



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CANOINHAS**  
**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA**

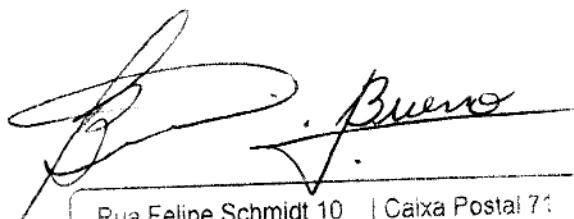
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**SOLICITANTE:** Sr. Leoberto Weinert, Prefeito Municipal da cidade de Canoinhas, Estado de Santa Catarina.

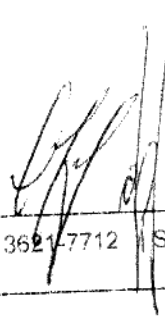
**OBJETIVO:** A presente surgiu da necessidade em avaliar o terreno pelo valor do mercado imobiliário para fins de Desapropriação Amigável ou Judicial.

**PROPRIETÁRIO:** PROCOPIAK COMP. E EMBALAGENS S/A escrito sob CNPJ nº. /0001-05, com sede na BR-280, Bairro Industrial nº.2, em Canoinhas/SC.

**OBJETO:** Terreno urbano com uma área de 21.570,00 m<sup>2</sup>, compreendido de parte do terreno com área de 32.177,00 m<sup>2</sup>, registrado na Matrícula nº 8.996 do Cartório de Registro de Imóveis, situado no Centro, na cidade de Canoinhas/SC.

  
Leoberto Weinert











# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CANOINHAS

## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA

### 1. INTRODUÇÃO

- A Comissão de Avaliação e Vistoria do Município, nomeada pelo Decreto nº 66/2012, através do Sr. LEOBERTO WEINERT, Prefeito do Município de Canoinhas, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o artigo 66, inciso VI da Lei Orgânica do Município; vem através desta avaliar o seguinte imóvel para fins de desapropriação amigável ou judicial.
- A vistoria no imóvel foi realizada em 12 de abril de 2011.
- Reajuste junto ao INPC na data de 17/04/2012, considerando a data do laudo original.

### 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- O presente parecer técnico atende as especificações e critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14653-2 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas e nos moldes da Resolução do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) 1044/2007 e amparado pelo Lei 6.5830000/78 e Decreto-lei 81.871/78.
- Os avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste parecer técnico e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste relatório os avaliadores utilizaram informações e dados, fornecidos verbalmente por diversas fontes. Sendo assim, os avaliadores assumem como verdadeiros os dados e informações obtidos para este parecer técnico.
- As análises e conclusões contidas neste parecer técnico baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda e etc.

Assim, os resultados futuros podem vir a serem diferentes de quaisquer previsões ou estimativas contidas neste laudo técnico.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CANOINHAS COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA

### 4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente parecer técnico foi utilizado a metodologia descrita a seguir:

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de profissionais da área, e com base nestes dados, determina-se o valor unitário a ser aplicado.

### 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

#### ASPECTOS FÍSICOS GERAIS:

- OCUPAÇÃO: área utilizada pela Antiga Fábrica de Compensados do Procopiak, tendo no fundo, divisa com o Rio Água Verde com 24% em Área de Preservação Permanente – APP.
- TOPOGRAFIA: 65% do terreno plano e 35% em declive.
- SUPERFÍCIE: alagável em aprox. 20% e seco em aprox. 80%.
- FORMA: irregular (ver mapa em anexo)

#### INFRAESTRUTURA:

- REDE DE ENERGIA ELÉTRICA: Existente.
- TELEFONE: Existente.
- REDE DE ÁGUA: Existente.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CANOINHAS COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA

- SISTEMA VIÁRIO: acesso pela Rua Vidal Ramos, que é pavimentada com paralelepípedos.

### 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

#### MEMORIAL DESCRITIVO

**ÁREA: 21.570,00 m<sup>2</sup>**

Área útil: 16.436,68 m<sup>2</sup>

Área de Preservação Permanente: 5.133,32 m<sup>2</sup>

PERÍMETRO: 583,22m

FRONTE: confronta com a Rua Vidal Ramos na extensão de 90,58 metros.

