



Ao Administrador Judicial

Ref. AVALIAÇÃO dos imóveis matrículas 80.825 de Joinville, matrícula 35.692 de Brusque, matrícula 99.402 de Jaragua do Sul

NORTON JOCHIMS FERNANDES, Leiloeiro oficial, perito, carteira de exercício profissional nº 99/94 Jucis/RS, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Sa. estimativa de avaliação dos imóveis.

Este leiloeiro, no decorrer de sua profissão, vem realizando o trabalho de vendas e avaliações de inúmeros bens. Trabalho esse comprovado em inúmeros atos processuais, não tendo nada que desabone sua conduta profissional, demonstrado pela sua constante atuação em todos os segmentos.

Possui mais de 30 anos de experiência em diversos tipos de leilões no Estado do Rio Grande do Sul, realizando seu ofício de leiloeiro bem como de avaliador em inúmeras oportunidades nos cartórios judiciais de Porto Alegre, Novo Hamburgo, Sapucaia do Sul, Estância Velha, Montenegro, Nova Petrópolis, Dois Irmãos, Sapiranga, Canoas, Capão da Canoa, Rio Grande, Caxias do Sul, Guaíba, Pelotas, Butiá, Florianópolis, Brusque, Canela e outras cidades.

1) Matrícula Nº - 80.825 - Joinville

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor aproximado de mercado para o imóvel descrito a seguir, pertencente ao 1º Registro de Imóveis Joinville/RS. Trata-se de um apartamento de 2 quartos com um box.

IMÓVEL 1

Matrícula Nº - 80.825

IMÓVEL:- Apartamento sob nº. 305, Tipo "I" do Bloco 2 do - EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAMPOS SALLES, situado nesta cidade, na Rua Presidente Campos Salles, nº.142, com área privativa de 61,48m²., área comum de 5,34m²., perfazendo a área total de



66,82m2., correspondendo a fração ideal do terreno e coisas de uso comum e fins proveitosos de 1,379366%.- O referido - Edifício acha-se construído sobre um terreno situado nesta cidade, fazendo frente à oeste com 20,00 metros no lado par da rua Campos Salles, tendo de fundos a norte três linhas, - de 56,00 metros, a primeira a começar da rua Campos Salles' e correndo em direção O-L, então quebra e formando um ângulo reto, deflete à esquerda e segue com a segunda linha de 7,80 metros confrontando-se em ambas com terras de Affonso' Klemke (edif. nº. 170), fazendo novo ângulo reto, deflete à direita e segue com a terceira linha de 60,00 metros com - frontando-se com mais terras de Affonso Klemke, a sul apresenta igualmente três linhas, 56,00 metros a primeira, a - começar da rua Campos Salles, e correndo em direção O-L, - quebrando, forma um ângulo reto e defletindo a direita, segue com a segunda linha de 22,20 metros, confrontando-se - em ambas com terras de Affonso Leuschner (edif. nº. 132), - defletindo a esquerda, faz novo ângulo reto e segue com a terceira linha de 60,00 metros, confrontando-se com terras' de Alfredo Roeber (numa extensão de 56,00 metros) e com o - término da rua Baggenstoss (numa extensão de 4,00 metros), - fazendo o travessão dos fundos a leste com 50,00 metros com terras de Eugenio Schmidt, contendo a área total de 4.120,00 metros quadrados.

Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Ficha Nº 01
		Ano 1.995.
Matrícula Nº - 80.825 - Data: 17 de Agosto de 1.995.-		
IMÓVEL:- Apartamento sob nº. 305, Tipo "1" do Bloco 2 do - EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAMPOS SALLES, situado nesta cidade, na Rua Presidente Campos Salles, nº. 142, com área privativa de 61,48m2., área comum de 5,34m2., perfazendo a área total de 66,82m2., correspondendo a fração ideal do terreno e coisas de uso comum e fins proveitosos de 1,379366%.- O referido - Edifício acha-se construído sobre um terreno situado nesta cidade, fazendo frente à oeste com 20,00 metros no lado par da rua Campos Salles, tendo de fundos a norte três linhas, de 56,00 metros, a primeira a começar da rua Campos Salles', e correndo em direção O-L, então quebra e formando um ângulo reto, deflete à esquerda e segue com a segunda linha de 7,80 metros confrontando-se em ambas com terras de Affonso' Klemke (edif. nº. 170), fazendo novo ângulo reto, deflete à direita e segue com a terceira linha de 60,00 metros con- frontando-se com mais terras de Affonso Klemke, a sul apre- senta igualmente três linhas, 56,00 metros a primeira, a - começar da rua Campos Salles, e correndo em direção O-L, - quebrando, forma um ângulo reto e defletindo a direita, se- gue com a segunda linha de 22,20 metros, confrontando-se - em ambas com terras de Affonso Leuschner (edif. nº. 132), - defletindo a esquerda, faz novo ângulo reto e segue com a terceira linha de 60,00 metros, confrontando-se com terras' de Alfredo Roeber (numa extensão de 56,00 metros) e com o término da rua Baggenstoss (numa extensão de 4,00 metros), - fazendo o travessão dos fundos a leste com 50,00 metros com terras de Eugenio Schmidt, contendo a área total de 4.120, - 00 metros quadrados.-		

