



Estado de Santa Catarina  
Prefeitura de São Cristóvão do Sul  
**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA**

**PARECER**

De acordo com a solicitação da Secretária de Administração do nosso município em 23/10/2023, que solicitou para a nossa comissão de avaliação (Decreto de Nomeação 2183/2023 de 10/10/2023), um parecer sobre as 3 avaliações apresentadas em anexo por corretores abaixo citados, do Imóvel Público sobre a Matrícula 18.799, com área de 2.000 m<sup>2</sup> e uma edificação de aproximadamente 80 m<sup>2</sup>, localizado na localidade Faxinal Paulista, Interior do nosso município, onde temos a seguinte situação:

- Corretor Marcos Busato avaliou o imóvel com benfeitorias em R\$ 90.000,00;
- Corretor Enzo Sander Pelizzaro avaliou o imóvel com benfeitorias em R\$ 85.000,00;
- Corretor Paulo Roberto dos Santos avaliou o imóvel com benfeitorias e com fator de desvalorização (devido o imóvel estar ocupado irregularmente) em R\$ 55.000,00.

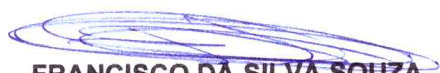
A benfeitoria avaliada nas avaliações acima, é a edificação de uma antiga escola do município, que com sua ocupação irregular, transformou em uma residência. Como ela pertence ao município, essa edificação tem que ser considerada na avaliação. Contudo, nesse imóvel há também uma ocupação irregular desse imóvel público, e essa ocupação acaba criando um fator de desvalorização, que implica no resultado dessa avaliação desse imóvel, sendo esse problema a ser administrado pelo futuro proprietário.

As duas primeiras avaliações consideraram a edificação existente de 80 m<sup>2</sup>, porém não consideraram a desvalorização devido ao imóvel estar invadido. Já o terceiro, embora tenha considerado algumas benfeitorias, não considerou a edificação de 80 m<sup>2</sup>, mas considerou na sua avaliação, um fator de desvalorização do imóvel estar ocupado irregularmente.

Considerando as três avaliações apresentadas, levando em conta a existência da edificação de 80 m<sup>2</sup>, não considerando a desvalorização do imóvel por ocupação irregular, poderíamos chegar num valor desse imóvel para fins de comercialização, o valor médio de R\$ 76.000,00. Porém, como o imóvel está ocupado por uma família de maneira irregular, ficando a responsabilidade da futuro comprador desse imóvel de fazer a reintegração de posse, temos que aplicar um fato de redução de desvalorização de imóvel, que por nossos cálculos, é um fator de 25% sobre o valor obtido pela média aritmética das 3 avaliações. Com isso, podemos deduzir que o valor desse imóvel para fins de avaliação imobiliária é de R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais)

***Portanto, a comissão através dos seus membros, sugere a Administração Municipal de nosso município a adotar um valor para esse imóvel, para fins de leilão/comercialização, um valor mínimo de R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais), estando esse valor nos patamares dos valores praticados nesse momento no mercado imobiliário.***

São Cristóvão do Sul/SC, 30/10/2023.

  
**FRANCISCO DA SILVA SOUZA**  
Membro

  
**KAINÃ EDUARDO GOMES DE LIMA**  
Membro

  
**ENG. CIRO FONTANA SURDI**  
Membro



Endereço: Rua Matheus Conceição, n. 384, Bosque, Curitibaanos/SC, Fone 49-9999.3141





OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CURITIBANOS  
Av. Salomão Carneiro de Almeida, nº 347, sala. 03, Centro - Curitiba - SC  
Fone: (49) 32415027 - Email: cricuritibanos@gmail.com  
OFICIAL TITULAR: LUIZ EDUARDO FREYESLEBEN SILVA

## Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 18.799, datada de 20 de Março de 2006, conforme imagem abaixo:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS  
Registro de Imóveis  
Registro Geral  
Ficha Nº 1  
Ano \_\_\_\_\_  
Livro Nº 2  
Oficial: Jandira Maria Marodin

Matrícula Nº 18.799: DATA: 20 de Março de 2006.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Uma área de terra rural, situada no "Faxinal Paulista", no município de São Cristóvão do Sul-SC, com a área de 2.000ms<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), dentro das seguintes confrontações: ao Sul, com terras de Valêncio Maciel Neto, medindo 50ms.; ao Norte, com terras da Estrada de Rodagem, medindo 50ms.; ao Leste, com terras de Valêncio Maciel Neto, medindo 40ms.; e ao Oeste, com terras de Valêncio Maciel Neto, medindo 40ms. **PROPRIETÁRIOS:** MUNICÍPIO DE CURITIBANOS - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBANOS, CGC 83.754.044/0001-34, com sede na Rua Cel. Vidal Ramos nº 860, centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob T. nº 23.947, fls. 186 do Lº 3-U deste Ofício. Tl. A Oficial Maior: Flodete

R. Skieven

**R-1-18.799:** Curitiba, 20 de Março de 2006. **DOADOR:** MUNICÍPIO DE CURITIBANOS - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBANOS, CGC 83.754.044/0001-34, com sede na Rua Cel. Vidal Ramos nº 860, centro, nesta cidade, representado por **WANDERLEY TEODORO AGOSTINI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I. 11/R 291.724-SSI-SC, CPF 489.494.349-20, residente e domiciliado na rua Cel. Vidal Ramos, nº 478 nesta cidade. **DONATÁRIO:** MUNICIPIO DE SÃO CRISTOVÃO DO SUL, CGC 95.991.261/0001-27, com sede em em São Cristóvão do Sul, pessoa jurídica de direito público, representado por **JAIME CESCA**, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I. 1.337.488-SSP-SC, CPF 509.623.459-20, residente e domiciliado a rua Benjamin Constant nº 10 nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 12 de dezembro de 2006, no Lº 02, fls. 181, da Escrivã de paz Rita B. Damázio dos Santos, da Escrivania de Paz

Continua no verso.



# OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CURITIBANOS

Av. Salomão Carneiro de Almeida, nº 347, sala. 03, Centro - Curitiba - SC

Fone: (49) 32415027 - Email: cricuritibanos@gmail.com

OFICIAL TITULAR: LUIZ EDUARDO FREYESLEBEN SILVA

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 18.799.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba-SC, 04 de Abril de 2013.

- Luiz Eduardo F. Silva - Oficial Titular
- Hodete T. Stievm - Escrevente
- Cristiane A. Fernandes - Escrevente
- Juliana Fernandes da Silva - Escrevente Auxiliar
- Ana Claudia Zanotto Carvalho - Escrevente Auxiliar

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Isento

**CPW07735-13CK**

Confira os dados do ato em:  
**selo.tjsc.jus.br**

### Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor - ISENTO..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

**\*\*Validade: 30 dias\*\***



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CURITIBANOS**

Av. Salomão Carneiro de Almeida, nº 347, sala. 03, Centro - Curitiba - SC

Fone: (49) 32415027 - Email: cricuritibanos@gmail.com

OFICIAL TITULAR: LUIZ EDUARDO FREYESLEBEN SILVA

Continuação da Matrícula 18.799

de São Cristóvão do Sul-SC. **VALOR:** R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). **OBJETO:** A área da presente matrícula.

**OBS.:** A presente doação é feita no cumprimento da Lei Municipal 3.679/2004; A liberação de escritura para área rural menor do que determina o INCRA, está prevista no Decreto Federal nº 62.504, de 08/04/1968.

Os documentos exigidos por lei estão transcritos na escritura. Dou ~~de~~ <sup>de</sup> EM: 0,00. Prot. nº 56.817. Tl. A

Oficial Maior: Luiz Eduardo Freyesleben