



Imobiliária Serafin Ltda
Avenida Presidente Vargas,
125, Centro, Urussanga/SC
TELEFONE: 48 3465 1108 / 48 3465 6155
CRECI Nº 1385J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – AVALIADORES: **IMOBILIÁRIA SERAFIN LTDA**, Av. Presidente Vargas, 125, Centro, Urussanga-SC, inscrita no CNPJ sob nº 81.369.878/0001-09, creci nº 1385J, neste ato representado por **Luiz Fernando Serafin**, brasileiro, corretor de imóveis, Creci 24.777, **CNAI 31320**, residente e domiciliado na Avenida Presidente Vargas, 125, centro, Urussanga-SC.

1.2 – SOLICITANTE: **MUNICÍPIO DE MORRO DA FUMAÇA – CNPJ 83.000.323/0001-02**

1.3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Verificação técnica do valor de mercado da **LOCAÇÃO** do imóvel descrito abaixo.

2.0 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

2.1 – IMÓVEL:

Um Imóvel Urbano, situado no Município de Morro da Fumaça, Comarca de Urussanga/SC, localizado na Rua Conego Dominoni, área desmembrada 01, com área de 462m² (quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: **NORTE**, com 14,00 metros, com a arua conego dominoni; ao **SUL**, com 14,00, com terras de Antonio L. Savaris; **LESTE**, com 33,00 metros, com terras de João M. Garcia e ao **OESTE**, com 33,00 metros com área desmembrada 02. Possui uma construção em alvenaria com área construída com 322,61m². Proprietário: **ANDRÉ LUIZ CANCELLIER**.

As medidas e confrontação foram verificadas de acordo com a Matrícula 19.770, Fl. 01, Livro 02, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Urussanga/SC.

2.2 – LOCALIZAÇÃO/ACESSO:

A presente avaliação imobiliária tem por finalidade analisar as características físicas, funcionais e mercadológicas do imóvel urbano localizado na Rua Conego Dominoni, região central do Município de Morro da Fumaça/SC, considerando as informações documentais fornecidas e a análise visual das imagens apresentadas. O imóvel possui características predominantemente comerciais, sendo



Imobiliária Serafin Ltda
Avenida Presidente Vargas,
125, Centro, Urussanga/SC
TELEFONE: 48 3465 1108 / 48 3465 6155
CRECI Nº 1385J

adequado para instalação de lojas, mercados, academias, centros de distribuição, escritórios, igrejas ou atividades similares.

Trata-se de um imóvel urbano com terreno de **462,00 m²**, devidamente desmembrado, apresentando formato regular e boa testada para a via pública. A edificação é construída em **alvenaria**, com padrão construtivo sólido, totalizando **322,61 m² de área construída**, distribuída em amplo salão térreo e mezanino.

Pontos Positivos: **Localização Central Estratégica:** O imóvel está situado na Rua José Guglielmi, região central de Morro da Fumaça, o que representa um dos principais fatores de valorização; **Ampla Área Construída e Excelente Aproveitamento:** Com 322,61 m² de área construída, o imóvel oferece espaço suficiente para atividades de médio e grande porte; **Fachada Comercial com Alta Visibilidade;** **Estrutura Construtiva Sólida:** A edificação em alvenaria, associada à cobertura metálica e aos pilares estruturais aparentes; **Boa Iluminação Natural:** A presença de janelas altas e aberturas laterais; **Área Externa Pavimentada:** facilita acesso de clientes e cargas leves, organização de estacionamento, valorização estética e funcional do imóvel.

Pontos a Observar: **Ausência de Compartimentação Interna:** Apesar da flexibilidade, a inexistência de divisões internas pode representar: Necessidade de investimento adicional para adequação do layout, custos com divisórias, instalações elétricas e hidráulicas específicas, Tempo adicional para adaptação ao uso pretendido; **Estacionamento Próprio Limitado:** Embora exista área frontal pavimentada, o espaço de estacionamento pode ser considerado: Insuficiente para atividades com grande fluxo de clientes, Dependente de vagas públicas no entorno; **Ausência Aparente de Sistema de Climatização:** Exige investimento adicional conforme a atividade exercida.

Conclui-se que o imóvel localizado na Rua José Guglielmi, Centro de Morro da Fumaça/SC, apresenta excelente vocação comercial, destacando-se pela localização estratégica, área construída expressiva e estrutura sólida. O estado geral de conservação é considerado bom, e o imóvel oferece ótimas condições para uso imediato ou com pequenas adaptações.

Diante de suas características físicas e locacionais, o imóvel demonstra bom potencial de valorização e liquidez no mercado imobiliário local, sendo indicado para investidores ou empreendedores que buscam um ponto comercial de destaque na região central do município.