IO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
CGC 83.545.350/0001-60
Joinville - Santa Catarina



Metodologia

O método avaliatório utilizado é o comparativo de dados de mercado, através da comparação com assemelhados quanto a características intrínsecas e extrínsecas. O trabalho fundamenta-se em informações colhidas no mercado imobiliário e foram consideradas de boa procedência por este perito.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercerem influência na formação dos preços e consequentemente no valor como amostra do mercado, serão explanadas. Não foi considerado no presente trabalho a situação fiscal do imóvel, e de débitos. Também não foram efetuadas as medições topográficas com rigor abaixo do metro linear no entorno do imóvel.

Pesquisa de dados

Efetuamos uma pesquisa nas imobiliárias do município, através de seus corretores, a fim de buscarmos imóveis passíveis de serem utilizados como comparativo nesta avaliação. As imobiliárias locais foram pesquisadas também em seus sites de ofertas de



imóveis. Localizamos em imobiliária local o imóvel comparativo no mesmo prédio, dinte desta infomação usaremos apenas essa comparação por se tratar de imóvel igual.

Exemplo Imobiliária Brietzig



Apartamento - 61m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 350.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 360 IPTU R\$

📍 Rua Presidente Campos Salles, , Glória, Joinville

📍 Rua Presidente Campos Salles, , Glória, Joinville



66 m² tot.

61 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quartos

Apartamento à Venda na Glória Joinville, 2 Quartos, 61m², R\$350mil

Descubra o conforto e a praticidade de viver no Edifício Residencial Campos Salles, localizado no bairro Glória, um dos mais valorizados de Joinville. Este apartamento à venda possui 61,61m² de área útil, distribuídos em 2 dormitórios aconchegantes e 1 banheiro moderno, ideal para quem busca qualidade de vida e bem-estar em um ambiente acolhedor.

O imóvel destaca-se pela sua face norte, garantindo ambientes bem iluminados e arejados durante todo o dia. A cozinha planejada com armários e a

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Imobiliária Brietzig

(47) 3360.1001

[Ver o telefone](#)

O valor médio calculado no prédio, alcançou R\$5.737,71 por m².

Conclui-se, então o valor médio do metro quadrado:

$$\text{R\$ } 5.737,71 \times 61,00 \text{ (área do apt + box)} = \text{R\$ } 350.000,00$$

REDUÇÃO PARA VENDAS FORÇADAS



Como sabemos a venda forçada em alienações judiciais, normalmente empregam uma retração no valor na ordem de 20%. Não pode ser utilizado financiamento, não pode ser pago com dação de outros bens, etc. e a venda deve ser efetuada na data prevista.

$R\$350.000,00 - 20\% \text{ (Venda Forçada)} = R\$280.000,00$

R\$ 280.000,00
(duzentos e oitenta mil reais)

