

1 - INTRODUÇÃO

Este laudo de avaliação foi elaborado para atender a solicitação do Sr. ...

2 - OBJETIVO

o presente trabalho tem por objetivo avaliar o imóvel ...

3 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação encontra-se situado na Rua ...

em conformidade com o ...

3.1 - DADOS

O imóvel possui área total de ...

... Associação de Moradores do Bairro ...

3.2 - PROCEDIMENTO

Para a elaboração deste laudo foram utilizadas as seguintes ...

Fábio Henrique Andrzejewski

Inscrito no CRECI sob nº 27033 F

Rua Japurá, 321 – Guanabara

CEP 89.207-800 – Joinville / SC – 47 99728-9370

1 – PRELIMINARES

Esta análise tem por objetivo determinar o valor do imóvel com base no valor médio de mercado, do bem localizado a Rua Atiradores, 4, bairro Itinga, no município de Joinville – SC.

2 – VISTORIA

O bem foi vistoriado no dia 25 de outubro de 2018.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno com casa em área a ser desmembrada fazendo frente com 25,00m (vinte e cinco metros), no lado esquerdo e direito com 15,00m (quinze metros) e tendo 25,00m (vinte e cinco metros) de travessão de fundos.

O terreno a ser desmembrado situado nesta cidade com Matrícula nº 49.728 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville, terreno de formato irregular, zona urbana com área total de 20.436,32m², conforme Anexo III, localizado na rua Waldemiro José Borges, bairro Itinga. Cadastrado na prefeitura Municipal de Joinville sob nº 13.00.34.53.2537.000.

No terreno possui um casa de madeira não averbada.

3.1.1 – TERRENO

O terreno possui formato retangular regular, plano, com frente para rua Atiradores. Imóvel localizado em rua não pavimentada, morro e com difícil acesso.

Fica localizado próximo a Associação de moradores do bairro, CEI, mercado, frutaria, casa lotérica e diversos outros comércios.

3.1.2 – PROPRIEDADE

Tem como proprietário Fábio Rodrigues Campesi, conforme contrato de compra e venda em Anexo IV.

3.1.3 – EDIFICAÇÕES

No terreno possui uma casa de madeira em má conservação, que não será considerada nessa análise por não ter valor comercial.

4 – CÁLCULOS

IMOBILIÁRIA MEGA LAR – CRECI 4577 J

A metodologia utilizada para avaliação foi o método comparativo, utilizando o número máximo possível de elementos.

O valor médio do m² foi obtido por meio de média sobre amostragem de imóveis com características similares, ainda que com metragens inferiores ou superiores. Dar-se-á com base nos valores do mercado imobiliário do mês de Outubro/2018

O cálculo a seguir é comparativo, as amostrar se encontram em anexo.

Área Total do Terreno = 375,00 metros quadrados.

Valor do metro quadrado apurado = R\$253,89.

5 – CÁLCULO

Valor Aproximado = R\$253,89 x 375,00m² = R\$95.208,75.

6 – CONCLUSÃO

Para um valor final deve ser considerado que o bem não se encontra ainda desmembrado o que dificulta a sua negociação, pois estará alienado ainda a matrícula em posse de Jaime Garcia Rodrigues e Delenice Bandeira Rodrigues, o que diminui o valor de avaliação do mesmo.

Levando em consideração todos os dados apresentados nesse laudo estima-se assim que o valor para o imóvel da Rua Atiradores, 4, bairro Itinga, no município de Joinville – SC, em R\$60.000,00 válido até 30/01/2019.

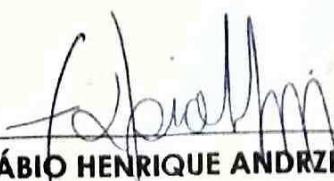
7 – ANEXOS

ANEXO I – Foto e mapa de localização.

ANEXO II – Pesquisa de Imóveis.

