

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R1 Engenharia Ltda., CREA/SC 105.316-0, CNPJ 13.196.708/0001-01, com sede na Rua das Flores, 51-D, Bairro Maria Goretti, Chapecó/SC, por intermédio de seu engenheiro civil, Rodrigo Moita Aikin, CREA/SC 125.268-2, CPF 053.389.859-50, vem apresentar parecer técnico de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE: Cooperativa de Crédito Maxi Alfa de Livre Admissão de Associados - SICOOB MaxiCrédito – PA 72 - JARDIM ITALIA

PROPONENTE: JONAS CESAR SCATOLIN

CNPJ/CPF: 046.410.739-37

1. FINALIDADE DO PARECER:

Estabelecer preço de mercado ao imóvel avaliado.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: PARTE DO LOTE RURAL N°. 114, da Fazenda Chapecó, com área de 28.885,78m² (vinte e oito mil oitocentos e oitenta e cinco metros e setenta e oito decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Linha Nova Brasília, neste Município e Comarca de QUILOMBO, Estado de Santa Catarina, com a seguinte descrição: Inicia-se no vértice 'M10', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS, MC-51° W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E: 338.269,104 m e N: 7.043.037,577 m, segue com o azimute de 152°09'34" e a distância de 220,76 metros, confrontando com parte dos lotes rurais n°s. 113 e 114, até o vértice 'M11' (E: 338.372,204 m e N: 7.042.842,366 m), segue com o azimute de 194°36'42" e a distância de 32,39 metros, confrontando com parte do lote rural n°. 114, até o vértice 'M2' (E: 338.364,033 m e N: 7.042.811,022 m), segue com o azimute de 276°26'22" e a distância de 152,86 metros, confrontando com parte dos lotes rurais n°s. 114,

Matrícula nº 10.514 RGI de Quilombo-SC – Imóvel penhorado Av. 4, Alienação R3.

O proprietário atual é Jonas Cesar Scatolion e Tatiane Paris Scatolin

Coordenadas geográficas: -26.72452,-52.62685

Data da vistoria: 15/04/2025

Vistoria acompanhada por: Jonas

Existe, sobre a área de terra, uma edificação residencial, com 90,00m².

3. INFRAESTRUTURA / CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Acesso sem pavimentação, rede de energia elétrica, rede de água potável, internet.

4. RISCO SOCIOAMBIENTAL:

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação do imóvel?		X	
Possui nascente no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indício de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	
Observações e/ou justificativa:			

5. INFLUÊNCIAS VALORIZANTES/DESVALORIZANTES

- Terra mecanizável

6. MÉTODO UTILIZADO NO PARECER:

- MCDDM

7. AMOSTRAS / DETERMINAÇÃO DO M² NA REGIÃO

IMOBILIÁRIA	BAIRRO DE LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA	METRAGEM	PREÇO M ²
Habitaoeste	Interior	R\$ 350.000,00	50.000,00	R\$ 7,00
Elcio	Interior	R\$1.250.000,00	90.000,00	R\$ 13,88
Bolsa	Interior	R\$1.800.000,00	340.000,00	R\$ 5,29
TOTAL				R\$ 26,17/3 = R\$ 8,72/M²

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

$20.043,78\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8,72/\text{m}^2 = \text{R\$ } 174.781,76$

$8.842,00\text{m}^2 \text{ (APP's)} \times \text{R\$ } 8,72/\text{m}^2 \times 0,30 \text{ (percentual de valor de APP's)} = \text{R\$ } 23.130,67$

Para a edificação, estimamos um valor de R\$ 20.000,00.

Valor do imóvel = R\$ 217.912,43

9. CONCLUSÃO:

Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais).

Valor para Liquidação Forçada ou Imediata = R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO:

Trata-se de imóvel com boa localização e a boa liquidez.

DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTES PARECER:

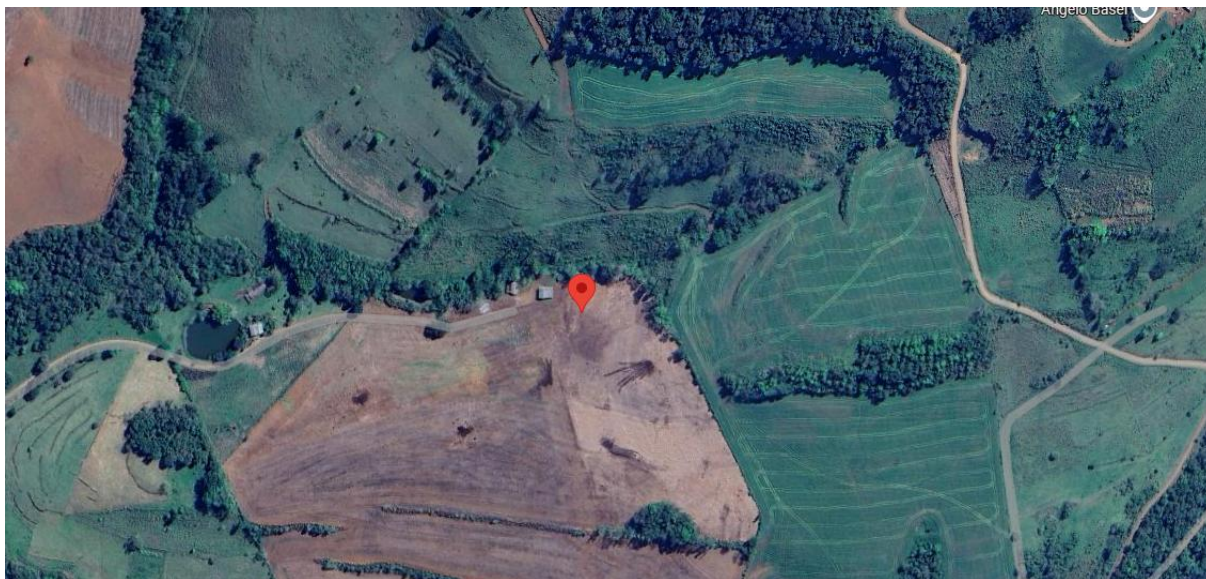
- Matrícula atualizada;
- Mapa de localização;
- Levantamento fotográfico.

E por ser verdade datamos e assinamos o presente documento em 05 páginas, para que surte seus efeitos legais.

Chapecó/SC, 2 de maio de 2025

R1 Engenharia Ltda.
CNPJ 13.196.708/0001-01
CREA/SC 105.316-0
Rodrigo Moita Aikin
CREA/SC 125.268-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Mapa de localização



26,72452, -52,62685, 423,0m, 130°
15/04/2025 08:32:14



26,72445, -52,6268, 423,0m, 122°
15/04/2025 08:32:17

Vista geral



26,72441, -52,6268, 423,0m, 110°
15/04/2025 08:32:20

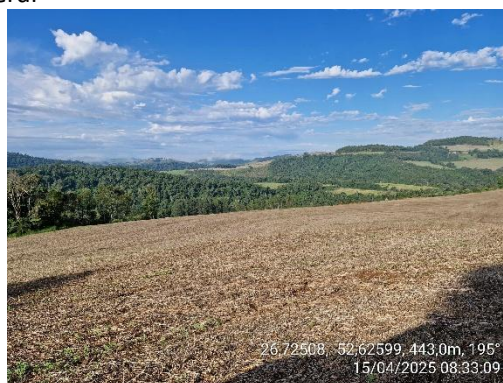


26,72439, -52,62692, 424,0m, 122°
15/04/2025 08:32:25

Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral