
Descrição do imóvel.....	03
Objeto do Parecer.....	03
Metodologia.....	03
Ressalvas e Princípios.....	04
Constatações da vistoria do imóvel.....	05
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	06
Do Município.....	06
Análise mercadológica.....	06
Infraestrutura.....	07
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS.....	07
Pesquisa de mercado.....	07
Conclusão.....	08
Encerramento.....	09
Fontes.....	10
Anexos.....	11
Levantamento Fotográfico.....	17
Currículo.....	19



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 9-8888-8888 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

Condições Preliminares (identificação do solicitante)

Município de Descanso - Estado de Santa Catarina.

Descrição do Imóvel

O imóvel em questão está assim descrito na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis: O lote urbano nº04, da quadra nº04, do loteamento Industrial, com a área de 912,50m², sem construções, dito na Rua Vereador Luiz Antonio Briedis, na cidade e comarca de Descanso SC, confrontando: ao Norte, com a Rua Vereador Luz Antonio Briedis, numa extensão de 29,00 metros; ao Sul, com parte do lote urbano nº07, por linha seca, medindo 7,50 metros; ao sudeste, com a faixa verde, por linha seca, medindo 54,43 metros; ao Oeste, com os lotes urbanos nºs 05 e 06, por linha seca, medindo 50,00 metros

Referido imóvel encontra-se matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Descanso, Estado de Santa Catarina, sob o número (matrícula)6.257.

Objeto do Parecer

O presente parecer tem por escopo apontar o valor de mercado de do imóvel descrito acima.

Metodologia

Na determinação da metodologia não obtive êxito em pesquisas de imóveis com as mesmas características do imóvel avaliando.

Não obstante isso, optei pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, utilizando como base de amostras informações obtidas com colegas corretores de imóveis, somado ao conhecimento empírico da signatária no mercado imobiliário na região Oeste de Santa Catarina.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na técnica utilizada para identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Engenheiro Alberto Lélío Moreira, em sua obra "Princípios de Engenharia de Avaliação" – 2ª Edição – 1991, ao tratar do método comparativo, assim esclarece:

"Esses "dados de mercado" devem ser entendidos como dados de vendas efetuadas, dados de ofertas de vendas ou dados decorrentes de desapropriações ou de outras ações judiciais.



Andreia Hertes Fusieger

Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 9111-1888 (whatsapp)
corretoraandrea@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

Esse método se divide em comparações de vendas de terrenos, para indicar o valor comparável do terreno avaliando e em comparações de vendas de prédios e suas unidades autônomas, para indicar o valor comparável do prédio e sua unidade autônoma sob avaliação, conforme o caso.

O primeiro passo nesse método é a caracterização ou identificação da propriedade a avaliar, como todos os seus atributos que lhe conferem valor.

O segundo passo é procurar propriedades comparáveis, ou seja, dados antecedentes de valor que representem razoáveis alternativas à propriedade sob avaliação.

O terceiro passo é comparar a propriedade sob avaliação com os dados antecedentes obtidos na pesquisa anterior, ajustando as diferenças por um processo de homogeneização, de forma que seja estabelecido um denominador comum para a comparação.

O quarto e último passo é procurar o valor mais provável da propriedade da propriedade sob avaliação através de uma análise estatística dos dados homogeneizados, obtidos do mercado e aplicados ao caso sob exame.”

Ressalvas e Princípios

O presente parecer de avaliação mercadológica obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelos métodos aplicados;
2. Foram utilizados os métodos mais recomendáveis, considerando as imperfeições e pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
3. O universo da pesquisa e o imóvel avaliando foram inspecionados pessoalmente pela signatária;
4. A perita signatária declara, ainda, que não se responsabiliza por eventuais gravames existentes sobre o imóvel;
5. A avaliação e todas as conclusões exaradas são de responsabilidade da profissional que subscreve o presente parecer;
6. Os honorários da signatária não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;
7. O presente trabalho está em conformidade com a Resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI), a qual estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de

Q

Avaliação Mercadológica e dá outras providências, bem como, em parte, com as Normas da ABNT, as quais, por guardar relação com o presente trabalho, serão aplicadas por analogia;

8. A Perita signatária não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste parecer;

9. Para elaboração deste parecer de avaliação mercadológica a Perita signatária utilizou informações de terceiros, assumindo como corretas e verdadeiras as informações recebidas;

10. As análises e as conclusões contidas neste laudo baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados no mercado, preços de venda etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório levando em consideração que a avaliação nunca deverá ser concluída com expectativas futuras, trata-se de valores atuais.