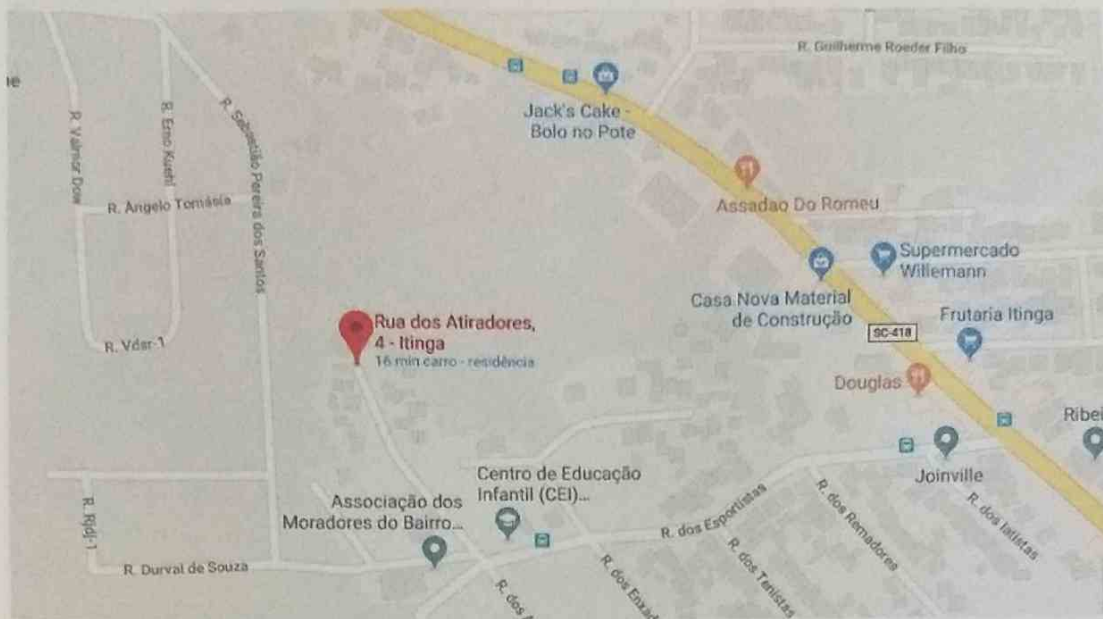
ANEXO III – Matrícula Atualizada do Imóvel.

ANEXO IV – Contrato de Compra e Venda.


FÁBIO HENRIQUE ANDRZEJEWSKI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 27033 F

24 408 025/0001-971
IMOBILIARIA MEGA LAR LTDA. - ME
 RUA JAPURA, 321
 GUANABARA - CEP 89207-800
 JOINVILLE - SANTA CATARINA

ANEXO I – FOTO E MAPA DE LOCALIZAÇÃO.





(Handwritten signature)

ANEXO II – PESQUISA DE IMÓVEIS**AMOSTRA Nº 1**

Anderson José Camilo – Fone (47) 3801-2843 – www.vivareal.com.br – Código TE00068 = R\$285,71/m².

AMOSTRA Nº 2

Zibell Imóveis – Fone (47) 3121-7000 – www.zibell.com.br – Oferta V32915 = R\$341,68/m².

AMOSTRA Nº 3

Mais Imóveis Joinville – Fone (47) 99914-9154 – www.vivareal.com.br – Oferta Cod TE 123 = R\$239,76/m².

AMOSTRA Nº 4

Everaldo Wolff Branco – Fone (47) 3028-6084 – www.vivareal.com.br – Oferta ETR-305 = R\$279,49/m².

AMOSTRA Nº 5


Imobiliária Boa Vista – Fone (47) 3026-3232 – www.vivareal.com.br – Oferta 24c335 = R\$263,88/m².

Valor médio da amostragem = R\$282,10/m².


Por se tratar de imóveis ainda a venda usamos o fator de redução em 10%.

Valor médio utilizado = R\$253,89/m²

ANEXO III – MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
 Cláudia M. da Silva - Intarna.
 Rua Princesa Izabel, 436 (entrada pela Travessa Sergipe)
 Edifício Veroma - 2º andar - Centro - Joinville, SC
 CEP: 89.201-270
 Fone: (47) 3027-6644



Registro N° 49.728 Livro N° 2 Ficha 01

REGISTRO GERAL

Data: 04 de maio de 2017.

