

ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3

Matrícula nº: 80.777 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da
Comarca de Joinville-SC

Interessado: Ascensus Investimentos Ltda.

CNPJ 04.345.902/0001-10

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica (PTAM)

Conforme solicitado pelos interessados, realizei a avaliação de **uma área com 254.389,00 m²**, matrícula 80.777 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC, localizada na Rua Dona Francisca, s/nº – Pirabeiraba, em Joinville/SC.

De acordo com os Anexos utilizou-se de amostragens localizadas na mesma região, com o intuito de obter um valor real do imóvel.

ZONA E LOGRADOURO

Situação e Localização

Situa-se o terreno no Município de Joinville/SC, com frente na Rua Dona Francisca.

Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Transporte coletivo;

OBJETIVOS DO TRABALHO

O objetivo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é analisar de forma contemporânea a região, possibilitando assim estimar o valor mais provável para o imóvel objeto. Para tanto será necessário analisar as características peculiares que mais afloram na região, identificando aquelas que serão mais impactantes, relevantes e/ou influenciadoras no valor unitário do bem. As características físicas de cada imóvel, as restrições ambientais e as limitações administrativas serão as variáveis saneadoras do imóvel para que possamos obter uma homogeneização dos valores do modo mais seguro para todos os interessados.

MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método tem como objetivo identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. A estratégia da pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e as técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, entre outros).

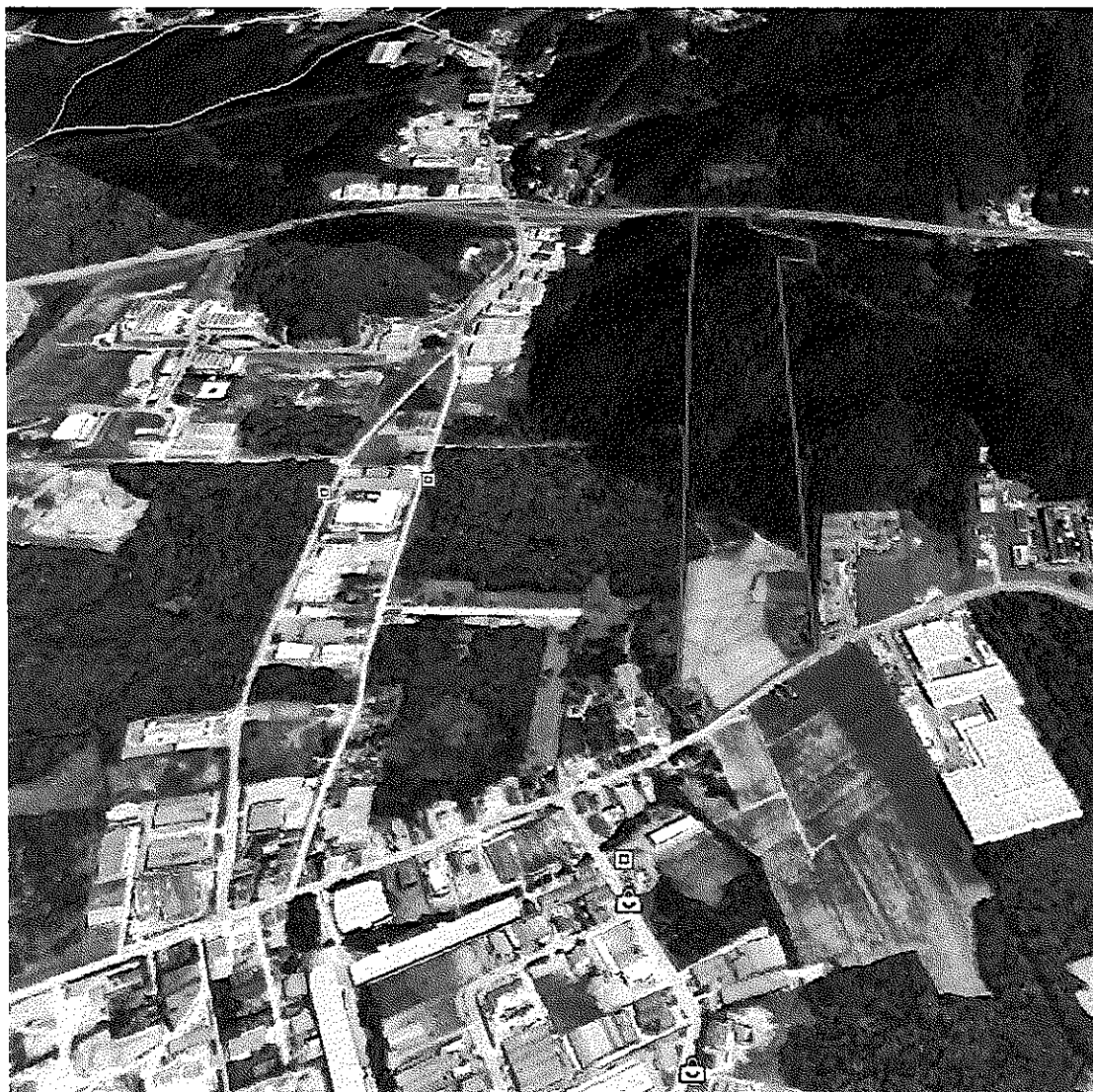
Conforme a NBR 14.653 – 8.2.1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*. Ou seja, este método determina o valor do terreno, tomando para tanto imóveis com características assemelhadas tanto quanto possíveis as do avaliando. Para isto, utiliza-se uma comparação direta, através da análise de mercado, do tratamento matemático e estatístico. Diante da amostra representativa é obtido um modelo de regressão que serve para homogeneizar as não raras diferenças físicas para o imóvel paradigma. Com isto, será possível assegurar que o valor estimado esteja dentro do intervalo probabilístico aceito pelas normas brasileiras.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