Constatações da Vistoria do Imóvel

Na data de 11 de dezembro de 2023, na parte da tarde, a perita signatária efetuou inspeção técnica por meio de visita *in loco* para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório a ser adotado na avaliação do imóvel, assim como levantamento fotográfico, conforme relatório que encontra-se anexo ao presente parecer de avaliação mercadológica.

Trata-se de um terreno, medindo 912,50m², na área industrial do Município de Descanso SC e com bom acesso, possui ainda construído no referente imóvel, um galpão medindo aproximadamente 200,00m² e mais uma ampliação de aproximadamente 40,00m² não averbados na matrícula do imóvel, o qual não serão objeto de avaliação deste parecer.

Destaca-se que as benfeitorias existentes estão construídas há mais de vinte anos e ultrapassa o referido imóvel, ou seja é construído em lotes lindeiros, neste caso, existindo a possibilidade de demolição ou indenização, desta forma reduz o valor do metro quadrado do lote.

Cabe ressaltar que o imóvel é de esquina porém em forma de triângulo (*vide mapa anexo ao presente parecer*), também foi constatado que acima do lote avaliando passa a rede de transmissão de energia elétrica, desta forma, sendo necessário respeitar as normas do plano diretor do Município e a legislação que proíbe a construção embaixo da rede elétrica, portanto parte do lote não pode ser edificado.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Do Município

O Município de Descanso SC foi fundado o dia 16 de dezembro de 1956 e possui aproximadamente 8.530 habitantes (população estimada no ano de 2022, segundo o IBGE).

Localização: Latitude: 26°49'34"; Longitude: 53°30'06".

Municípios Limítrofes: Belmonte, Santa Helena, Tunápolis, São Miguel do Oeste, Iporã do Oeste, Riqueza..

Análise Mercadológica

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.

Não se deve olvidar que nos últimos anos, em que pese a existência de opinião contrária em relação a determinados locais (leia-se do país), o mercado imobiliário permaneceu estagnado e em alguns locais houve, inclusive, retração.

Contudo, no ano de 2019 o mercado imobiliário voltou a crescer, com grande otimismo do setor para consolidação e valorização ainda maior nos anos vindouros¹. Aliás, *"o crescimento do mercado imobiliário deve se intensificar em 2020"*. Segundo levantamento da Associação Brasileira de Incorporadoras de Imobiliárias (Abrainc), *"uma queda de 1% nos juros do financiamento pode incluir até 2 milhões de famílias no mercado imobiliário"*².

Necessário salientar, também, que várias cidades do Estado de Santa Catarina, sobretudo aquelas maiores, tiveram seus imóveis valorizados acima da média nacional³.

Guardadas as devidas proporções em percentuais de valorização e de crescimento, nos Municípios menores deste Estado (SC), principalmente naqueles onde se encontram instaladas empresas de grande porte (fato que

¹ "Um termômetro e tanto da economia brasileira, o mercado imobiliário deve passar por uma virada em 2019. Especialistas preveem que preço do metro quadrado vai enfim, começar a subir e o setor viverá uma recuperação ao longo dos próximos anos. No segmento de imóveis corporativos, essa virada de chave revela uma última janela de oportunidade para empresas que precisam mudar de escritório negociarem os preços e também para investidores, que podem aproveitar para investir nesse segmento com foco nos próximos anos." Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/mercado-imobiliario-em-2019-o-que-esperar/>

² Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/crescimento-do-mercado-imobiliario-deve-se-intensificar-em-2020/>

³ Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/colunistas/dagmara-spautz/cidades-de-santa-catarina-tem-valorizacao-de-imoveis-acima-da-media>

justifica a existência de maior demanda), o mercado imobiliário seguiu a mesma tendência.