IMÓVEL: Terreno de formato irregular, zona urbana, com área total de 20.436,32 m², localizado na rua Waldemiro José Borges, bairro Itinga, neste município de Joinville, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao nordeste, partindo-se do vértice V1 com coordenadas X=716486,5621 e Y=7080904,8236, seguindo com azimute 113°46'48" e distância 8,87 metros chega-se ao vértice V2 com coordenadas X=716494,6774 e Y=7080901,2476. Deste com azimute de 114°36'14" e distância 15,34 metros chega-se ao vértice V3 com coordenadas X=716508,6217 e Y=7080894,8623. Deste com azimute de 117°44'51" e distância 18,67 metros chega-se ao vértice V4 com coordenadas X=716525,1425 e Y=7080886,1712. Deste com azimute de 120°37'31" e distância 22,67 metros chega-se ao vértice V5 com coordenadas X=716544,6532 e Y=7080874,621. Deste com azimute de 124°04'20" e distância 7,08 metros chega-se ao vértice V6 com coordenadas X=716550,5162 e Y=7080870,6556 perfazendo um total de 72,63 metros confrontando com rua Waldemiro José Borges, na lateral esquerda de quem de frente olha para o imóvel, em 5 linhas. 1ª linha ao sudeste, segue do vértice V6 com azimute de 247°26'24" e distância 19,37 metros chega-se ao vértice V7 com coordenadas X=716532,6298 e Y=7080863,2248 confrontando com terras de propriedade de Sandro Fabiano Godoy e Maria Elisabete Venera Godoy - matrícula n° 7.798. 2ª linha deslindando a esquerda, ao nordeste, segue do vértice V7 com azimute de 153°04'27" e distância 13,90 metros chega-se ao vértice V8 com coordenadas X=716538,9245 e Y=7080850,8311, confrontando com terras de propriedade de Sandro Fabiano Godoy e Maria Elisabete Venera Godoy - matrícula n° 7.798. 3ª linha deslindando à direita, ao sudeste, segue do vértice V8 com azimute de 254°24'11" e distância 174,64 metros chega-se ao vértice V9 com coordenadas X=716370,7154 e Y=7080803,8763, confrontando com terras de propriedade de Marlon Diniz Pereira - matrícula 27.987. 4ª linha deslindando a esquerda, ao leste, segue do vértice V9 com azimute de 178°35'30" e distância 111,87 metros chega-se ao vértice V10 com coordenadas X=716373,465 e Y=7080692,0394, confrontando com terras de propriedade de Marlon Diniz Pereira - matrícula n° 27.987. 5ª linha deslindando à direita, ao sul, segue do vértice V10 com azimute de 270°47'32" e distância 82,66 metros chega-se ao vértice V11 com coordenadas X=716290,8106 e Y=7080693,1824, confrontando a partir do vértice V10 com 19,96 metros com terras de propriedade de Instituição Evangélica Desafio Jovem Rosa de Saron - matrícula n° 15.644, deste segue com 38,00 metros com terras de propriedade de Marli de Souza e Valtemir de Souza, deste segue com 12,88 metros com rua Dos Atradores, deste segue com 11,82 metros com terras de propriedade de Simone Aparecida Fagundes. Fundos com 4 linhas. 1ª linha, ao oeste, segue do vértice V11 com azimute de 2°42'28" e distância 105,02 metros chega-se ao vértice V12 com coordenadas X=716295,7719 e Y=7080798,0834, confrontando com terras de propriedade de Imobiliária Delta Ltda - matrícula n° 31.403 e 31.404; 2ª linha deslindando à direita, ao noroeste.

Continua ao verso -

Certidão da matrícula n° 49.728
 Impresso em: 25/10/2018

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ARI CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 14:39, sob o número WTAT18701614541. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017351-23.2015.8.26.0008 e código 71FDC9C.



ESTADO DE SANTA CATARINA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Cledenisa Machado da Silva - Interina.

Rua Princesa Isabel, 435 (entrada pela Travessa Sergipe)

Edifício Veroma - 2º andar - Centro - Joinville, SC

CEP: 89.201-270

Fone: (47) 3027-6644

Continuação da Matrícula Nº 49.728

01

segue do vértice V12 com azimute de 74°26'20" e distância 85,49 metros chega-se ao vértice V13 com coordenadas X=716378,1259 e Y=7080821,0168, confrontando com terras de propriedade de Vilmar Evaristo e Zenilda Maria Evaristo - matrícula nº 11.739; 2ª linha defletindo à esquerda, ao noroeste, segue do vértice V13 com azimute de 9°11'04" e distância 86,41 metros chega-se ao vértice V14 com coordenadas X=716391,9175 e Y=7080906,317, confrontando com terras de propriedade de Vilmar Evaristo e Zenilda Maria Evaristo - matrícula nº 11.739 e 11.867; 4ª linha defletindo à direita, ao noroeste, segue do vértice V14 com azimute de 52°42'36" e distância 8,54 metros chega-se ao vértice V15 com coordenadas X=716398,7092 e Y=7080911,4894, confrontando com terras de propriedade de Vilmar Evaristo e Zenilda Maria Evaristo - matrícula nº 11.867; na lateral direita com 3 linhas. 1ª linha, ao norte, segue do vértice V15 com azimute de 88°33'34" e distância 19,47 metros chega-se ao vértice V16 com coordenadas X=716418,1738 e Y=7080911,9788, confrontando com terras de propriedade de Vilmar Evaristo e Zenilda Maria Evaristo - matrícula nº 11.867 e com parte da servidão de passagem instituída sobre o imóvel de matrícula nº 5.299 pertencente a Jaime Garcia Rodrigues e Delenice Bandeira Rodrigues; 2ª linha defletindo a direita, ao sudeste, segue do vértice V16 com azimute de 191°36'37" e distância de 7,99 metros chega-se ao vértice V17 com coordenadas X=716416,5653 e Y=7080904,1537, confrontando com terras de propriedade de Jaime Garcia Rodrigues e Delenice Bandeira Rodrigues - matrícula nº 5.299; 3ª linha defletindo à esquerda, ao norte, segue do vértice V17 com azimute de 89°27'06" e distância 70,00 metros chega-se ao vértice V1, ponto de origem deste memorial, confrontando com Jaime Garcia Rodrigues e Delenice Bandeira Rodrigues - matrícula nº 5.299. **Inscrição Imobiliária:** 13.00.34.53.2537.000.