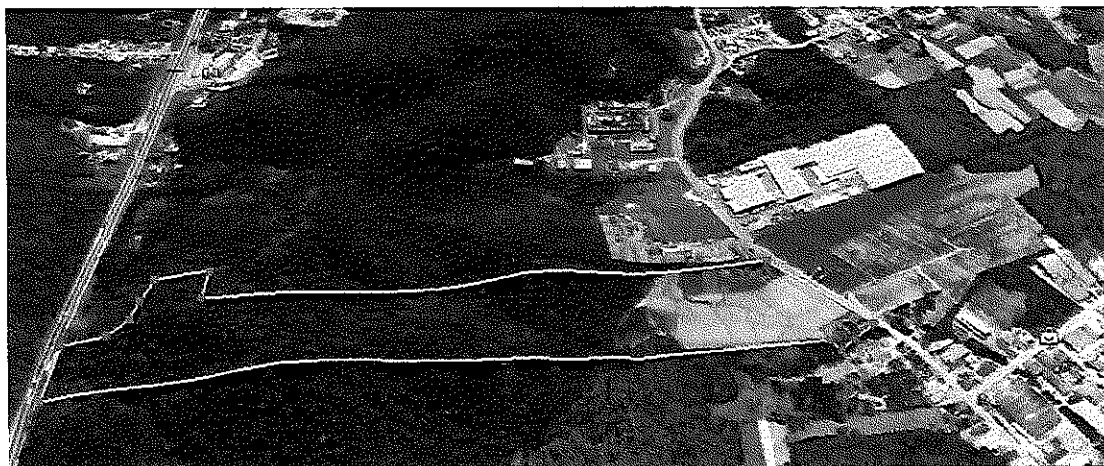
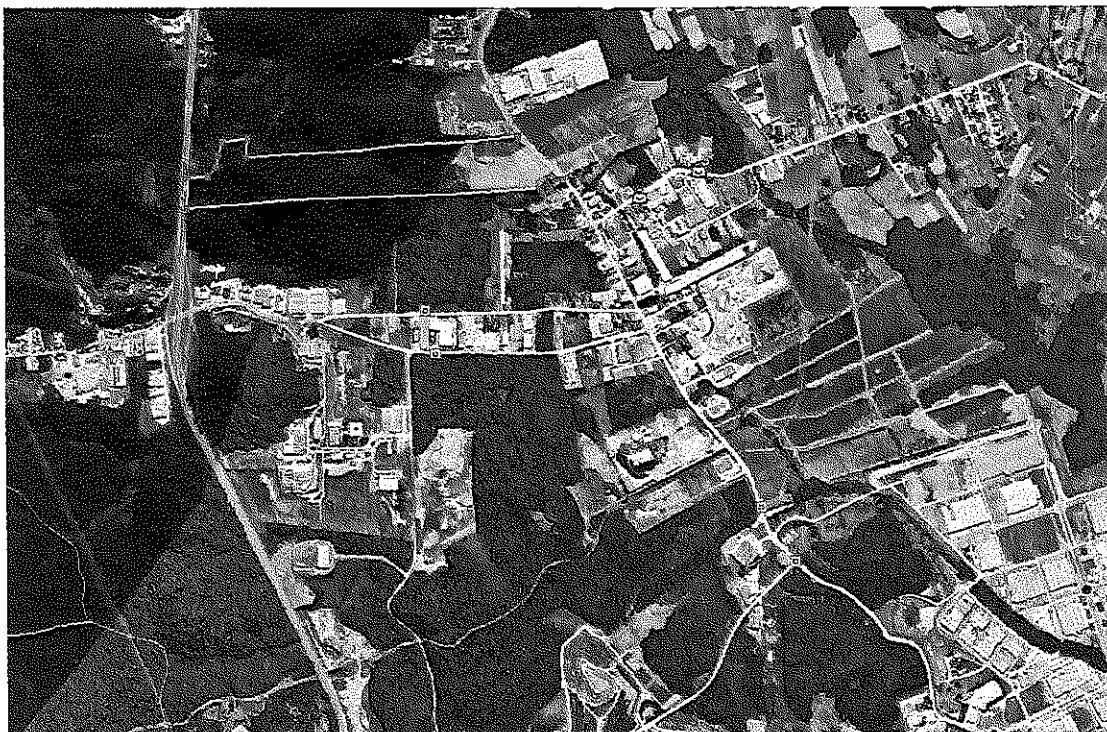
O objeto do presente trabalho constitui de 01 (um) terreno, localizado na Rua Dona Francisca, s/nº – Pirabeiraba, perímetro urbano do município de Joinville. O aludido imóvel possui medidas, confrontações e áreas descritas na matrícula 80.777 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC. A vistoria no imóvel objeto ocorreu em 13/10/2020 a partir das 09:00 horas. A pesquisa de mercado ocorreu no dia 14/10/2020.

ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



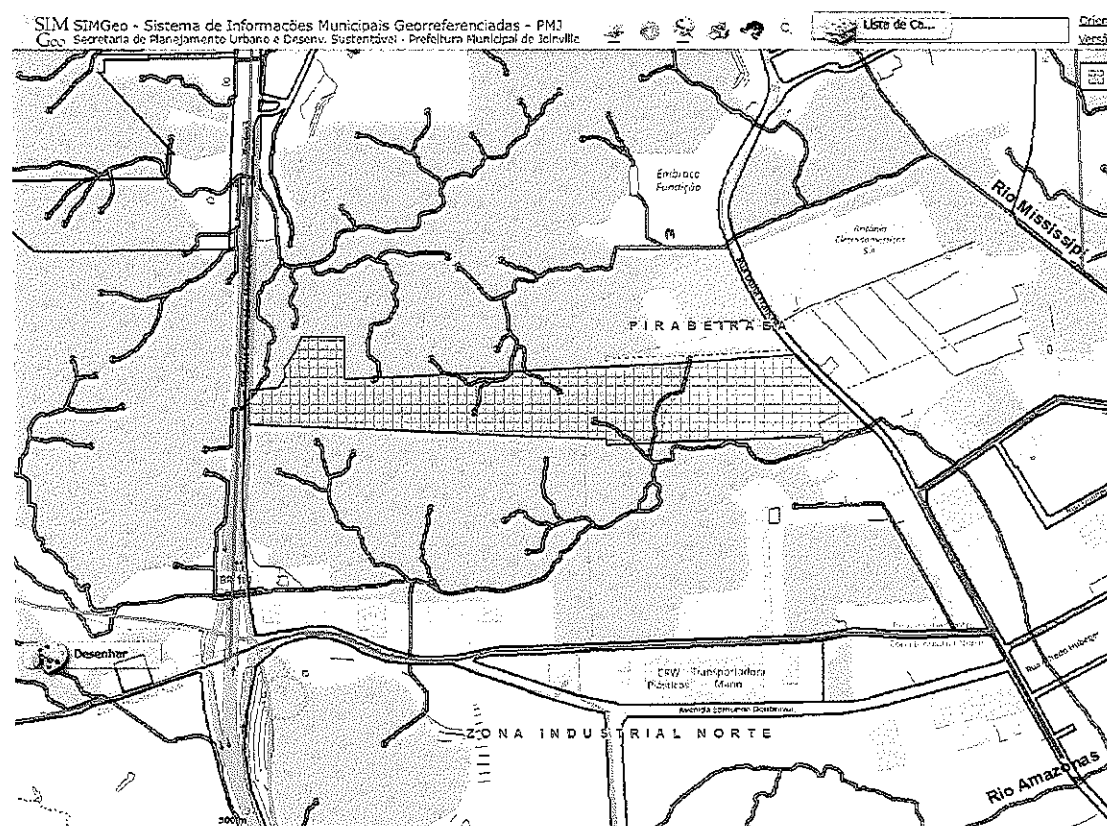
ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA - CREA/CAU A110.180-3



ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA - CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA - CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



METODOLOGIA

Sendo possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, foi adotado neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrar o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I – R₁

Anunciado por Henrique Weber - Grunville

Telefone: 47 98880-9900

Endereço do Imóvel: SC-108, s/nº – Zona Industrial

À venda por: R\$ 16.380.000,00

Características: Terreno de 42.012,00 m², plano, terraplenado, com acesso/ trevo pronto, sem edificações

Imóvel Referencial II – R₂

Anunciado por 30 Graus Imóveis

Telefone: 47 99964-4488

Endereço do Imóvel: Rua dos Bororós, s/nº – Zona Industrial Norte

À venda por: R\$ 2.500.000,00

Características: Terreno com 11.444,00 m², plano, terraplenado, com ampla frente para a via industrial, sem edificações, já com projeto para galpões.

Imóvel Referencial III – R₃

Anunciado por Nova Orleans Empreendimentos

Telefone: 47 3425-3151

Endereço do Imóvel: Rua Etienne Arnaldo Douat - Zona Industrial Norte

À venda por: R\$ 5.900.000,00

Características: Terreno com 25.445,00 m², plano, beneficiado, terraplenado, taludes com vegetação, sem edificações

Imóvel Referencial III – R₄

Anunciado por Ivandir Hardt corretor

Telefone: 47 99978-9434

Endereço do Imóvel: Rua dos Bororós, s/nº – Zona Industrial Norte

À venda por: R\$ 2.800.000,00

Características: Terreno com 18.300,00 m², plano, 50% terraplenado e pronto para construir e 50% ainda coberto por vegetação, sem edificações.

CONCEITO

Optei por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO**, aplicando a devida **HOMEGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

Assim, os valores unitários da amostra são:

#	Valor Unitário
1	R\$ 16.380.000,00 / 42.012,00m ² = R\$ 389,89 / m ²
2	R\$ 2.500.000,00 / 11.444,00m ² = R\$ 218,46 / m ²
3	R\$ 5.900.000,00 / 25.445,00m ² = R\$ 231,87 / m ²
4	R\$ 2.800.000,00 / 18.300,00m ² = R\$ 153,01 / m ²

**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**

Para os imóveis constantes dos elementos de amostra, por serem ofertas à venda, consideramos um deságio de 10% para seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

#	Amostras Homogeneizadas
1	R\$ 389,89 / m ² x 0,90 = R\$ 350,90 / m ²
2	R\$ 218,46 / m ² x 0,90 = R\$ 196,61 / m ²
3	R\$ 231,87 / m ² x 0,90 = R\$ 208,69 / m ²
4	R\$ 153,01 / m ² x 0,90 = R\$ 137,70 / m ²

Média dos Valores Homogeneizados = $\sum \frac{\text{valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

Média dos Valores Homogeneizados =

$$\frac{\text{R\$ 350,90/m}^2 + \text{R\$ 196,61/m}^2 + \text{R\$ 208,69/m}^2 + \text{R\$ 137,70/m}^2}{4} =$$

Média dos Valores Homogeneizados = R\$ 192,94

Teremos então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 192,94/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:

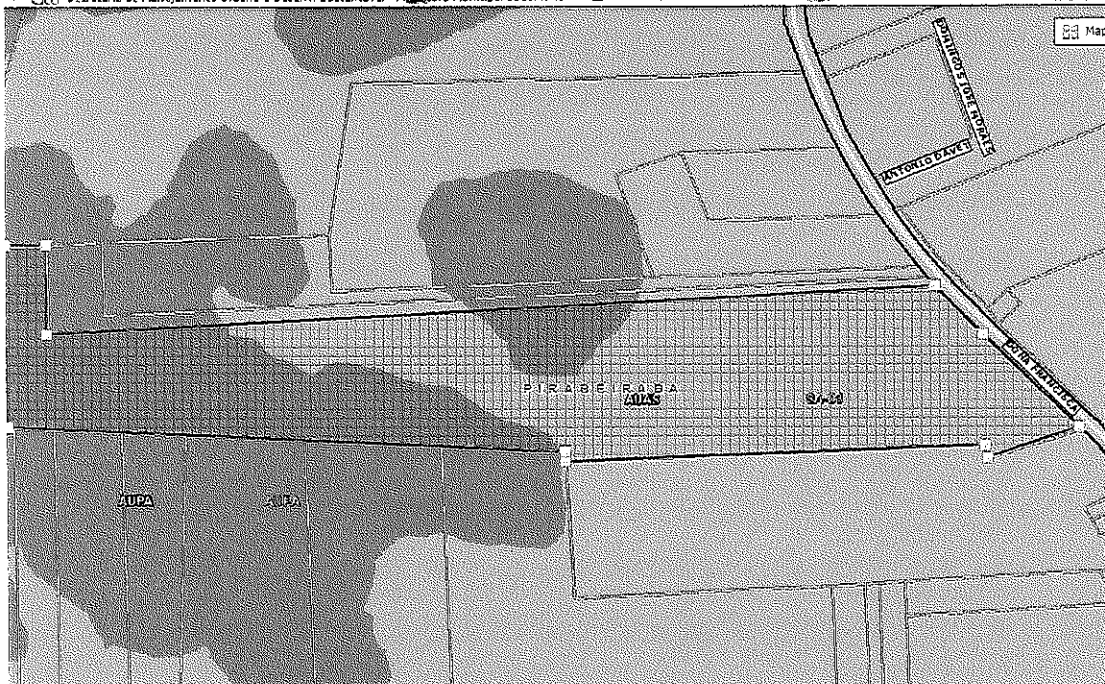
Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado

$$254.389,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 192,94/m}^2 = \text{R\$ 49.081.080,55.}$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 49.100.000,00.**

Trata-se da avaliação de um terreno em AUAS Setor SA-03 (Área Urbana de Adensamento Secundário – Setor de Adensamento Secundário, afetada pela Faixa Viária) com área com **254.389,00 m²**, matrícula **80.777** do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC, localizado na Rua Dona Francisca, s/nº – Pirabeiraba, em Joinville/SC. A área tem aproximadamente 30% terraplenada e pronta para uso, 30% do terreno está coberto de densa vegetação, e 40% da área está e cota 40, e com corpos hídricos recentemente mapeados pela PMJ, fator este que cria restrições quanto ao uso do referido terreno, e consequentemente deprecia seu valor de mercado.

SIM SINGeo - Sistema de Informações Municipais de Geoprocessamento - PMJ
Secretaria de Planejamento Urbano e Desenv. Sustentável - Prefeitura Municipal de Joinville



Cálculo dos intervalos:

$$ValorUnit_{min} = 49.100.000,00 \times (1 - 0,30) \rightarrow ValorUnit_{min} = 14.730.000,00$$

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 14.730.000,00
(Quatorze milhões, setecentos e trinta mil reais)

Joinville, 14 de outubro de 2.020

Corretor/ Avaliador

Viabilidade e outras informações cadastrais da Prefeitura Municipal.

ANEXO I

CURRÍCULO DOS AVALIADORES / PERITOS

- **Nome:** Teodoro Edson de Oliveira
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis - Avaliador
- **CRECI:** 8.606 - 11 - 11ª Região/SC
- **Formação Profissional:** Corretor de Imóveis (CRECI 1998); Bacharel em Ciências da Computação (1994); Pedagogo (2001); Bacharel em Direito (2007); aprovado no Exame da Ordem dos Advogados do Brasil (2007).
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 1994, com larga experiência na compra e venda de imóveis, gestão de empreendimentos, consultoria jurídica e imobiliária.

- **Nome:** Marcio José Batista
- **Qualificação:** Arquiteto, Avaliador, Administrador e Gerenciador de Obras
- **CAU A110.180-3**
- **Formação Profissional:** Arquiteto (SOCIESC); Técnico em Edificações; Técnico em Agrimensura.
- **Experiência Profissional:** Arquiteto, com larga experiência no desenvolvimento, avaliação e gerenciamento de imóveis, gestão de empreendimentos, consultoria técnica e gestão de documentos imobiliários.
- **Endereço:** Rua Dona Francisca, 801 – s-16 – Saguazu – Jlle-SC, CEP 89221-006, fone: 3027-3102.