Em seguida, no ano de 2020, porém, a população brasileira e mundial foi surpreendida com uma crise na saúde por conta da pandemia referente à Covid-19 (coronavírus), trazendo reflexo em toda a cadeia produtiva e, por conseguinte, no mercado imobiliário. Em razão disso, não obstante o grande otimismo no período pré-pandemia, de início, a compra e venda de imóveis sofreu com a desconfiança da população em relação ao investimento no mercado imobiliário.

Entretanto, passado esse período inicial da pandemia, o mercado imobiliário foi surpreendido positivamente com o crescimento significativo das transações imobiliárias (compra e venda), inclusive "Houve uma revalorização da terra, da propriedade. Durante esses meses de pandemia, as pessoas têm passado muito tempo em casa, as relações pessoais, profissionais, a sociedade toda passa por uma grande transformação. As pessoas passaram a valorizar mais o ambiente em casa, muitas buscam mais conforto, um imóvel maior" (GRAEFF, Shaienne, Diretora de Comunicação e Assuntos da Mulher Corretora do CRECI/SC)⁴.

A propósito, *"Uma das surpresas da economia brasileira durante a crise do novo coronavírus é o crescimento das vendas de imóveis e aquecimento do setor de construção de modo geral. Entre as razões estão os juros mais baixos, maior oferta de crédito, auxílio emergencial e as novas demandas do isolamento social. Pesquisa nos três maiores municípios da Grande Florianópolis feita pela Brain Consultoria apontou que no primeiro semestre deste ano, as vendas de imóveis cresceram 85,2%, mas os lançamentos de edifícios caíram 56,6%. As outras regiões do Estado também tiveram crescimento de vendas. [...]"*⁵ (grifo nosso).

Infraestrutura

O imóvel avaliando possui infraestrutura completa, com pavimentação de calçamento (pedras irregulares).

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

PESQUISA DE MERCADO

Após extensa pesquisa não foi possível encontrar amostras suficientes com as mesmas características do imóvel avaliando.

⁴ Disponível em: <https://ndmais.com.br/economia-sc/crece-venda-de-imoveis-no-estado-e-no-pais-durante-a-pandemia-do-coronavirus/>

⁵ Disponível em: https://www.nsctotal.com.br/colunistas/estela-benetti/vendas-de-imoveis-aceleram-na-pandemia-e-aquecem-setor-de-construcao?utm_source





Andreia Hertes Fusieger

Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 3333-3333 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

Por se tratar de imóvel de metragem grande, localizada na área industrial do Município, há dificuldade de localização de amostras.

Nesse cenário, inexistindo amostras suficientes para realização da homogeneização destas (amostras) e evolução dos cálculos, os valores foram apurados com base em informações colhidas na região avalianda, as quais foram cotejadas com a experiência da signatária no mercado imobiliário na região do Oeste Catarinense e com as características do imóvel.

Sobre o assunto, com propriedade, ensina João Diniz Marcello:

"Em todas as avaliações há um componente subjetivo, relacionado ao conhecimento e experiência do avaliador, que influencia na determinação do valor do imóvel. A formação do Corretor de Imóveis com ênfase no mercado imobiliário lhe confere credibilidade para empregar seus conhecimentos nas avaliações" (MARCELLO, João Diniz, Avaliação mercadológica de imóveis. Porto Alegre, 2014, p. 29).

Assim, tomando-se como base o conhecimento empírico da signatária, julgo necessário e razoável estabelecer o valor do metro quadrado da área avalianda em R\$ 152,00 (cento e cinquenta e dois reais).

Logo, $912,50 \times R\$ 152,00 = R\$ 138.700,00$ (cento e trinta e oito mil e setecentos reais).

CONCLUSÃO:

É do entender da Perita Avaliadora signatária que o valor para o imóvel avaliando, no estado em que se encontra e na data da vistoria, é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$138.700,00
(Cento e trinta e oito mil e setecentos reais)

Limite inferior: R\$131.765,00(cento e trinta e um mil setecentos e sessenta e cinco reais)

Limite Superior: R\$145.635,00(cento e quarenta e cinco mil seiscentos e trinta e cinco reais)



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

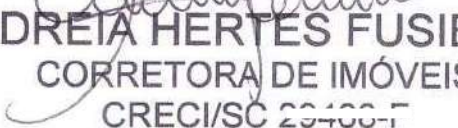
Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) [redacted] (whatsapp)
corretoraandrea@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

Encerramento

O presente parecer de avaliação mercadológica é composto de 19(dezenove) páginas digitadas, incluindo os anexos e um breve currículo da signatária, todas de um lado só, numeradas e rubricadas pela avaliadora que subscreve esta última.

Descanso/SC, 12 de dezembro de 2023.


ANDREIA HERTES FUSIEGER
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI/SC 29468-7
AVALIADORA IMOBILIÁRIA
CNAI 17031

Fontes:

ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas Normas. **NBR 14653-1**. Disponível em: <http://www.abnt.org.br/>.

BENETTI, Estela. **Vendas de imóveis aceleram na pandemia e aquecem setor de construção**. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/colunistas/estela-benetti/vendas-de-imoveis-aceleram-na-pandemia-e-aquecem-setor-de-construcao>.

DESCANSO, Município de. Disponível em: <https://descanso.sc.gov.br/>. Acesso em: 12 dez. 2023.

GRAEFF, Shaianne. **Cresce venda de imóveis no Estado e no país durante a pandemia do coronavírus**. Disponível em: <https://ndmais.com.br/economia-sc/cresce-venda-de-imoveis-no-estado-e-no-pais-durante-a-pandemia-do-coronavirus/>.

IBGE, Instituto de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/descanso.html> Acesso em: 12 dez. 2023.

INFOMONEY. **Crescimento do mercado imobiliário deve se intensificar em 2020**. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/crescimento-do-mercado-imobiliario-deve-se-intensificar-em-2020/>.

MARCELLO, João Diniz. **Avaliação mercadológica de imóveis**. Porto Alegre, 2014.

SINDIMÓVEIS – SC, Universidade Cooperativa do Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de Santa Catarina. **Curso de Avaliação de Imóveis**. Araranguá, 2015.

SPAUTZ, Dagmara. **Cidades de Santa Catarina têm valorização de imóveis acima da média nacional; veja lista**. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/colunistas/dagmara-spautz/cidades-de-santa-catarina-tem-valorizacao-de-imoveis-acima-da-media>.

TOLEDO, Letícia. **Mercado Imobiliário em 2019: O que esperar?** Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/mercado-imobiliario-em-2019-o-que-esperar/>.



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 9 3333-1188 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

ANEXOS

- 1 - Matrícula atualizada do imóvel;
- 2- Croqui;
- 3-Mapa;
- 3-Selo certificador digital;



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 3623-0297 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Descanso
Oficial: Iraci Pedro Agostini

