

**PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ – SC**

Secretaria de Obras Transportes Serviços e Habitação


Diretoria de Engenharia

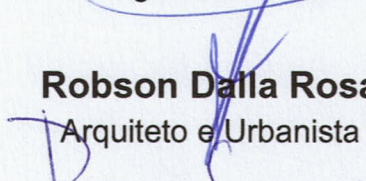
Rua José de Miranda Ramos, nº 455, Fone (49) 3441-8514

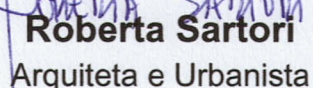
## **CARACTERIZAÇÃO DOS LOTES PÚBLICOS E PARECER TÉCNICO DE VALORES MÍNIMOS DE VENDA**

### **Membros da Comissão de Avaliação**

Nomeados pelo Decreto Municipal 069/2021

  
**Paulo Sergio Ferri da Silva**  
Engenheiro Civil

  
**Robson Dalla Rosa**  
Arquiteto e Urbanista

  
**Roberta Sartori**  
Arquiteta e Urbanista

Parecer Técnico de Valores Mínimos de Venda

**Xanxerê – SC, março de 2023.**

SOLICITANTE

**PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ –SC.**

IMÓVEL AVALIADO

---

Lote n.º 09 da Quadra A, do loteamento industrial Pedro Bortoluzzi, com área de 4.113,06 m<sup>2</sup> sito no lado da numeração ímpar da Rua Carlos Emílio Hacker, distante 54,29 metros da esquina com o lado ímpar da Rua D, nesta cidade de Xanxerê/SC. Confrontando ao Norte com o lote 08 em 90,00m; ao Sul com o lote 10 em 90,00m; a Leste com a Rua Carlos Emílio Hacker em 45,70m; a Oeste com terras de Honorino A. Bortoluzzi em 45,70m.

PROPRIETARIO: MUNICÍPIO DE XANXERÊ, órgão público, MATRÍCULA Nº 37.439 . TÍTULO AQUISITIVO: R.7/35.990, Lº2, deste Ofício, A Oficial Marina Regina Scireia.

DATA DE REFERÊNCIA

03 DE MARÇO DE 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO

**VALOR DO IMÓVEL R\$ 750.669,79**  
**(SETECENTOS E CINQUENTA MIL, SEICENTOS E SESENTA E NOVE REAIS, E SETENTA E NOVE CENTAVOS.)**

INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação do Prefeito Municipal de Xanxerê- SC, Sr. Oscar Martarello e nos termos do que determina o Decreto Municipal n 069/2021 datado de 15 de abril de 2019, o qual nomeou a comissão de avaliação de bens móveis e imóveis do município de Xanxerê, composta pelos seguintes membros:

Paulo Sérgio Ferri da Silva

Robson Dalla Rosa.

Roberta Sartori

A comissão de Avaliação através dos responsáveis acima mencionados, emite o presente Parecer Técnico de Avaliação do imóvel arrolado tendo como base 03 orçamentos anexos na qual foi levantado e avaliado por 03 corretores imobiliários devidamente inscritos no CRECI.

## FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação do Prefeito Municipal de Xanxerê- SC, Sr. Oscar Martarello, cuja finalidade é o parecer de valor de venda da área de terra em questão.

## TIPO DE AVALIAÇÃO E METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada para o parecer foi simplesmente a **média aritmética** dos valores unitários, ou seja, o cálculo do **valor médio por metro quadrado de área** em questão, obtidos através dos pareceres técnicos do imóvel fornecido pelas imobiliárias/corretores de imóvel.

Neste método, o valor do imóvel avaliando, ou de alguma de suas partes, é determinado através do cálculo do valor médio do metro quadrado multiplicado pela área total a ser avaliada.

O método utilizado para a elaboração deste, foi através das seguintes etapas:

- *Caracterização do imóvel avaliando.*
- *Coleta de três pareceres Técnicos de Avaliação de imobiliárias acerca da área a avaliar.*
- *Cálculo do valor unitário da área do imóvel avaliando, obtidos através da divisão do Valor total da área em Reais pela metragem quadrada do imóvel.*
- *Cálculo da Média aritmética dos valores unitários, obtidos através da somatória dos valores unitários dividido pelo número de dados.*
- *Cálculo do Valor Total da Área de Terra Nua a ser avaliada, obtido através da multiplicação da área a ser avaliada em metros quadrado pelo Valor da média aritmética simples dos valores unitários dos pareceres técnicos.*

$$VT_N A_{avaliar} = [Á A_{avaliar}] (m^2) * [VUM] (R\$).$$

Onde na equação:

$VT_N A_{avalia}$  = Valor Total da Terra Nua a Avaliar.

$[Á A_{avaliar}]$  = Área Total a ser Avaliada em metros quadrados.

