JBM
imobiliária
CRECI/SC 7118J

Laudo de Avaliação

JBM
imobiliária
CRECI/SC 7118J

AVALIAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO – SALA COMERCIAL

Solicitante: DONIZETE MENEGAZ DE VICENTIN
CPF: 89220200910
Endereço: Rua Sadi Rogofski, 521, Centro, Bom Jesus SC
Fone: 49988377112

Imobiliária responsável: JBM Imobiliária
Corretora responsável: Catia A. Alberici – CRECI 45.925F

Imóvel avaliado: Sala comercial em alvenaria com área total de 43,4 m², localizada na Avenida Vergilio Sabino da Silva, nº 521, Centro, Município de Bom Jesus/SC.
A Sala encontra-se em ótimas condições, com acabamento do piso em porcelanato, pintura das paredes novas, porta de banheiro, porta de entrada em vidro temperado 10mm e porta sacada vidro temperado 10mm, possui 03 janelas em vidros temperados 10mm, lâmpadas funcionando, internet, água e luz funcionando disponíveis.

Fonte da Avaliação: A avaliação foi obtida através de fotos que seguem a presente avaliação, bem como informações fornecidas pelo solicitante, deixando claro que não houve a visita em loco do imóvel avaliando. Destaca-se a responsabilidade do solicitante sobre a veracidade das informações fornecidas para que se chegasse ao valor de avaliação.

Finalidade da avaliação:
Determinação do valor de mercado para **locação mensal**.

Prazo da Avaliação: A presente avaliação tem validade por 30(trinta) dias

1. Descrição do imóvel

O imóvel avaliado trata-se de uma sala comercial térrea construída em alvenaria, com área total privativa de **43,4 metros quadrados**. O espaço apresenta boa visibilidade de rua, localizada no 2°pavimento com acesso através de escadas externas, pé-direito adequado e estrutura compatível para uso comercial em diversos segmentos.

A localização, no centro do município de Bom Jesus/SC, é considerada estratégica, próxima a bancos, comércios locais, farmácias e demais serviços urbanos. Trata-se de uma região com boa circulação de pedestres e veículos. Além de infraestrutura completa, a sala fornecerá dentro do valor de locação internet, consumo de água e despesas com energia elétrica.

2. Metodologia da Avaliação

A análise baseou-se na **metodologia comparativa de mercado**, levando em conta valores praticados para salas comerciais com características semelhantes (área, localização, padrão construtivo e infraestrutura), dentro do raio urbano da cidade. A pesquisa considerou imóveis ativos em oferta e contratos recentes de locação verificados pela JBM Imobiliária e parceiros locais.

3. Valor de mercado estimado para locação

Com base nos dados analisados, o valor de mercado estimado para a locação mensal da sala comercial em questão é de:

R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)

Esse valor considera as condições atuais do mercado local e a estrutura do imóvel, podendo sofrer variações conforme melhorias no imóvel, reajustes de mercado, ou negociação direta com locatários.

Xanxerê/SC, 06 de maio de 2025.

Atenciosamente,

Catia A. Alberici
Corretora de Imóveis
CRECI 45.925F
JBM Imobiliária

A presente avaliação é composta por 07(sete) páginas.

JBM
imobiliária
CRECI/SC 7118J

ANEXO I
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





BANHEIRO





SALA







FACHADA EXTERNA DA SALA

JBM imobiliária
CRECI/SC 7118J

ANEXO II
MATRÍCULA DO IMÓVEL

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula 25.994

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE XANXERÊ
OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
Maria Regina Scirea - Oficial

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral encontrei a matrícula do teor seguinte:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ

Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS **REGISTRO GERAL** **FLS.: 001**

Matrícula Nº: VINTE/CINCO/MIL/NOVECENTOS/NOVENTA/QUATRO-(25.994)-XA. 29/04/2013

IMÓVEL: O lote 06, da quadra 05, com a área de 337,50 m², sem benfeitorias, localizado no lado de numeração ímpar da rua Virgilio Sabino da Silva, esquina com o lado de numeração ímpar da rua Sadi Rogofski, no perímetro urbano da cidade de Bom Jesus-SC, iniciando-se a descrição do perímetro no marco M-01, localizado no lado de numeração ímpar da rua Virgilio Sabino da Silva, esquina com o lado de numeração ímpar da rua Sadi Rogofski; deste segue na extensão de 22,50 metros, confrontando com a rua Sadi Rogofski até o M-02; deste segue na extensão de 15,00 metros, confrontando com o lote 6-A da quadra 05, até o M-05; deste segue na extensão de 22,50 metros, confrontando com o lote 05 da quadra 05, da Cooperativa Regional Alfa até o M-06; deste segue na extensão de 15,00 metros, confrontando com a rua Virgilio Sabino da Silva, até o M-01, inicio da descrição. PROPRIETÁRIO: **DONIZETE MENEGAZ DE VICENTIN**, brasileiro, solteiro, contador, nascido em 09/07/1973, portador da C.I. nº 2870869-SSP/SC, e do CPF nº 892.202.009-10, residente na Rua Luiz Morais, nº 135, Bairro centro, Bom Jesus/SC. TÍTULO AQUISITIVO: **R.1/24.421, L° 2 deste Ofício.** A Oficial Maria Regina Scirea.-

R.1/25.994 - Xanxerê, 29 de abril de 2013. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: DONIZETE MENEGAZ DE VICENTIN**, acima qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, Instituição Financeira sob a forma de empresa Pública, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, representada por Claudia Menoncini, CPF.010.247969-06. **TITULO**: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **FORMA DO TITULO**: Contrato por Instrumento Particular de Mútuo para Obras e Alienação em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH nº 1.4444.0269479-4, datado de 16/04/2013, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5049/66. **FINALIDADE - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**: O valor destina-se ao pagamento da construção de um residencial em alvenaria com 377,50m² é de R$324.983,01, composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R$34.983,01, pagos com recursos próprios; e, R$290.000,00, financiados pela CEF. **FINANCIAMENTO**: O financiamento concedido pela credora no valor de R$290.000,00 é destinado para parte do pagamento da construção acima. **PRAZOS**: De Construção: 07 meses e de Amortização: 420 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC. **ENCARGO INICIAL**: Total de R$2.877,57, vencendo-se o 1º encargo em 16/05/2013. **TAXA ANUAL DE JUROS**: nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%. O devedor manifesta opção pela taxa de juros reduzida, declarando-se cientes que, somente e enquanto, forem mantidas as condições de conta corrente com cheque especial, cartão de crédito, conta salário, a

continua no verso

Continua na próxima página ----------

SCIREA
Ofício de Registro de Imóveis
MARIA REGINA SCIREA
Oficial
Xanxerê Santa Catarina

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude. VALIDADE: 30 DIAS.
Endereço: Avenida Brasil, nº79, sala 406, 4ºandar-Centro - Xanxerê/SC - Fone: (49) 3433-0218
E-mail: atendimento@registrodeimoveis.inf.br

Continuação da página anterior

taxa de juros reduzida será mantida, sendo, Taxa de juros nominal reduzida: 8,0000% e Taxa de juros efetiva reduzida: 8,3000%. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o DEVEDOR FIDUCIANTE aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, avaliado em R$409.983,01. O FRJ boleto nº 0000.50020.0909.4776, no valor de R$490,00, foi pago junto na SICOOB 307502, em 24/04/2013, conforme autenticação nº 307502 240413 007 0027. Fazem parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do contrato e aqui não mencionadas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício. Protocolo sob nº 104017, Lº 1-H, em 24/04/2013. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos (R$286,50) + Selo Digital (DAL54720-Z13P - R$1,35; DAL54721-DD2G - R$1,35) = R$779,20.-

AV.2/25.994 - Xanxerê, 24 de março de 2014. Com requerimento datado de 13/03/2014, o proprietário do imóvel constante desta, requer seja averbado que sobre o mesmo, foi edificada **uma construção residencial unifamiliar em alvenaria, com a área de 389,10m²**, avaliada em R$324.983,01. Apresentou e ficam arquivadas neste Ofício, a carta de Habite-se nº 2/2014, expedida em 21/01/2014, pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus-SC; a CND nº 074412014-88888959, emitida em 13/03/2014, pela Secretaria da Receita Federal. O FRJ boleto nº 0000.50020.1008.5179, no valor de R$ 520,00, foi pago na lotérica 20.12485-4, da Caixa Econômica Federal, agência vinculada 0701, em 13/03/2014, conforme autenticação mecânica nº 072-427405216-7. Protocolo sob nº 107598, Lº 1-J, em 14/03/2014. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos (R$346,00) + Selo Digital (DKC71760-GERC - R$1,45) = R$347,45.-

AV.3/25.994 - Xanxerê, 05 de janeiro de 2023. Procede-se a esta averbação para constar que, conforme prevê o Artigo 3º do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel constante desta Matrícula passou a ter a inscrição no **Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 10758.2.0025994-89**. Protocolo nº 141536, Lº 1-AC, de 05/01/2023. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos Isento (Provimento CNJ nº 89/2019, Art. 3º, parágrafo único) - Selo Digital (GRN69835-M7YD - GRATUITO).-

EM BRANCO

SCIREA
Ofício de Registro de Imóveis
MARIA REGINA SCIREA
Oficial
Xanxerê Santa Catarina

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.

Xanxerê - SC, 05 de janeiro de 2023.

Emol: CHR524,18 + SI+R$3,39 + R$27,57

Ass.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
GQW78636-29R3
Confira os dados do ato em
www.tjsc.jus.br/selo

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude. VALIDADE: 30 DIAS
Endereço: Avenida Brasil, nº770, sala 406, 4ºandar-Centro - Xanxerê/SC - Fone: (49) 3433-0218
Email: atendimento@scireaimoveis.com.br