Certidão de Inteiro Teor

REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Descanso - SC Oficial: Iraci Pedro Agostini	Ficha: 01
REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 02 MATRÍCULA Nº 6.257	Data: 06/04/2015 CNM: 108373.2.0006257-65
<p>IMÓVEL: O LOTE URBANO nº. 04, da quadra nº. 04, do loteamento Industrial, com a área de 912,50m2, sem construções, sito na Rua Vereador Luiz Antonio Briedis, na cidade e comarca de Descanso SC, confrontando: AO NORTE, com a Rua Vereador Luiz Antonio Briedis, numa extensão de 29,00 metros; AO SUL, com parte do lote urbano nº. 07, por linha seca, medindo 7,50 metros; AO SUDESTE, com a faixa verde, por linha seca, medindo 54,43 metros; AO OESTE, com os lotes urbanos nºs. 05 e 06, por linha seca, medindo 50,00 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DESCANSO, pessoa jurídica de direito público, com sede em Avenida Marechal Deodoro, nº. 145, na cidade de Descanso SC.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: M-1.725, desta Ofício.</p>	
<p>AV-1-6.257.- RETIFICAÇÃO DE IMÓVEL ADMINISTRATIVA: Certifico que, a requerimento do município de Descanso, representado pelo seu prefeito municipal Sr. SADI INÁCIO BONANIGO e pelo Engenheiro Civil Sr. FERNANDO TRINTINAGLIA, datado de 12 de julho de 2023, procede-se a presente retificação, para constar que o imóvel matriculado, passa a caracterizar-se da seguinte forma: O LOTE URBANO nº. 04, da quadra nº. 04, do loteamento Industrial, com a área de 912,50m2, e área efetiva medida in loco de 912,88m2, sem construções, sito na Rua Vereador Luiz Antonio Briedis, na cidade e comarca de Descanso SC, possui as seguintes confrontações: AO NORTE, com a Rua Vereador Luiz Antonio Briedis, numa extensão de 29,00 metros; AO SUDESTE, com a faixa verde (Matrícula nº 6.262), de propriedade do Município de Descanso, numa extensão de 54,38 metros; AO SUL, com parte do Lote Urbano nº. 7 (Matrícula nº 6.260), de propriedade do Município de Descanso, por linha seca, medindo 7,52 metros; AO OESTE, com o Lote Urbano nº. 5 (Matrícula nº 6.258), de propriedade de Indústria e Comércio de Confecções Dyanejo LTDA EPP, e com o Lote Urbano nº.6 (Matrícula nº 6.259), de propriedade de Ana Paula Pedron - ME, por duas linhas secas, medindo 25,00 metros cada. Tudo conforme Mapa, Memorial Descritivo firmado pelo responsável técnico Fabricio Borges Faiva - Engenheiro Agrônomo e Soc. de Trabalho - Esp. em Lev. Geodésico e Georeferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos CREA/SC 182558-9 - ART: 8818609-0, e Certidão expedida pelo Município de Descanso, Descanso, 13 de Julho de 2023, Protocolo nº 22.096 de 12/07/2023. Custas: Isento. (Este Público) Selo de Autenticação: F2134699-4T92. Iraci Pedro Agostini - O Oficial: </p>	

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 6.257 do Livro nº 02, conforme imagem.

Rua da República nº 1094 - Centro - CEP. 89.910-000
Telefone/WhatsApp (49) 3623-0297 - E-mail: rdescanso@ndescanso.com.br

Página 1/2

9



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 3623-0297 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Descanso
Oficial: Iraci Pedro Agostini

O referido é verdade e dou fé
Descanso, 13 de Julho de 2023

- Iraci Pedro Agostini - Titular
 Evandro Carlos Agostini - Substituto Legal
 Claudia Dai Prai - Escrevente Substituta
 Albani Cristianetti Agostini - Escrevente



Emolumentos:
01 Certidão s/ Valor - ISENTO..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 0,00
FRJ: R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.

Iraci Pedro Agostini
Escritor de Cartas
Escritor de Cartas
Escritor de Cartas

g



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 9111-1111 (whatsapp)
carretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC



Image © 2023 Airbus

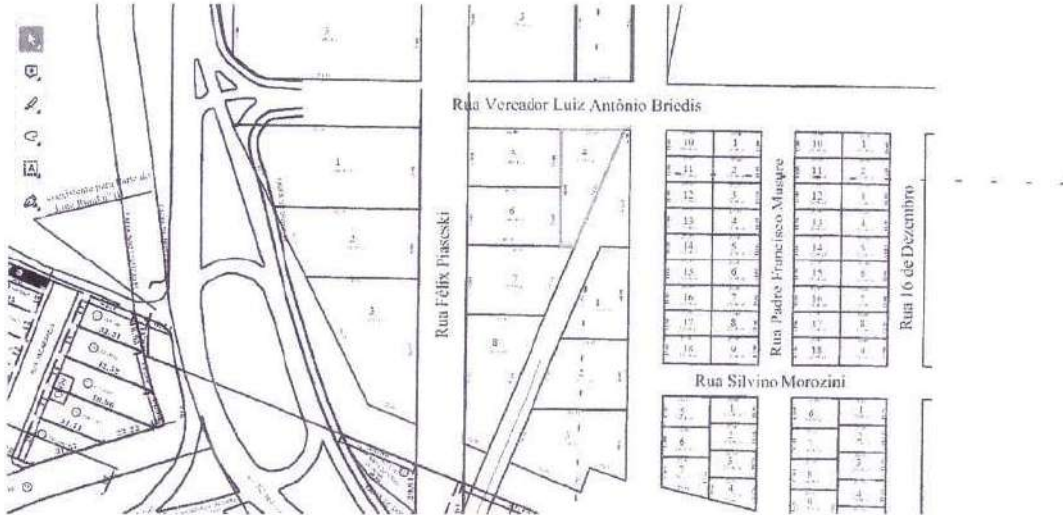
9



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Pertita Avaliadora Juicial
Pertita Avaliadora Imobiliária