- **Nome:** Ademir de Souza
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis - Avaliador
- **CRECI:** 13.211 - 11ª Região/SC
- **CNAI 15.504** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis)
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (Instituto do Corretor, 2006); Avaliador Imobiliário (IBREP, 2015); Bacharel em Ciências Contábeis (Uniassevi, 2015)
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2007, com larga experiência na compra e venda de imóveis
- **Endereço:** Rua Guarujá, 705 – Floresta - Joinville/SC
- **Telefone:** (47) 99961-8200
- **E-mail:** ademirdesouza@bol.com.br

**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA - CREA/CAU A110.180-3**

ANEXO II

zapimoveis.com.br/imovel/terreno-para-contrucao-condominio-com-energia-detriza-zona-industrial-norte-joinville-sc-42012m2-ja-3447445573/

Terreno para

R\$ 16.380
condomínio não informado

42012 m²

Henrique Weber
(47) 98880-9900
(47) 99700-4040

Código da oferta no anúncio: ZAP1515048 no ZAP: 2447445573

Quem contactou este imóvel também contactou

Itinga
R\$ 16.000.000
26525 m²

Itinga
R\$ 17.000.000
19277 m²

Voltar para manutenção

zapimoveis.com.br/imovel/terreno-para-contrucao-condominio-com-energia-detriza-zona-industrial-norte-joinville-sc-11444m2-ja-2453761594/

Perfeito Ter

R\$ 2.500
condomínio não informado

11444 m²

30 Graus Negócios...
Cred: 5929-J-SC
(47) 99180-0030
(47) 99964-4488

Código da oferta no anúncio: TR001_1-10231436 no ZAP: 2453761594

Quem contactou este imóvel também contactou

Vila Nova
R\$ 2.730.000
13010 m²

Anita Garibaldi
R\$ 2.880.000
9225 m²

Voltar para manutenção

**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA - CREA/CAU A110.180-3**

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-zona-industrial-nova-lima-ville-sc-25445m2-13247505575/

Compre Aluguel Lançamentos Descubrir Central de ajuda Anunciar imóveis Entrar ou cadastrar

ÓTIMA ÁREA

lote/terreno para compra
Rua Etienne Arnaldo Dou

R\$ 5.900.
condomínio não informado

25445 m²

NOVA ORLEANS EMPREENDIMENT...
(47) 3425-3151
(47) 99159-7158

Código da oferta
na plataforma: NOS2161
no ZAP: 2247305575

Quem contactou este imóvel também contactou

Saguape
R\$ 5.500.000
14493 m²

Dona Francisca (Pir...
R\$ 6.720.000
25445 m²

DA BR 10...

Voltar para mensagem

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-jardim-zona-jardim-ville-sc-18200m2-132493125184/

Compre Aluguel Lançamentos Descubrir Central de ajuda Anunciar imóveis Entrar ou cadastrar

Área industri

lote/terreno para compra
Entrada da Rha - Jardim

R\$ 2.800.
condomínio não informado

**IVANDIR HARDT
CORRETOR DE IMÓVEIS**
Creci: 17038-F-SC

Código da oferta
na plataforma: A162
no ZAP: 1493125184

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 2.800.000,

Enviar, aceitar os Termos de uso e
Política de privacidade e confirmar
termos de 15 anos

Jasciment...