$[VUM]$  = **Valor da média aritmética simples dos valores unitários dos pareceres técnicos.**

## METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada para a avaliação foi simplesmente a média aritmética dos valores unitários, ou seja, o cálculo do valor médio por metro quadrado de área, obtidos através da coleta de dados, (pareceres), do mercado imobiliário. Não sendo possível a aplicação das NBR

14653-1 e NBR 14653-3, em função da falta de dados, suficientes para elaboração de um rol consistente e compatíveis com o bem a avaliar.

### COLETA DE DADOS DE MERCADO.

Foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Xanxerê junto a três imobiliárias/ corretor de imóvel, do município, Pareceres Técnicos Mercadológicos da área a ser avaliada, obtendo-se uma amostra de dados composta por três pareceres técnicos, e efetuado os cálculos conforme o dispostos na planilha abaixo.

ÁREA DO IMÓVEL (m <sup>2</sup> )	IMOBILIÁRIA/ CORRETOR	CREC-ISC Nº	VALOR TOTAL DO IMÓVEL SEGUNDO O PARECERES (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>4.113,06</b>	SEL Consultoria de eng <sup>a</sup> LTDA, representante Elizândra Francisco Machado	63.492-8	1.074.000,00	261,11
	Jeferson Luiz Freitas Comunello	21.764	411.306,06	100,00
	Valdo Casagranda	013482/SC	411.000,00	99,92
	Gean Carlos Bernardi	PR 192517/D	329.000,00	79,98
	SDX Consultoria e Regularizaçã o de Imóveis, representante Flávio Nery Coutinho dos Santos Cruz	CRECI-MG 10.276	1.528.042,92	371,50
<b>VALOR MÉDIO DA ÁREA A AVALIAR</b>			<b>750.669,79</b>	<b>182,50</b>

### TRATAMENTOS DE DADOS

De posse dos dados fez-se um ordenamento dos mesmos de forma tabular e aleatória e aplicou-se o cálculo da média aritmética simples dos valores unitários e total da área de terra a ser avaliada/desapropriada.

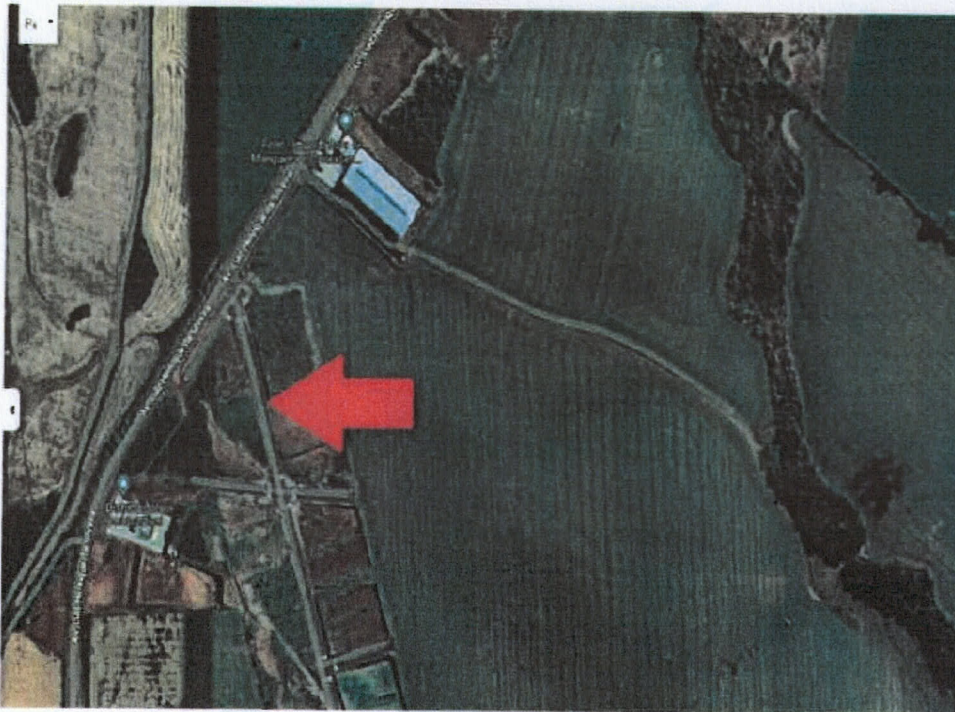
## VISTORIA

A vistoria foi efetuada pela comissão de avaliação na data 03/03/2023 na área a ser desapropriada, objetivando a análise e parecer da mesma, considerando as seguintes características:

No ato da vistoria foram observadas as seguintes variáveis dependentes, a localização do imóvel, a sua topografia, a classificação em relação ao seu relevo, a declividade, a área útil, a acessibilidade e a distância do centro da cidade.