(49) 9146-9188 (whatsapp)
corretoraandrea@ouificok.com
São Miguel do Oeste - SC





Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 9146-9188 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

Anexo V

COFECI

11ª Região - Santa Catarina

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Andreia Hertes Fusieger, CPF nº 00007000010, RG nº 00000000000
SSP/SC, CRECI nº 29468, Endereço: Rua Victor Meirellas 320 Casa Bairro Estrela, São Miguel
do Oeste-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: PREFEITURA MUNICIPAL DE DESCANSO SC

SAO MIGUEL DO OESTE-SC, 12 de Dezembro de 2023

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 060162



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 060162, 12 de Dezembro de 2023

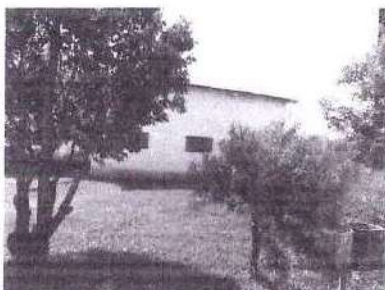
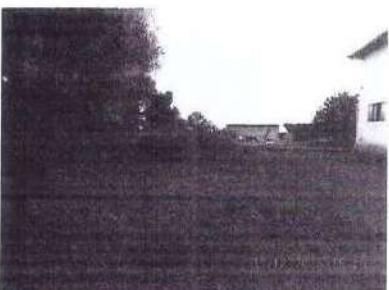
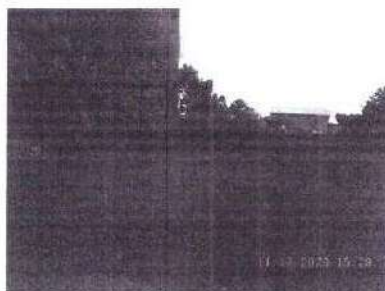


Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 9 7444-1188 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

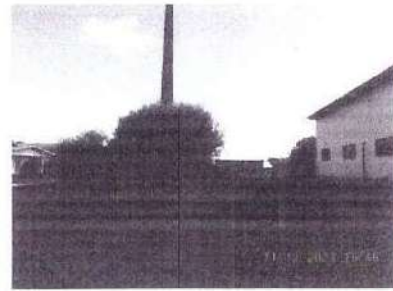
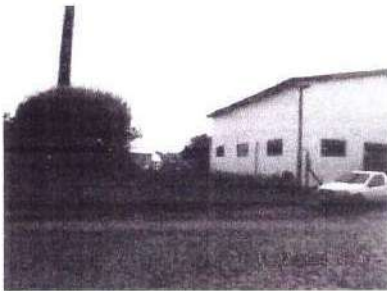




Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) [redacted] (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC



9



Andreia Hertes Fusieger
Corretora de Imóveis
CRECI/SC 029468

Perita Avaliadora Judicial,
Perita Avaliadora Imobiliária

(49) 9140-7168 (whatsapp)
corretoraandreia@outlook.com
São Miguel do Oeste - SC

CURRÍCULO DA AVALIADORA

Andreia Hertes Fusieger
E-mail: corretoraandreia@outlook.com
Contato: (49) 9 [REDACTED]

- Corretora de Imóveis
- Avaliadora Imobiliária
- Direito - Universidade do Oeste de Santa Catarina – UNOESC (cursando)
- Diplomada Curso Técnico em transações Imobiliárias;
- Diplomada Curso Avaliação de Imóveis;
- Diplomada Curso Técnica de vendas. A venda com foco no cliente;
- Diplomada Curso Criatividade em vendas. Atitude inovadora e Motivadora para resultados.