Proprietários: JAIME GARCIA RODRIGUES, CPF 790.988.008-15, RG 4.713.569-7-SESP/SC, empresário e sua esposa **DELENICE BANDEIRA RODRIGUES**, CPF 444.183.299-00, RG 4.713.569-7-SESP/SC, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob o nº 9.873 no registro de imóveis da comarca Gaúcha/PR, residentes e domiciliados na rua Porto Rico, nº 894, bairro Santa Catarina, neste município de Joinville.

Registro Anterior: Matrícula 9.479 do Livro 02, arquivada neste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.

Protocolo: 107.796, 31 de Março de 2017.

Emolumentos: R\$ 7,50.

Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

AV.-1-49.728: - Em 04 de maio de 2017, - **Servidão de Passagem.**

Conforme R.1 e Av.13 da matrícula 9.479 (registro anterior), sobre o presente imóvel permanece a servidão de passagem, contendo área total de 111,75 m². Protocolo: 107.796, 31 de Março de 2017. Valor do selo: R\$ 1,85. Selo de

Continua na ficha 02 ...

Cartão da matrícula nº 49.728
Impresso em: 25/10/2018

ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
 Cledenisa Machado da Silva - Interina.
 Rua Princesa Izabel, 435 (entrada pela Travessa Sergipe)
 Edifício Veroma - 2º andar - Centro - Joinville, SC
 CEP: 89.201-270
 Fone: (47) 3027-6644

REGISTRO GERAL

Livro Nº 2 Ficha 02

Matricula Nº 49.728 Data: 04 de maio de 2017.

Fiscalização: EQZ95877-MXIC.
 Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

AV.-2-49.728: - Em 04 de maio de 2017.- **Construção.**
 Conforme matricula 9.479 (registro anterior), sobre este imóvel encontra-se edificada uma casa de moradia, de madeira sob o nº 2.852. Protocolo: 107.796, 31 de Março de 2017. Valor do selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EQZ95878-SSJB.
 Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

TÉRMINO DA IMAGEM

ESPAÇO SEM LANÇAMENTO

NA FICHA ORIGINAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina

Certidão de matricula nº 49.728
Impresso em: 25/10/2018

Q

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ARI CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 14:39 , sob o número WTAT18701614541 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017351-23.2015.8.26.0008 e código 71FDC9C.



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OPÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Cledenista Machado da Silva - Interina.
Rua Princesa Izabel, 435 (entrada pela Travessa Sergipe)
Edifício Verona - 2º andar - Centro - Joinville, SC
CEP: 89 201-270
Fone: (47) 3027-6644

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 49.728 (até Av/R. 2)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 25 de Outubro de 2018.

- Cledenista Machado da Silva - Interina
- Débora Cristina Amando - Escrevente de Registro
- Jordanny Arielle Teixeira Santos Castro - Escrevente de Certidão

- Jéssica Tassiane Marques Correa - Substituta
- Vanessa Bortoloto - Escrevente Operacional
- Dayane Cristina Raulino Alpinhaky - Escrevente de Registro
- Edna Francini Fernandes - Escrevente de Atendimento

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 10,35
 01 Folhas Excedentes..... R\$ 3,90
 Selos: R\$ 1,90
Total: R\$ 16,15

Poder Judiciário
 Estado de Santa Catarina
 Selo Digital de Fiscalização
 Normal
FGJ32278-DD41
 Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Certidão da matrícula nº. 49.728
Impresso em: 25/10/2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ARI CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 14:39 , sob o número WTAT18701614541 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017351-23.2015.8.26.0008 e código 71FDC9C.

ANEXO IV- CONTRATO DE COMPRA E VENDA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO

O presente contrato tem como OBJETO a venda de um terreno, pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, situado na Rua Atiradores, nº 4, bairro Santa Catarina (Eixo Sul), Cidade Joinville, no Estado de Santa Catarina.