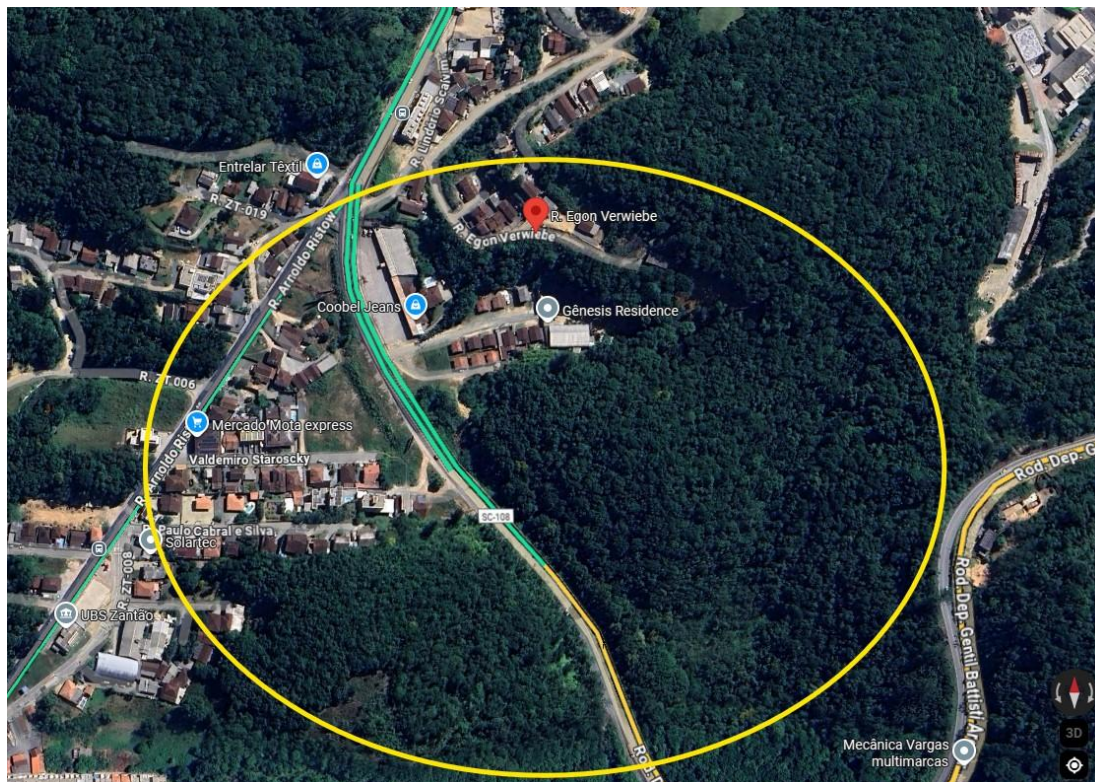
Passamos para o imóvel 2

2) Matrícula 35.692 Registro de Imóveis de Brusque/SC

O terreno situado neste Município de Brusque, na Rodovia Gentil Archer, com a área de - 13.685m², (treze mil, seiscentos e oitenta e cinco metros quadrados), destado de área maior com as seguintes medidas e confrontações: frentes com 530,00 mts. no esquadro, faz em linha sinuosa na Rod. Gentil Archer; fundos com 592,00 mts. com terras de Egon Verwiebe; do lado direito com 34,00 mts. com a Rodovia; e do lado esquerdo com 31,00 mts. também com- a Rodovia, sendo de forma irregular, sem benfeitorias. PROPRIETARIOS: PAULO AMORIM, brasileiro, aposentado, casado com ANNA CABRAL E SILVA AMORIM, no regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77, C.P.F. 097.994.209-06 e BENTA CABRAL E SILVA, brasileira, solteira, maior, C.P.F. 097.088.7195, residentes nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-A - matrícula 33.929. A OFICIAL

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 35.692 do Livro 2, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Livro Nº. 2 - A	REGISTRO GERAL
Matrícula Nº. 35.692	Data: 01 de dezembro de 1997
O terreno situado neste Município de Brusque, na Rodovia Gentil Archer, com a área de - 13.685m ² , (treze mil, seiscentos e oitenta e cinco metros quadrados), destado de área maior com as seguintes medidas e confrontações: frentes com 530,00 mts. no esquadro, faz em linha sinuosa na Rod. Gentil Archer; fundos com 592,00 mts. com terras de Egon Verwiebe; do lado direito com 34,00 mts. com a Rodovia; e do lado esquerdo com 31,00 mts. também com- a Rodovia, sendo de forma irregular, sem benfeitorias. PROPRIETARIOS: PAULO AMORIM, brasileiro, aposentado, casado com ANNA CABRAL E SILVA AMORIM, no regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77, C.P.F. 097.994.209-06 e BENTA CABRAL E SILVA, brasileira, solteira, maior, C.P.F. 097.088.7195, residentes nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-A - matrícula 33.929. A OFICIAL <i>[Assinatura]</i>	



Metodologia

O método avaliatório utilizado é o comparativo de dados de mercado, através da comparação com assemelhados quanto a características intrínsecas e extrínsecas. O trabalho fundamenta-se em informações colhidas no mercado imobiliário e foram consideradas de boa procedência por este perito.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercerem influência na formação dos preços e consequentemente no valor como amostra do mercado, serão explanadas. Não foi considerado no presente trabalho a situação fiscal do imóvel, e de débitos. Também não foram efetuadas as medições topográficas com rigor abaixo do metro linear no entorno do imóvel.