## FOTOS DA ÁREA AVALIADA/DESAPROPRIADA

**Foto nº 1**



**Foto nº 2**

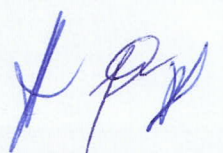
*[Handwritten signature]*



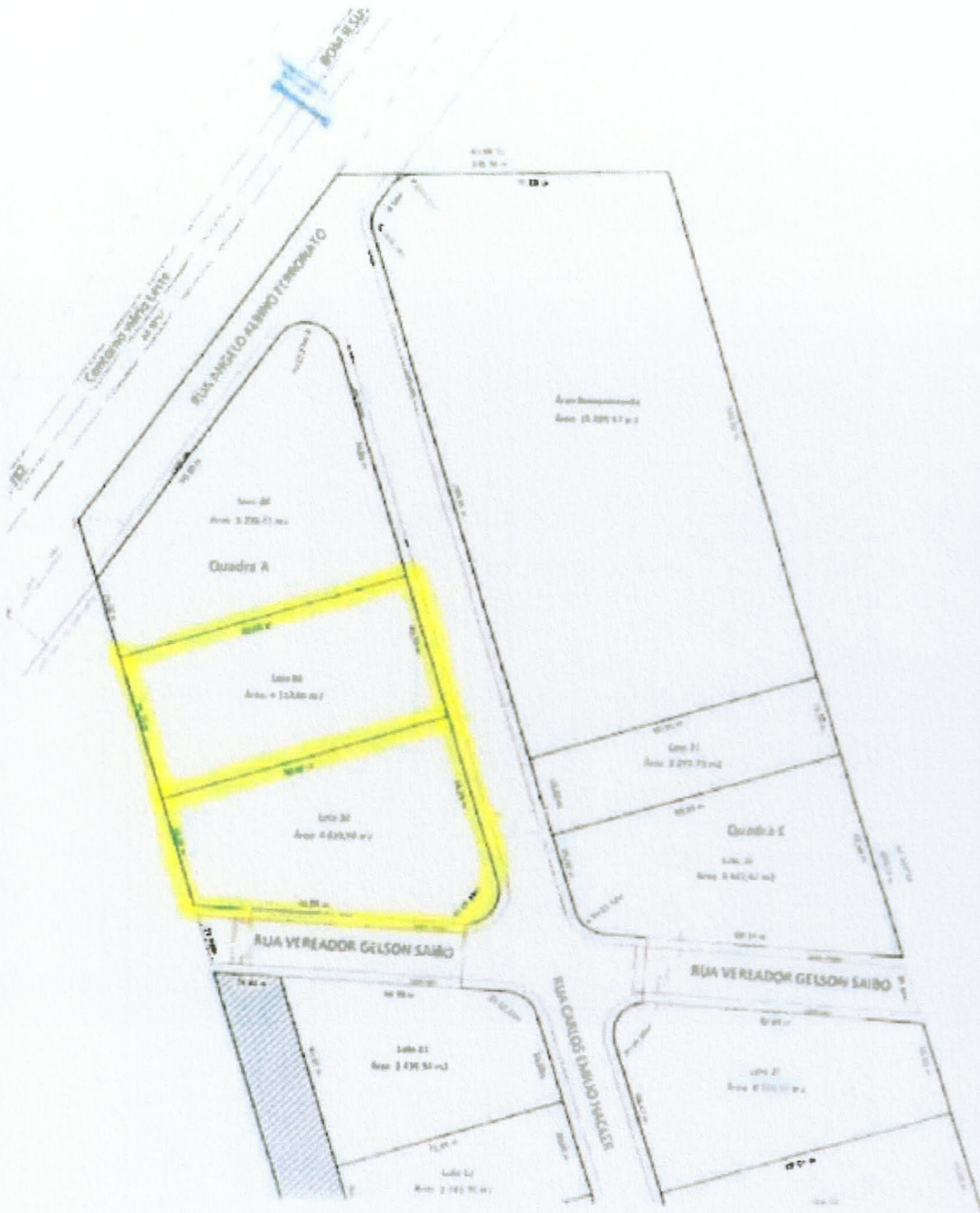
**Foto nº 3**



**Foto nº 4**









**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ**  
Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

FLS.: 001

**Matrícula Nº:** TRINTA/SETE/MIL/QUATROCENTOS/TRINTA/NOVE-(37.439)-XA. 07/06/2021

**IMÓVEL:** O Lote 09, com área de 4.113,06m<sup>2</sup>, da "Quadra A", do LOTEAMENTO INDUSTRIAL PEDRO BORTOLUZZI, localizado no lado de numeração ímpar da Rua Carlos Emilio Hacker, distante 54,29 metros da esquina com o lado ímpar da Rua D, nesta cidade de Xanxerê-SC, confrontando: ao NORTE com o Lote 08 do Município de Xanxerê (M.35.990) em 90,00m; ao SUL com o Lote 10 do Município de Xanxerê (M.35.990) em 90,00m; a LESTE com a Rua Carlos Emilio Hacker em 45,70m; a OESTE com terras de Honorino Antonio Bortoluzzi (M.23.039) em 45,70m. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE XANXERÊ**, Órgão público do poder executivo municipal, inscrito no CNPJ sob nº 83.009.860/0001-13, com endereço eletrônico: "planejamento@xanxere.sc.gov.br", com sede na Rua Dr. José de Miranda Ramos, nº 421, centro, Xanxerê-SC. TÍTULO AQUISITIVO: **R.7/35.990, Lº 2, deste Ofício.** A Oficial *M. Scitca* - Maria Regina Scitca.-

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

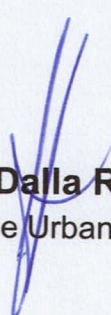
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, e com cálculos executados através da média aritmética simples dos valores obtidos no mercado imobiliário, **O Valor Total da Área** a ser avaliada assume, nesta data o montante de:

**VALOR DO IMÓVEL R\$ 750.669,79**

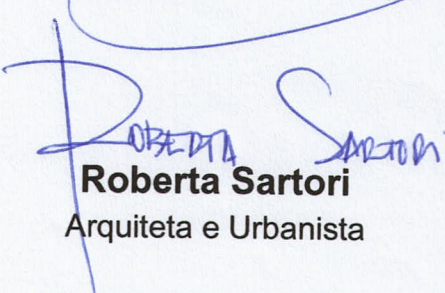
**(SETECENTOS E CINQUENTA MIL, SEICENTOS E SESSENTA E NOVE REAIS, E SETENTA E NOVE CENTAVOS.)**

*Obs.: Sendo a Comissão de avaliação responsável pela a avaliação do imóvel, deixa claro que o objetivo da avaliação é determinar o valor do imóvel em questão nesta data.*

**XANXERÊ-SC, 03 DE MARÇO DE 2023.**

  
**Robson Dalla Rosa**  
Arquiteto e Urbanista

  
**Paulo Sérgio Ferri da Silva**  
Engenheiro Civil

  
**Roberta Sartori**  
Arquiteta e Urbanista

**PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ – SC**

Secretaria de Obras Transportes Serviços e Habitação


Diretoria de Engenharia

Rua José de Miranda Ramos, nº 455, Fone (49) 3441-8514

## **CARACTERIZAÇÃO DOS LOTES PÚBLICOS E PARECER TÉCNICO DE VALORES MÍNIMOS DE VENDA**

### **Membros da Comissão de Avaliação**

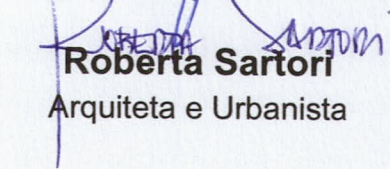
Nomeados pelo Decreto Municipal 069/2021



**Paulo Sérgio Ferri da Silva**  
Engenheiro Civil



**Robson Dalla Rosa**  
Arquiteto e Urbanista



**Roberta Sartori**  
Arquiteta e Urbanista

Parecer Técnico de Valores Mínimos de Venda

**Xanxerê – SC, março de 2023.**

SOLICITANTE

**PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ –SC.**

IMÓVEL AVALIADO

---

Lote n.º 10 da Quadra A, do loteamento industrial Pedro Bortoluzzi, com área de 4.619,59 m<sup>2</sup> sito no lado da numeração ímpar da Rua Carlos Emílio Hacker, esquina com o lado ímpar da Rua D, nesta cidade de Xanxerê/SC. Confrontando ao Norte com o lote 09 em 90,00m; ao Sul com a Rua D em 81,68 m e em curva com 19,29m; a Leste com a Rua Carlos Emílio Hacker em 54,29m; a Oeste com terras de Honorino A. Bortoluzzi em 35,00m.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE XANXERÊ, órgão público, MATRÍCULA Nº 37.440 . TÍTULO AQUISITIVO: R.7/35.990, Lº2, deste Ofício, A Oficial Marina Regina Scireia.

DATA DE REFERÊNCIA

03 DE MARÇO DE 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO

**VALOR DO IMÓVEL R\$ 935.117,79**  
**(NOVECENTOS E TRINTA E CINCO MIL, CENTO E DEZESETE REAIS, E SETENTA E NOVE CENTAVOS.)**

**INTRODUÇÃO**

Em atenção à solicitação do Prefeito Municipal de Xanxerê- SC, Sr. Oscar Martarello e nos termos do que determina o Decreto Municipal n 069/2021 datado de 15 de abril de 2019, o qual nomeou a comissão de avaliação de bens móveis e imóveis do município de Xanxerê, composta pelos seguintes membros:

Paulo Sérgio Ferri da Silva

Robson Dalla Rosa.

Roberta Sartori

A comissão de Avaliação através dos responsáveis acima mencionados, emite o presente Parecer Técnico de Avaliação do imóvel arrolado tendo como base 03 orçamentos anexos na qual foi levantado e avaliado por 03 corretores imobiliários devidamente inscritos no CRECI.

## FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação do Prefeito Municipal de Xanxerê- SC, Sr. Oscar Martarello, cuja finalidade é o parecer de valor de venda da área de terra em questão.

## TIPO DE AVALIAÇÃO E METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada para o parecer foi simplesmente a **média aritmética** dos valores unitários, ou seja, o cálculo do **valor médio por metro quadrado de área** em questão, obtidos através dos pareceres técnicos do imóvel fornecido pelas imobiliárias/corretores de imóvel.

Neste método, o valor do imóvel avaliando, ou de alguma de suas partes, é determinado através do cálculo do valor médio do metro quadrado multiplicado pela área total a ser avaliada.

O método utilizado para a elaboração deste, foi através das seguintes etapas:

- *Caracterização do imóvel avaliando.*
- *Coleta de três pareceres Técnicos de Avaliação de imobiliárias acerca da área a avaliar.*
- *Cálculo do valor unitário da área do imóvel avaliando, obtidos através da divisão do Valor total da área em Reais pela metragem quadrada do imóvel.*
- *Cálculo da Média aritmética dos valores unitários, obtidos através da somatória dos valores unitários dividido pelo número de dados.*
- *Cálculo do Valor Total da Área de Terra Nua a ser avaliada, obtido através da multiplicação da área a ser avaliada em metros quadrado pelo Valor da média aritmética simples dos valores unitários dos pareceres técnicos.*

$$VTN_{A_{avaliar}} = [Á_{A_{avaliar}}] (m^2) * [VUM] (R\$).$$

Onde na equação:

$VTN_{A_{avalia}}$  = Valor Total da Terra Nua a Avaliar.

$[Á_{A_{avaliar}}]$  = Área Total a ser Avaliada em metros quadrados.

$[VUM]$  = **Valor da média aritmética simples dos valores unitários dos pareceres técnicos.**

## METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada para a avaliação foi simplesmente a média aritmética dos valores unitários, ou seja, o cálculo do valor médio por metro quadrado de área, obtidos através da coleta de dados, (pareceres), do mercado imobiliário. Não sendo possível a aplicação das NBR

14653-1 e NBR 14653-3, em função da falta de dados, suficientes para elaboração de um rol consistente e compatíveis com o bem a avaliar.

### COLETA DE DADOS DE MERCADO.

Foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Xanxerê junto a três imobiliárias/ corretor de imóvel, do município, Pareceres Técnicos Mercadológicos da área a ser avaliada, obtendo-se uma amostra de dados composta por três pareceres técnicos, e efetuado os cálculos conforme o dispostos na planilha abaixo.

ÁREA DO IMÓVEL (m <sup>2</sup> )	IMOBILIÁRIA/ CORRETOR	CREC-ISC Nº	VALOR TOTAL DO IMÓVEL SEGUNDO O PARECERES (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>4.619,59</b>	SEL Consultoria de eng <sup>a</sup> LTDA, representante Elizândra Francisco Machado	63.492-8	1.348.000,00	291,80
	Jeferson Luiz Freitas Comunello	21.764	461.959,00	100,00
	Valdo Casagranda	013482/SC	531.000,00	114,94
	Gean Carlos Bernardi da Silva	PR 192517/D	392.000,00	84,85
	SDX Consultoria e Regularizaçã o de Imóveis, representante Flávio Nery Coutinho dos Santos Cruz	CRECI-MG 10.276	1.942.629,99	420,52
<b>VALOR MÉDIO DA ÁREA A AVALIAR</b>			<b>935.117,79</b>	<b>202,42</b>

### TRATAMENTOS DE DADOS

De posse dos dados fez-se um ordenamento dos mesmos de forma tabular e aleatória e aplicou-se o cálculo da média aritmética simples dos valores unitários e total da área de terra a ser avaliada/desapropriada.

## VISTORIA

A vistoria foi efetuada pela comissão de avaliação na data 03/03/2023 na área a ser desapropriada, objetivando a análise e parecer da mesma, considerando as seguintes características:

No ato da vistoria foram observadas as seguintes variáveis dependentes, a localização do imóvel, a sua topografia, a classificação em relação ao seu relevo, a declividade, a área útil, a acessibilidade e a distância do centro da cidade.

## FOTOS DA ÁREA AVALIADA/DESAPROPRIADA

**Foto nº 1**



**Foto nº 2**







Foto nº 3







**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ**  
Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

FLS.: 001

Matrícula Nº: TRINTA/SETE/MIL/QUATROCENTOS/QUARENTA-(37.440)-XA. 07/06/2021

**IMÓVEL:** O Lote 10, com área de 4.619,59m<sup>2</sup>, da "Quadra A", do LOTEAMENTO INDUSTRIAL PEDRO BORTOLUZZI, localizado no lado de numeração ímpar da Rua Carlos Emilio Hacker, esquina com o lado ímpar da Rua D, nesta cidade de Xanxerê-SC, confrontando: ao NORTE com o Lote 09 do Município de Xanxerê (M.35.990) em 90,00m; ao SUL com a Rua D em 81,68m e em curva com 19,29m; a LESTE com a Rua Carlos Emilio Hacker em 54,29m; e a OESTE com terras de Honorino Antonio Bortoluzzi (M.23.039) em 35,00m. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE XANXERÊ**, Órgão público do poder executivo municipal, inscrito no CNPJ sob nº 83.009.860/0001-13, com endereço eletrônico: "planejamento@xanxere.sc.gov.br", com sede na Rua Dr. José de Miranda Ramos, nº 421, centro, Xanxerê-SC. TÍTULO AQUISITIVO: R.7/35.990. L.º 2. deste Ofício. A Oficial *Maria Regina Scirea* Maria Regina Scirea.