Eu, Jaime Garcia Rodrigues, portador do RG: 4.713.569-7 e CPF: 790.988.008-15 vendo para Fabio Rodrigues Campesi, portador do RG: 17.580.491-6 e CPF: 118.452.708-35, (01) terreno a ser desmembrado da minha propriedade, situado na Rua dos Atiradores, Nº 4, Bairro: Santa Catarina (Eixo Sul) na cidade de Joinville – SC. Medindo 25m X 15m. Nas seguintes condições de pagamento:


CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

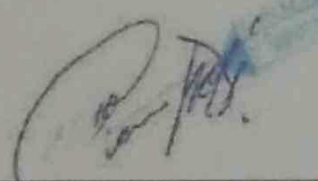
(01) Uma Moto Honda Titam 150cc Ano 2010	R\$5.000,00
Locação (01) uma betoneira 400lts por dez (10) meses	R\$2.800,00
Diferença em dinheiro	<u>R\$2.200,00</u>
Entrada	R\$10.000,00

Saldo restante R\$10.000,00 (Dez mil reais) a serem pagos conforme acordo. 12 parcelas de R\$ 833,00 (oitocentos e trinta e três reais).

O não cumprimento do saldo restante de R\$10.000,00 (Dez mil reais) em um (01) ano, até agosto de 2011 sofrera reajuste da TR; O saldo devedor dando inicio no mês de agosto de 2010.

Ciente e consciente de ambas as partes sem mais.


 Jaime Garcia Rodrigues
 RG: 4713569-7
 CPF: 790988008-15
 Vendedor


 Fabio Rodrigues Campesi
 RG: 17580491-6
 CPF: 118452708-35
 Comprador

Joinville, 23 de Junho 2010



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ARI CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 14:39 , sob o número WTAT18701614541 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017351-23.2015.8.26.0008 e código 71FDC9C.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO

O presente contrato tem como OBJETO a venda de um terreno, pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, situado na Rua Atiradores, nº 4, bairro Santa Catarina (Eixo Sul), Cidade Joinville, no Estado de Santa Catarina.

Eu, Jaime Garcia Rodrigues, portador do RG: 4.713.569-7 e CPF: 790.988.008-15 vendo para Fabio Rodrigues Campesi, portador do RG: 17.580.491-6 e CPF: 118.452.708-35, (01) terreno a ser desmembrado da minha propriedade, situado na Rua dos Atiradores, Nº 4, Bairro: Santa Catarina (Eixo Sul) na cidade de Joinville – SC. Medindo 25m X 15m. Nas seguintes condições de pagamento:

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

(01) Uma Moto Honda Titam 150cc Ano 2010	R\$5.000,00
Locação (01) uma betoneira 400lts por dez (10) meses	R\$2.800,00
Diferença em dinheiro	<u>R\$2.200,00</u>
Entrada	R\$10.000,00

Saldo restante R\$10.000,00 (Dez mil reais) a serem pagos conforme acordo. 12 parcelas de R\$ 833,00 (oitocentos e trinta e três reais).

O não cumprimento do saldo restante de R\$10.000,00 (Dez mil reais) em um (01) ano, até agosto de 2011 sofrera reajuste da TR; O saldo devedor dando inicio no me de agosto de 2010.

Ciente e consciente de ambas as partes sem mais.



Jaime Garcia Rodrigues
RG: 4713569-7
CPF: 790988008-15
Vendedor



Fabio Rodrigues Campesi
RG: 17580491-6
CPF: 118452708-35
Comprador

Joinville, 23 de Junho 2010

BEL. GUI. HERM. GAVA - TABELÃO
 BLAIRE C.C.F.L. GAMA - 1ª TAB. SUBSTITUTA
 HELENA GAVA - 2ª TAB. SUBSTITUTA
 ANA LUCIA MARTINS PESSOA - ESCRIVENTE
 ALICE M. V.S. E SILVA - ESCRIVENTE
 ANA M. G. MUNGUBO - ESCRIVENTE
 TERESINHA FRAGA SCHNEIDER - ESCRIVENTE

127

1º TABELIONATO DE NOTAS
 RUA 3 DE MAIO, 31 - CENTRO - JOINVILLE - SC - CEP 08201-030
 FONE/FAX: (47) 3433-5044 - ppavida@antorioganiz.com.br

Reconheço como verdadeira a(s) firma(s) de:
**FABIO RODRIGUES CAMPESI; JAIME
 GARCIA RODRIGUES.**

do que dou fé.
 Joinville (SC), 23 de junho de 2010.

Em testemunho da verdade