Pesquisa de dados

Efetuamos uma pesquisa nas imobiliárias do município, através de seus corretores, a fim de buscarmos imóveis passíveis de serem utilizados como comparativo nesta avaliação. As imobiliárias locais foram pesquisadas também em seus sites de ofertas de imóveis. Não foi possível localizar a localização exata do imóvel, conforme exposto na foto acima temos apenas a localização aproximada. Entramos em contato com a prefeitura, contudo



nao obtivemos retorno.

Avaliação e oferta dos imóveis na região analisando exemplos:

Exemplo 1: Jucimar Serafim corretor de imoveis. 84.000 metros, valor R\$ 3.500.000,00

Visualizado

R\$ 3.500.000

R\$ 100 Condomínio

Estrada Geral Limeira, 22
Limeira, Brusque

84000 m² tot. 6 quartos 4 ban. 2 vagas

Sítio alto padrão A venda em brusque. Valor R\$ 3.100.000,00. Estuda proposta por imóvel de menor valor em Balneário Camboriú e Itapema. Informações ...

JUCIMAR SERAFIM

WhatsApp Contatar

Exemplo 2: Imovelweb. 32.000 metros, valor R\$ 1.990.000,00

Churrasqueira

R\$ 1.990.000

Endereço não informado
Jaraguá do Sul, Santa Catarina

32100 m² tot. 6 quartos 5 ban.

Localizado no tranquilo bairro do rio Manso, na cidade de Jaraguá do Sul; a propriedade se estende por um terreno com total 32.100 m², proporcionando um...

IMOVELWEB

WhatsApp Contatar

QUADRO COMPARATIVO

Ex.	Local	Área	Valor	R\$ / m²
1	Jucimar Serafim	84.000	3.500.000,00	41,67
2	Imovelweb	32.000	1.990.000,00	62,19

A média calculada com estes exemplos alcançou o valor do m² em R\$ 51,93

O imóvel avaliando possui a peculiaridade de ser uma grande área, contudo constando no seu interior uma parte de mata nativa, o que impossibilita a utilização plena do bem. Tais fatores impactam diretamente no valor do metro em comparação aos exemplos utilizados. Também observamos que nos exemplos existem construções de padrão elevado. Como o imóvel em questão não possui construções e já mencionado que tem mata virgem sobre a área, devemos aplicar um redutor no valor de avaliação. Esses fatores são muito importantes



para a valoração do bem. Estaremos reduzindo em 30% o valor calculado.

Valor do m2 de terreno médio já calculado é de R\$ 51,93

A área do imóvel é de 13.685m²

R\$ 51,93 x 13.685m² - 30% = R\$ 497.463,43

REDUÇÃO PARA VENDAS FORÇADAS

Como sabemos a venda forçada em alienações judiciais, normalmente empregam uma retração no valor na ordem de 20%. Não pode ser utilizado financiamento, não pode ser pago com dação de outros bens, etc. e a venda deve ser efetuada na data prevista.

R\$497.463,43 – 20% (Venda Forçada) = R\$397.970,07

CONCLUSÃO, arredondando:

R\$ 398.000,00
(trezentos e noventa e oito mil reais)