FUNDOS: confronta com o Rio Água Verde na extensão de 176,00 metros.

LADO DIREITO: confronta com terras da Família Nagano na extensão de 116,94 metros.

LADO ESQUERDO: confronta com terras de Procopiak Compensados e Embalagens S/A na extensão de 199,70 metros.

### 7. CONCLUSÃO

Após a vistoria e avaliação de um terreno urbano situado no Centro em Canoinhas, no dia 12 de abril de 2011 e com base nos procedimentos técnicos empregados no presente Laudo e depois de procedidas as indispensáveis diligências, vistorias e análise de documentos a Comissão chegou aos seguintes valores:

#### OBJETO:

Área total: 21.570,00 m<sup>2</sup>

Área útil: 16.436,68 m<sup>2</sup>

**Valor: R\$ 2.483.746,71 – R\$ 151,11/m<sup>2</sup>**

APP (Área de Preservação Permanente): 5.133,32 m<sup>2</sup>

**Valor: R\$ 106.978,39 – R\$ 20,84/m<sup>2</sup>**



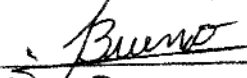
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CANOINHAS**  
**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA**

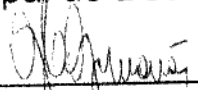
**VALOR TOTAL: R\$ 2.590.725,10 (dois milhões, quinhentos e noventa mil, setecentos e vinte cinco reais e dez centavos).**

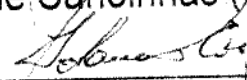
**OBSERVAÇÃO:** Os valores acima descritos na avaliação foram computados com base nos valores praticados na região.  
Por ser a expressão da verdade, a comissão de vistoria e avaliação coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.

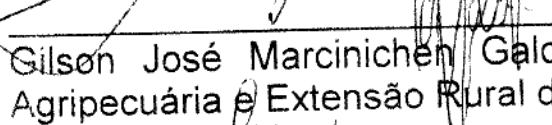
Canoinhas/SC, 18 de abril de 2012.


**Comissão de Avaliação:**

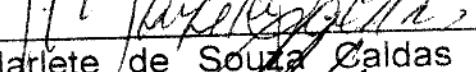
  
Viviane Bueno – Representante da Prefeitura Municipal de Canoinhas (Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico)

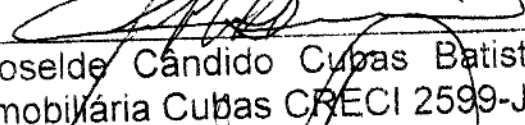
  
Gilson Luis Guimarães Engenheiro Civil – Representante da Prefeitura Municipal de Canoinhas (Secretário Municipal de Planejamento)

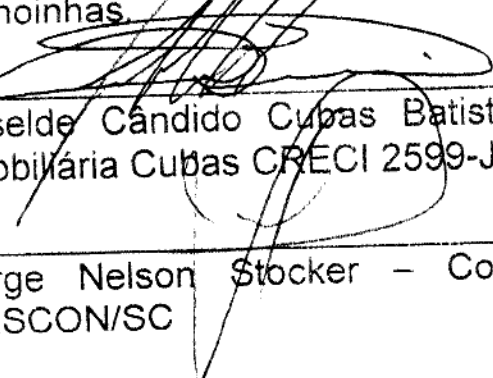
  
Irio Gustavo Golanowski – Engenheiro Agrimensor – Representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina – CREA/SC

  
Gilson José Marcinichen Galotti – representante da Empresa de Pesquisa Agripecuária e Extensão Rural de Santa Catarina – EPAGRI/SC

  
Alfredo Lang Scultetos - Representante da Associação Comercial e Industrial de Canoinhas – ACIC

  
Marlete de Souza Caldas – representante da Câmara de Vereadores de Canoinhas.

  
Joselde Cândido Cubas Batista – Corretor de Imóveis – Representante da Imobiliária Cubas CRECI 2599-J

  
Jorge Nelson Stocker – Contador – CRC 013087 - Representante do SESCON/SC