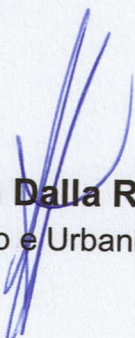
## RESUMO DA AVALIAÇÃO


Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, e com cálculos executados através da média aritmética simples dos valores obtidos no mercado imobiliário, **O Valor Total da Área** a ser avaliada assume, nesta data o montante de:

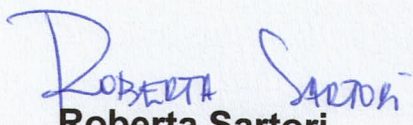
**VALOR DO IMÓVEL R\$ 935.117,79**  
**(NOVECENTOS E TRINTA E CINCO MIL, CENTO E DEZESETE REAIS, E SETENTA E NOVE CENTAVOS.)**

*Obs.: Sendo a Comissão de avaliação responsável pela a avaliação do imóvel, deixa claro que o objetivo da avaliação é determinar o valor do imóvel em questão nesta data.*

**XANXERÊ-SC, 03 DE MARÇO DE 2023.**

  
**Robson Dalla Rosa**  
Arquiteto e Urbanista

  
**Paulo Sérgio Ferri da Silva**  
Engenheiro Civil

  
**Roberta Sartori**  
Arquiteta e Urbanista

**PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ – SC**

Secretaria de Obras Transportes Serviços e Habitação

Diretoria de Engenharia

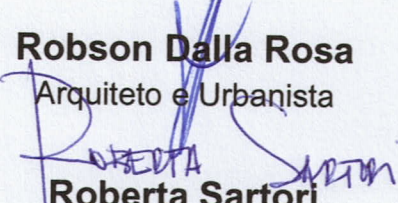
Rua José de Miranda Ramos, nº 455, Fone (49) 3441-8514

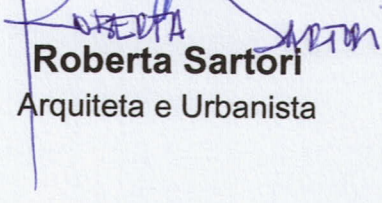
## **CARACTERIZAÇÃO DOS LOTES PÚBLICOS E PARECER TÉCNICO DE VALORES MÍNIMOS DE VENDA**

### **Membros da Comissão de Avaliação**

Nomeados pelo Decreto Municipal 069/2021

  
**Paulo Sergio Ferri da Silva**  
Engenheiro Civil

  
**Robson Dalla Rosa**  
Arquiteto e Urbanista

  
**Roberta Sartori**  
Arquiteta e Urbanista

Parecer Técnico de Valores Mínimos de Venda

**Xanxerê – SC, março de 2023.**

SOLICITANTE

**PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ –SC.**

IMÓVEL AVALIADO

Lote n.º 19 da Quadra B, do loteamento industrial Pedro Bortoluzzi, com área de 3.581,01 m<sup>2</sup> sito no lado da numeração ímpar da Rua Carlos Emílio Hacker, esquina com o lado ímpar da Rua B, nesta cidade de Xanxerê/SC. Confrontando ao Norte com o lote 18 em 71,39; ao Sul com a Rua B em 63,35 m e em curva com 20,21m; a Leste com a Rua Carlos Emílio Hacker em 52,29m; a Oeste com Área Institucional em 33,73m.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE XANXERÊ, órgão público, MATRÍCULA Nº 37.449 . TÍTULO AQUISITIVO: R.7/35.990, Lº2, deste Ofício, A Oficial Marina Regina Scireia.

DATA DE REFERÊNCIA

03 DE MARÇO DE 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO

**VALOR DO IMÓVEL R\$ 744.247,38**

**(SETECENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL NUZENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS.)**

INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação do Prefeito Municipal de Xanxerê- SC, Sr. Oscar Martarello e nos termos do que determina o Decreto Municipal n 069/2021 datado de 15 de abril de 2019, o qual nomeou a comissão de avaliação de bens móveis e imóveis do município de Xanxerê, composta pelos seguintes membros:

Paulo Sérgio Ferri da Silva

Robson Dalla Rosa.

Roberta Sartori

A comissão de Avaliação através dos responsáveis acima mencionados, emite o presente Parecer Técnico de Avaliação do imóvel arrolado tendo como base 03 orçamentos anexos na qual foi levantado e avaliado por 03 corretores imobiliários devidamente inscritos no CRECI.

## FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação do Prefeito Municipal de Xanxerê- SC, Sr. Oscar Martarello, cuja finalidade é o parecer de valor de venda da área de terra em questão.

## TIPO DE AVALIAÇÃO E METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada para o parecer foi simplesmente a **média aritmética** dos valores unitários, ou seja, o cálculo do **valor médio por metro quadrado de área** em questão, obtidos através dos pareceres técnicos do imóvel fornecido pelas imobiliárias/corretores de imóvel.

Neste método, o valor do imóvel avaliando, ou de alguma de suas partes, é determinado através do cálculo do valor médio do metro quadrado multiplicado pela área total a ser avaliada.

O método utilizado para a elaboração deste, foi através das seguintes etapas:

- *Caracterização do imóvel avaliando.*
- *Coleta de três pareceres Técnicos de Avaliação de imobiliárias acerca da área a avaliar.*
- *Cálculo do valor unitário da área do imóvel avaliando, obtidos através da divisão do Valor total da área em Reais pela metragem quadrada do imóvel.*
- *Cálculo da Média aritmética dos valores unitários, obtidos através da somatória dos valores unitários dividido pelo número de dados.*
- *Cálculo do Valor Total da Área de Terra Nua a ser avaliada, obtido através da multiplicação da área a ser avaliada em metros quadrado pelo Valor da média aritmética simples dos valores unitários dos pareceres técnicos.*

$$VTN_{A_{avaliar.}} = [Á_{A_{avaliar.}}] (m^2) * [VUM] (R\$).$$

Onde na equação:

$VTN_{A_{avalia}}$  = Valor Total da Terra Nua a Avaliar.

$[Á_{A_{avaliar}}]$  = Área Total a ser Avaliada em metros quadrados.

$[VUM]$  = **Valor da média aritmética simples dos valores unitários dos pareceres técnicos.**

## METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada para a avaliação foi simplesmente a média aritmética dos valores unitários, ou seja, o cálculo do valor médio por metro quadrado de área, obtidos através da coleta de dados, (pareceres), do mercado imobiliário. Não sendo possível a aplicação das NBR

14653-1 e NBR 14653-3, em função da falta de dados, suficientes para elaboração de um rol consistente e compatíveis com o bem a avaliar.

### COLETA DE DADOS DE MERCADO.

Foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Xanxerê junto a três imobiliárias/ corretor de imóvel, do município, Pareceres Técnicos Mercadológicos da área a ser avaliada, obtendo-se uma amostra de dados composta por três pareceres técnicos, e efetuado os cálculos conforme o dispostos na planilha abaixo.

ÁREA DO IMÓVEL (m <sup>2</sup> )	IMOBILIÁRIA/ CORRETOR	CREC-ISC Nº	VALOR TOTAL DO IMÓVEL SEGUNDO O PARECERES (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>3.581,01</b>	SEL Consultoria de eng <sup>a</sup> LTDA, representante Elizândra Francisco Machado	63.492-8	1.088.000,00	303,82
	Jeferson Luiz Freitas Comunello	21.764	358.101,00	100,00
	Valdo Casagrande	013482/SC	412.000,00	115,05
	Gean Carlos Bernardi	PR 192517/D	304.000,00	84,89
	SDX Consultoria e Regularizaçã o de Imóveis, representante Flávio Nery Coutinho dos Santos Cruz	CRECI-MG 10.276	1.559.135,94	435,38
<b>VALOR MÉDIO DA ÁREA A AVALIAR</b>			<b>744.247,38</b>	<b>207,82</b>

### TRATAMENTOS DE DADOS

De posse dos dados fez-se um ordenamento dos mesmos de forma tabular e aleatória e aplicou-se o cálculo da média aritmética simples dos valores unitários e total da área de terra a ser avaliada/desapropriada.

## VISTORIA

A vistoria foi efetuada pela comissão de avaliação na data 03/03/2023 na área a ser desapropriada, objetivando a análise e parecer da mesma, considerando as seguintes características:

No ato da vistoria foram observadas as seguintes variáveis dependentes, a localização do imóvel, a sua topografia, a classificação em relação ao seu relevo, a declividade, a área útil, a acessibilidade e a distância do centro da cidade.