3) matrícula 99.402 do Registro de imóveis de Jaragua do Sul

IMÓVEL: O terreno situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 843-Arnoldo Piske, distante 965,00m da Rua 11-Roberto Ziemann, bairro Três Rios do Norte, com a área de 355.663,21m², não edificado, fazendo frente em nove linhas, a 1ª do vértice V1, com coordenadas E: 689391.4583 e N: 7074645.2065 ao vértice V2, com coordenadas E: 689420.6123 e N: 7074675.6286, com azimute de 43°48'01" e distância de 42,15m, a 2ª do vértice V2, com coordenadas E: 689420.6123 e N: 7074675.6286 ao vértice V3, com coordenadas E: 689457.0002 e N: 7074700.8076, com azimute de 55°19'06" e distância de 44,25m, a 3ª do vértice V3, com coordenadas E: 689457.0002 e N: 7074700.8076 ao vértice V4, com coordenadas E: 689494.8560 e N: 7074724.1045, com azimute de 58°23'29" e distância de 44,45m, a 4ª do vértice V4, com coordenadas E: 689494.8560 e N: 7074724.1045 ao vértice V5, com coordenadas E: 689527.8504 e N: 7074755.8694, com azimute de 46°05'15" e distância de 45,80m, a 5ª do vértice V5, com coordenadas E: 689527.8504 e N: 7074755.8694 ao vértice V6, com coordenadas E: 689571.0357 e N: 7074785.8991, com azimute de 55°11'11" e distância de 52,60m, a 6ª do vértice V6, com coordenadas E: 689571.0357 e N: 7074785.8991 ao vértice V7, com coordenadas E: 689617.4135 e N: 7074814.4281, com azimute de 58°24'09" e distância de 54,45m, a 7ª do vértice V7, com coordenadas E: 689617.4135 e N: 7074814.4281 ao vértice V8, com coordenadas E: 689630.8420 e N: 7074827.2981, com azimute de 46°13'00" e distância de



18,60m, a 8ª do vértice V8, com coordenadas E: 689630.8420 e N: 7074827.2981 ao vértice V9, com coordenadas E: 689637.4102 e N: 7074844.6998, com azimute de 20°40'43" e distância de 18,60m e a 9ª do vértice V9, com coordenadas E: 689637.4102 e N: 7074844.6998 ao vértice V10, com coordenadas E: 689640.5469 e N: 7074865.1607, com azimute de 8°42'57" e distância de 20,70m, todas com a Rua 843-Arnoldo Piske, coincidindo com o alinhamento predial, estrema do lado direito em três linhas, a 1ª do vértice V10, com coordenadas E: 689640.5469 e N: 7074865.1607 ao vértice V11, com coordenadas E: 689866.2182 e N: 7074860.4742, com azimute de 91°11'23" e distância de 225,72m, com terras de Francisco Montoski e Umbelina Alves Montoski (MI 10.683), a 2ª do vértice V11, com coordenadas E: 689866.2182 e N: 7074860.4742 ao vértice V12, com coordenadas E: 689860.9218 e N: 7074787.2655, com azimute de 184°08'17" e distância de 73,40m, sendo 9,80m com terras de Vera Lúcia de Avila Pereira, Fábio de Avila Pereira, Regina Flohr de Avila Pereira, Dario de Avila Pereira, Juliana de Fatima Machado Pereira, Odilon de Avila Pereira e Elisângela Pereira dos Santos (MI 12.669) e 63,60m com terras de Ecegel Glasenapp e Silene Bento Glasenapp (MI 10.618) e a 3ª do vértice V12, com coordenadas E: 689860.9218 e N: 7074787.2655 ao vértice V13, com coordenadas E: 690756.6600 e N: 7074752.8260, com azimute de 92°12'07" e distância de 896,40m, com terras de Ecegel Glasenapp e Silene Bento Glasenapp (MI 10.618), travessão dos fundos em duas linhas, a 1ª do vértice V13, com coordenadas E: 690756.6600 e N: 7074752.8260 ao vértice V14, com coordenadas E: 690881.9266 e N: 7074586.2137, com azimute de 143°03'45" e distância de 208,45m, com terras de Edvino Ullmann e Renita Klabunde Ullmann (MI 4.104) e a 2ª do vértice V14, com coordenadas E:

Continuação da Matrícula nº 99.402 Fls. 01v.690881.9266 e N: 7074586.2137 ao vértice V15, com coordenadas E: 690847.8106 e N: 7074497.0153, com azimute de 200°55'50" e distância de 95,50m, com terras de Alessandra Gartz Bartel e Osnildo Bartel Junior (MI 21.844) e do lado esquerdo em três linhas, a 1ª do vértice V15, com coordenadas E: 690847.8106 e N: 7074497.0153 ao vértice V16, com coordenadas E: 689843.1873 e N: 7074469.5018, com azimute de 268°25'52" e distância de 1.005,00m, com terras de Nelson Theilacker e Alcila Klitzke Theilacker (MI 5.407), a 2ª do vértice V16, com coordenadas E: 689843.1873 e N: 7074469.5018 ao vértice V17, com coordenadas E: 689849.9125 e N: 7074634.4647, com azimute de 2°20'04" e distância de 165,10m, sendo 49,10m com terras de Adolar Dallmann e Olga Marisa Dreger Dallmann (MI 14.183) e 116,00m com terras de Elmar Rueckert, Katia Cilene Strelow Rueckert, Elsemir Rueckert de Souza e Rudiney de Souza (MI 89.551) e a 3ª do vértice V17, com coordenadas E: 689849.9125 e N: 7074634.4647 ao vértice V1, com coordenadas E: 689391.4583 e N: 7074645.2065, com azimute de 271°20'32" e distância de 458,60m, com terras de Elmar Rueckert, Katia Cilene Strelow Rueckert, Elsemir Rueckert de Souza e Rudiney de Souza (MI 89.551). Perímetro: 3.469,77m. Coordenadas UTM (Datum: SIRGAS 2000 / MC: 51W / Fuso: 22S). Sobre o imóvel estão gravadas as áreas de preservação permanente de 30,00m para ambos os lados dos córregos. A área de 302.713,21m² do imóvel situa-se acima da cota 100, em área rural. O imóvel possui um caminho existente que dá acesso ao imóvel da matrícula nº 10.618. CADASTRADO NO MJS/SC SOB Nº 36.488.



CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 801.062.025.380-9, área total de 38,9000ha, módulo rural 62,6666ha, nº módulos rurais 0,30, módulo fiscal 12,0000ha, nº módulos fiscais 3,2400, fração mínima de parcelamento 2,00ha. INSCRITO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR SOB Nº SC-4208906- 7FDE05AC4BA84C7BA8B8423FFB86666D. PROPRIETÁRIA: BRACOL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 85.109.932/0001-20, com sede na Rua 2-Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 338, sala 4, Centro, em Jaraguá do Sul/SC. REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta Serventia sob R.1-20.080, ficha 01, Livro 2-RG, em 07/12/1993 e Av.5-20.080, fichas 01v/02v, Livro 2-RG. PROTOCOLO Nº 314.226, de 13/07/2021.

Matrícula nº 99.402

Jaraguá do Sul, 11 de Agosto de 2021.