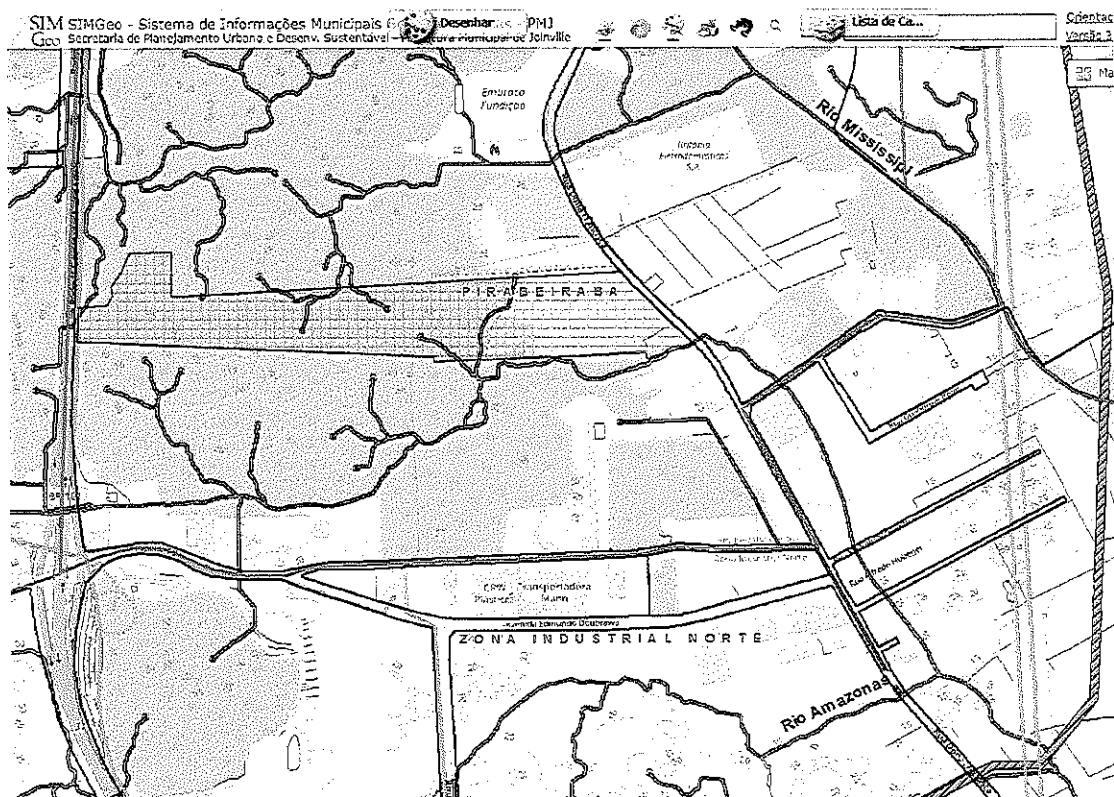
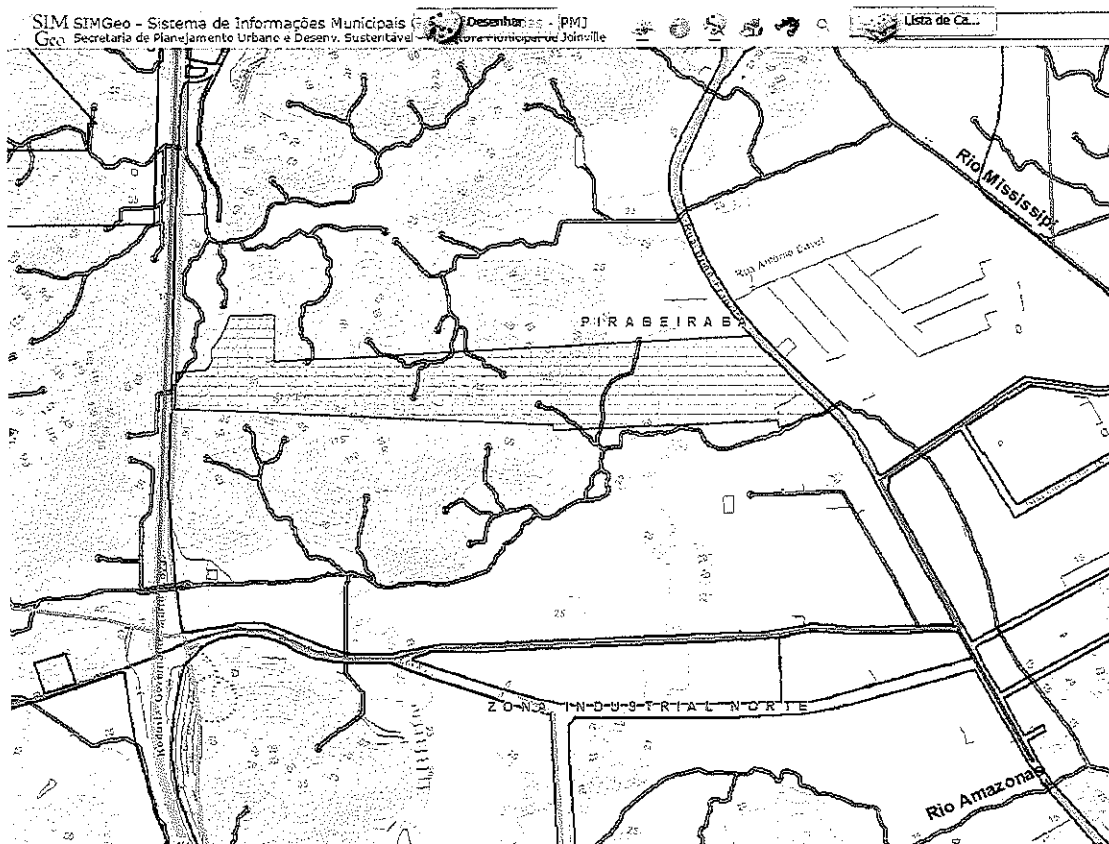
18200 m² 1 quarto 1 banheiro

ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3

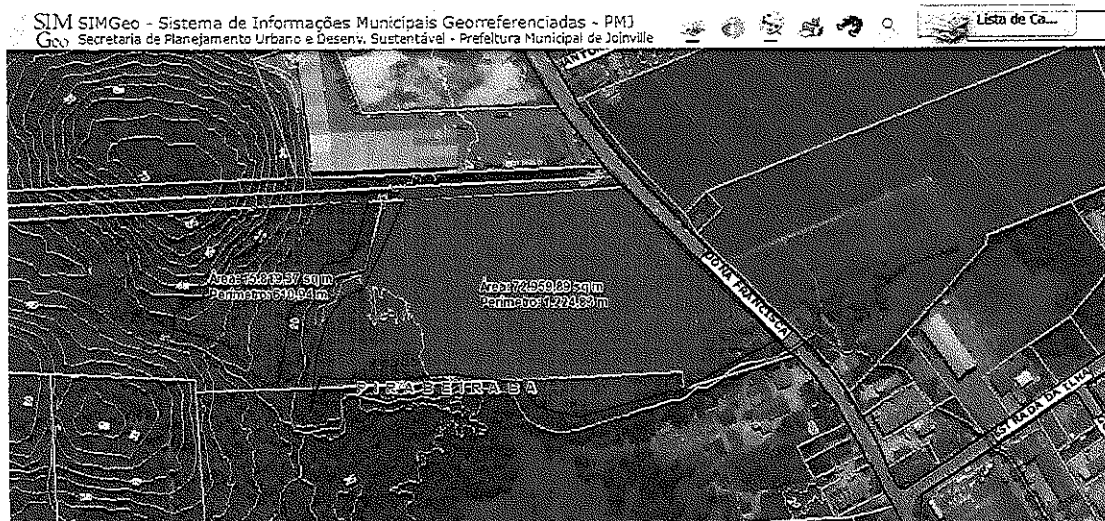
ANEXO III



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA - CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



**Consulta de uso
e ocupação do solo**

Autenticidade
A autenticidade do documento pode ser confirmada no site
<https://www.joinville.sc.gov.br/autenticidade> informando a
chave de autenticidade 95807-54951595.



Número: 95807
Data: 13/10/2020 17:32

Dados do requerente da consulta

Nome: Mabiane de Souza Borges de
Oliveira

CPF: 01621649990

E-mail: abrium.contato@gmail.com

Dados do lote

Endereço: RUA DONA FRANCISCA, 11937, PIRABEIRABA

Inscrição imobiliária: 05.13.04.59.2394

Dados consultados:

Macrozonas: Indefinido - AUAS, AUPA

Informa o código da Macrozona do lote, de acordo com a Lei Complementar 470/2017.

Faixas Viárias: SIM

Informa se o lote, ou parte dele, encontra-se sobre a influência da faixa viária. Para verificar se o lote está enquadrado, bem como seus usos e ocupação permitidos, consulte a Lei Complementar nº 470/2017.

Centralidade Urbana: NÃO

Informa se o lote, ou parte dele, encontra-se na influência da centralidade urbana conforme a Lei Complementar 470/2017. Para verificar se o lote está enquadrado, bem como seus usos e ocupação permitidos, consulte a Lei Complementar nº 470/2017.

Cota 40: SIM

Informa se o lote, ou parte dele ultrapassa a isolação de 40 m, indicando, portanto, potenciais restrições de uso e/ou ocupação, conforme Lei Complementar 470/2017.

Setor / Área: Indefinido - AUPA SA-03

Informa o código do Setor / Área do lote, de acordo com a Lei Complementar 470/2017.

Faixas Rodoviárias: SIM

Informa se o lote, ou parte dele, faz frente a faixa rodoviária. Para verificar se o lote está enquadrado, bem como seus usos e ocupação permitidos, consulte a Lei Complementar 470/2017.

Plano Viário: SIM

Informa se o lote, ou parte dele é afetado pelo Plano Viário, conforme Lei 1262/1973.

Orientações

Este documento restringe-se a informar os dados dispostos acima. Mais informações podem ser obtidas em:
<https://www.joinville.sc.gov.br/enfiteuse/obter-consulta-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>