## FOTOS DA ÁREA AVALIADA/DESAPROPRIADA

**Foto nº 1**



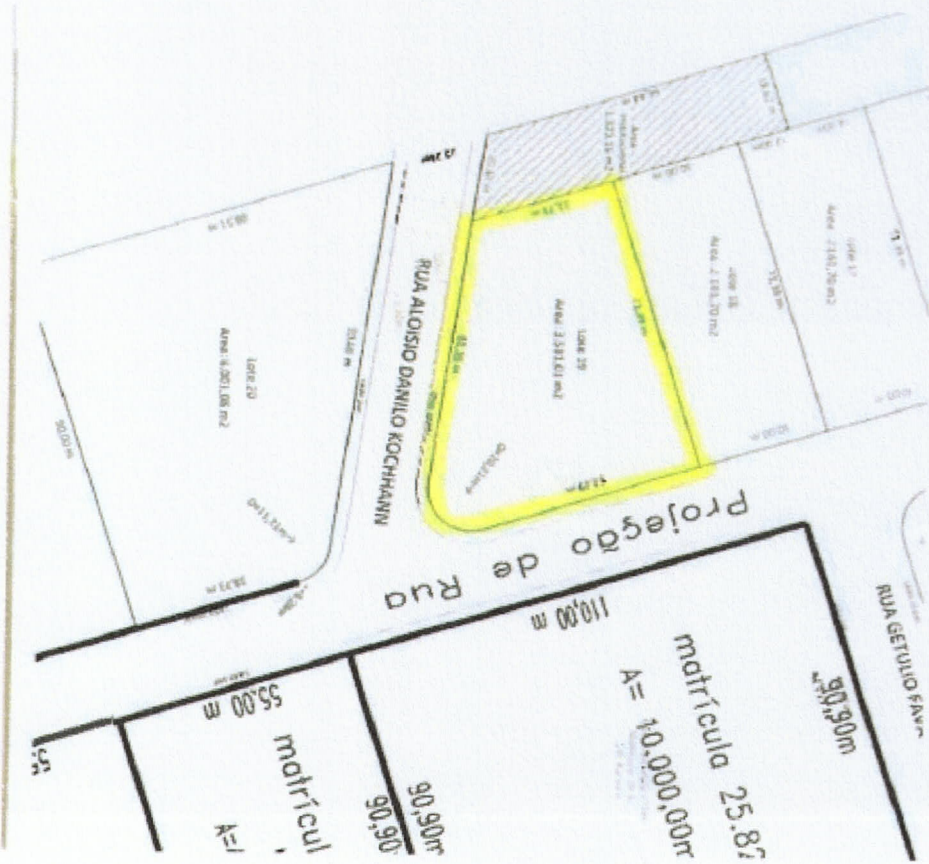
**Foto nº 2**





Foto nº 3

*[Handwritten signature]*



## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ

Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

FLS.: 001

Matricula Nº: TRINTA/SETE/MIL/QUATROCENTOS/QUARENTA/NOVE-(37.449)-XA. 07/06/2021

**IMÓVEL:** O Lote 19, com área de 3.581,01m<sup>2</sup>, da "Quadra B", do LOTEAMENTO INDUSTRIAL PEDRO BORTOLUZZI, localizado no lado de numeração ímpar da Rua Carlos Emilio Hacker, esquina com o lado ímpar da Rua B, nesta cidade de Xanxerê-SC, confrontando: ao NORTE com o Lote 18 do Município de Xanxerê (M.35.990) em 71,39m; ao SUL com a Rua B em em 63,35m e em curva com 20,21m; a LESTE com a Rua Carlos Emilio Hacker em 52,29m; e a OESTE com a Área Institucional (M.35.990) em 33,73m, PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE XANXERÊ**, Órgão público do poder executivo municipal, inscrito no CNPJ sob nº 83.009.860/0001-13, com endereço eletrônico: "planejamento@xanxere.sc.gov.br", com sede na rua Dr. José de Miranda Ramos, nº 421, centro, Xanxerê-SC, .  
**TÍTULO AQUISITIVO:** R.7/35.990, Lº 2, deste Ofício. A Oficial Scireia - Maria Regina Scireia.-

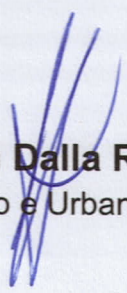
## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, e com cálculos executados através da média aritmética simples dos valores obtidos no mercado imobiliário, **O Valor Total da Área** a ser avaliada assume, nesta data o montante de:

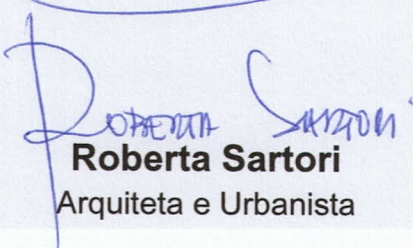
**VALOR DO IMÓVEL R\$ 744.247,38**  
**(SETECENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL NUZENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS.)**

*Obs.: Sendo a Comissão de avaliação o responsável pela a avaliação do imóvel, deixa claro que o objetivo da avaliação é determinar o valor do imóvel em questão nesta data.*

**XANXERÊ-SC, 03 DE MARÇO DE 2023.**

  
**Robson Dalla Rosa**  
Arquiteto e Urbanista

  
**Paulo Sérgio Ferri da Silva**  
Engenheiro Civil

  
**Roberta Sartori**  
Arquiteta e Urbanista