IMÓVEL: O terreno situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 843-Arnoldo Piske, distante 965,00m da Rua 11-Roberto Ziemann, bairro Três Rios do Norte, com a área de **355.663,21m²**, não edificado, fazendo frente em nove linhas, a 1ª do vértice V1, com coordenadas E: 689391.4383 e N: 7074645.2065 ao vértice V2, com coordenadas E: 689420.6123 e N: 7074675.6286, com azimute de 43°48'01" e distância de 42,15m, a 2ª do vértice V2, com coordenadas E: 689420.6123 e N: 7074675.6286 ao vértice V3, com coordenadas E: 689457.0002 e N: 7074700.8076, com azimute de 55°19'06" e distância de 44,25m, a 3ª do vértice V3, com coordenadas E: 689457.0002 e N: 7074700.8076 ao vértice V4, com coordenadas E: 689494.8560 e N: 7074724.1045, com azimute de 58°23'29" e distância de 44,45m, a 4ª do vértice V4, com coordenadas E: 689494.8560 e N: 7074724.1045 ao vértice V5, com coordenadas E: 689527.8504 e N: 7074755.8694, com azimute de 46°05'15" e distância de 45,80m, a 5ª do vértice V5, com coordenadas E: 689527.8504 e N: 7074755.8694 ao vértice V6, com coordenadas E: 689571.0357 e N: 7074785.8991, com azimute de 55°11'11" e distância de 52,60m, a 6ª do vértice V6, com coordenadas E: 689571.0357 e N: 7074785.8991 ao vértice V7, com coordenadas E: 689617.4135 e N: 7074814.4281, com azimute de 58°24'09" e distância de 54,45m, a 7ª do vértice V7, com coordenadas E: 689617.4135 e N: 7074814.4281 ao vértice V8, com coordenadas E: 689630.8420 e N: 7074827.2981, com azimute de 46°13'00" e distância de 18,60m, a 8ª do vértice V8, com coordenadas E: 689630.8420 e N: 7074827.2981 ao vértice V9, com coordenadas E: 689637.4102 e N: 7074844.6998, com azimute de 20°40'43" e distância de 18,60m e a 9ª do vértice V9, com coordenadas E: 689637.4102 e N: 7074844.6998 ao vértice V10, com coordenadas E: 689640.5469 e N: 7074865.1607, com azimute de 8°42'57" e distância de 20,70m, todas com a Rua 843-Arnoldo Piske, coincidindo com o alinhamento predial, estrema do lado direito em três linhas, a 1ª do vértice V10, com coordenadas E: 689640.5469 e N: 7074865.1607 ao vértice V11, com coordenadas E: 689866.2182 e N: 7074860.4742, com azimute de 91°11'23" e distância de 225,72m, com terras de Francisco Montoski e Umbelina Alves Montoski (MI 10.683), a 2ª do vértice V11, com coordenadas E: 689866.2182 e N: 7074860.4742 ao vértice V12, com coordenadas E: 689860.9218 e N: 7074787.2655, com azimute de 184°08'17" e distância de 73,40m, sendo 9,80m com terras de Vera Lúcia de Avila Pereira, Fábio de Avila Pereira, Regina Flohr de Avila Pereira, Dario de Avila Pereira, Juliana de Fatima Machado Pereira, Odilon de Avila Pereira e Elisângela Pereira dos Santos (MI 12.669) e 63,60m com terras de Ecegel Glasenapp e Silene Bento Glasenapp (MI 10.618) e a 3ª do vértice V12, com coordenadas E: 689860.9218 e N: 7074787.2655 ao vértice V13, com coordenadas E: 690756.6600 e N: 7074752.8260, com azimute de 92°12'07" e distância de 896,40m, com terras de Ecegel Glasenapp e Silene Bento Glasenapp (MI 10.618), travessão dos fundos em duas linhas, a 1ª do vértice V13, com coordenadas E: 690756.6600 e N: 7074752.8260 ao vértice V14, com coordenadas E: 690881.9266 e N: 7074586.2137, com azimute de 143°03'45" e distância de 208,45m, com terras de Edvino Ullmann e Renita Klabunde Ullmann (MI 4.104) e a 2ª do vértice V14, com coordenadas E:

VIDE VERSO

690881.9266 e N: 7074586.2137 ao vértice V15, com coordenadas E: 690847.8106 e N: 7074497.0153, com azimuth de 200°55'50" e distância de 95,50m, com terras de Alessandra Gartz Bartel e Osnildo Bartel Junior (MI 21.844) e do lado esquerdo em três linhas, a 1ª do vértice V15, com coordenadas E: 690847.8106 e N: 7074497.0153 ao vértice V16, com coordenadas E: 689843.1873 e N: 7074469.5018, com azimuth de 268°25'52" e distância de 1.005,00m, com terras de Nelson Theilacker e Alcila Klitzke Theilacker (MI 5.407), a 2ª do vértice V16, com coordenadas E: 689843.1873 e N: 7074469.5018 ao vértice V17, com coordenadas E: 689849.9125 e N: 7074634.4647, com azimuth de 2°20'04" e distância de 165,10m, sendo 49,10m com terras de Adolar Dallmann e Olga Marisa Dreger Dallmann (MI 14.183) e 116,00m com terras de Elmar Rueckert, Katia Cilene Strelow Rueckert, Elsemir Rueckert de Souza e Rudiney de Souza (MI 89.551) e a 3ª do vértice V17, com coordenadas E: 689849.9125 e N: 7074634.4647 ao vértice V1, com coordenadas E: 689391.4383 e N: 7074645.2065, com azimuth de 271°20'32" e distância de 458,60m, com terras de Elmar Rueckert, Katia Cilene Strelow Rueckert, Elsemir Rueckert de Souza e Rudiney de Souza (MI 89.551).

Perímetro: 3.469,77m. Coordenadas UTM (Datum: SIRGAS 2000 / MC: 51W / Fuso: 22S).

Sobre o imóvel estão gravadas as áreas de preservação permanente de 30,00m para ambos os lados dos córregos.

A área de 302.713,21m² do imóvel situa-se acima da cota 100, em área rural.

O imóvel possui um caminho existente que dá acesso ao imóvel da matrícula nº 10.618.

CADASTRADO NO MJS/SC SOB Nº 36.488.

CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 801.062.025.380-9, área total de 38,9000ha, módulo rural 62,6666ha, nº módulos rurais 0.30, módulo fiscal 12,0000ha, nº módulos fiscais 3.2400, fração mínima de parcelamento 2,00ha.

INSCRITO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR SOB Nº SC-4208906-7FDE05AC4BA84C7BA8B8423FFB86666D.





Metodologia

O método avaliatório utilizado é o comparativo de dados de mercado, através da comparação com assemelhados quanto a características intrínsecas e extrínsecas. O trabalho fundamenta-se em informações colhidas no mercado imobiliário e foram consideradas de boa procedência por este perito.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercerem influência na formação dos preços e consequentemente no valor como amostra do mercado, serão explanadas. Não foi considerado no presente trabalho a situação fiscal do imóvel, e de débitos. Também não foram efetuadas as medições topográficas com rigor abaixo do metro linear no entorno do imóvel.

Pesquisa de dados

Efetuamos uma pesquisa nas imobiliárias do município, através de seus corretores, a fim de buscarmos imóveis passíveis de serem utilizados como comparativo nesta avaliação. As imobiliárias locais foram pesquisadas também em seus sites de ofertas de imóveis. Não foi possível localizar a localização exata do imóvel, conforme exposto na foto



acima temos apenas a localização aproximada. Entramos em contato com a prefeitura, contudo não obtivemos retorno.

Avaliação e oferta dos imóveis na região analisando exemplos:

Exemplo 1: área 225.000 metros², valor R\$ 790.000,00



R\$ 790.000

Endereço não informado
Jaraguá do Sul, Santa Catarina

225000 m² tot.

Lindo Terreno no Rio da Luz II em Jaraguá do Sul, ideal para projetar uma bela chácara. Área total de 225.000 m² de muita beleza, natureza, ar puro e muita p...

[WhatsApp](#) [Contatar](#)

Exemplo 2: área 81.210 metros², valor 1.500.000,00



R\$ 1.500.000

Endereço não informado
Jaraguá do Sul, Santa Catarina

81210 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Sítio / chácara. Excelente Sítio a 6km do Parque Malwee. Com Ver dados m², água corrente, imóvel em alvenaria, rancho para animais e ferramentas e outras ...

[Contatar](#)

Exemplo 3: área 30.000, valor 400.000,00



R\$ 400.000

Endereço não informado
Rio Cerro II, Jaraguá do Sul

30000 m² tot.

Sítio em Jaraguá Do Sul, Bairro Rio Cerro II. Avalia proposta: sítio escriturado. Com uma ótima área plana para construir. Área total do terreno de 30.000m² 0...

[Contatar](#)

QUADRO COMPARATIVO

Ex.	Local	Área	Valor	R\$ / m ²
1	Imovelweb	225.000	790.000,00	3,52
2	Imovelweb	81.210	1.500.000,00	18,47
3	Imovelweb	30.000	400.000,00	13,34



A média calculada com estes exemplos alcançou o valor do m² em R\$ 11,78

O imóvel avaliando possui a peculiaridade de serem grandes áreas, contudo constando no seu interior uma parte de mata nativa, o que impossibilita a utilização plena do bem. Tais fatores impactam diretamente no valor do metro em comparação aos exemplos utilizados. Portanto necessário reduzir em menos 30% sobre o valor calculado.

CÁLCULO VALOR DOS IMÓVEL:

Valor do m² de terreno médio já calculado é de R\$ 11,78

A área do imóvel é de 302.713,21m²

$R\$ 11,78 \times 302.713,21m^2 - 30\% \text{ (mata)} = R\$ 2.496.173,10$

REDUÇÃO PADRÃO PARA VENDAS FORÇADAS

Devemos atribuir o redutor de 20% aplicado para cálculos de avaliações em venda forçada de processos judiciais. Além desse, há o agravante de que o imóvel contém área de mata nativa; também precisamos subtrair o valor das contruições por este motivo atribuiremos outro redutor de 20%.

$R\$ 2.496.173,10 \times (\text{redutor venda forçada} - 20\%) = R\$ 1.996.938,40$

CONCLUSÃO, arredondando:

R\$ 1.997.000,00
(hum milhão novecentos e noventa e sete mil reais)

Norton Jochims Fernandes
Perito/Leiloeiro Oficial
JUCIS/RS 99/94