Imobiliária Serafin Ltda
Avenida Presidente Vargas,
125, Centro, Urussanga/SC
TELEFONE: 48 3465 1108 / 48 3465 6155
CRECI Nº 1385J

3.0 – VALOR DA AVALIAÇÃO

3.1 – VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL:

Após análise dos parâmetros técnicos, valores praticados no mercado local e características específicas do bem avaliado, apresentam-se abaixo os valores médios de mercado:

- **Valor de Mercado (Estimativa Média): R\$ 3.940,00 (cinco mil e duzentos e cinquenta reais)**
- **Valor Máximo (acréscimo de 15%): R\$ 4.531,00 (seis mil e duzentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos)**
- **Valor Mínimo (redução de 15%): R\$ 3.349,00 (dois milhões e seiscentos e trinta e cinco mil reais)**

O presente memorial de avaliação é composto por 20 (vinte), páginas devidamente rubricadas pelo responsável técnico em conjunto com a IMOBILIÁRIA SERAFIN LTDA, Creci nº 1385j.

Certos em termos efetivado as avaliações acima descritas em conformidade com os valores reais em nosso mercado imobiliário e considerando-se aspectos como: Localização, Padrão, Plano Diretor e outros.

Sem mais para o momento, firmamos o presente memorial em duas vias de igual teor, sendo que uma via será encaminhada ao solicitante e outra será arquivada pelo responsável técnico.

Urussanga-SC, 09 de janeiro de 2026.

Luiz Fernando Serafin
CRECI nº 24.777/**CNAI 31.320 Perito/Avaliador**
Imobiliária Serafin Ltda
CRECI nº 1385J (Pessoa Jurídica)

ANEXO I – CNAI



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E
IDENTIDADE PROFISSIONAL**

LUIZ FERNANDO SERAFIN
Corretor de Imóveis

CRECI-SC 24777
CNAI 31320



Assinatura do Portador

Validade:
15/04/2026

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 11ª Região/SC



Filiação: IVO SERAFIN
DIRCE MARY BONETTI SERAFIN

Naturalidade:
URUSSANGA - SC

Identidade:
3708736 SSP/SC

Data de Nascimento:
13/08/1979

CPF:
024.718.839-58

Data de Inscrição no CRECI:
20/08/2013

Formação Específica:
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS



MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente do CRECI



ROGERIO ISNAR PATRÍCIO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



Imobiliária Serafin Ltda
Avenida Presidente Vargas,
125, Centro, Urussanga/SC
TELEFONE: 48 3465 1108 / 48 3465 6155
CRECI Nº 1385J

FOTOS

























MATRÍCULA

CNM: 105338.2.0019770-86

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Urussanga - SC

Registro Geral - Oficial Designado - LUIZ MENEGHET BETTOL

OFICIAL

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 19.770 Fls. 01 Ano 2001

08 de janeiro de 2001

IMÓVEL:-Um terreno urbano, situado na Cidade de Morro da Fumaça-SC, Distrito e Município de igual nome, desta Comarca, localizado à Rua Cônego Dominoni, área desmembrada 01, com a área de 462,00ms2 (quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações:-**NORTE**, 14,00 metros, com a Rua Cônego Dominoni;-**SUL**, 14,00 metros, com terras de Antonio L. Sava ris;-**LESTE**, 33,00 metros, com terras de João M. Garcia e ao **OESTE** 33,00 metros, com a área desmembrada 02. Estando edificado sobre o referido terreno um Galpão em alvenaria, medindo 153,00ms2.-

PROPRIETÁRIO:-**JORGE MARTIGNAGO** e sua esposa **LUIZA MIZEJESKI MARTIGNAGO**, brasileiros, comerciantes, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anterior à Lei 5.15/77, domiciliados e residentes em Morro da Fumaça-SC, CPF 018.318.369-04.

Título Aquisitivo:-Matrícula nº 624, fl. 02, por Desmembramento da tado de 04/03/1999, fls 01, Livro 2, deste Ofício.

R.-01.-19.770.-08/01/2001.- Transmittente: Jorge Martignago e sua esposa Luiza Mizejeski Martignago. **Adquirente:** **JOÃO LUIZ OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, electricista, casado com **MARILDA MONTEIRO SILVA** pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 5.15/77, domiciliado e residente em Morro da Fumaça-SC, CPF 615.107.269-34.-**COMPRA E VENDA.**-Público de 22/10/1999, pela Escrivã de Paz Substituta de Morro da Fumaça, desta Comarca, Livro nº 98, fls 118. Preço R\$ 3.800,00.-Emol. R\$ 30,40.-Dou fe.

R.-02.-19.770.-30/07/2003.- Transmittentes: João Luiz Oliveira Silva e sua mulher Marilda Monteiro Silva.- **Adquirente:** **COMERCIAL DE TINTAS CANCELLIER LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 76.587.278/0001-79 com sede na Rua Jose Guglielmi, 91, Bairro centro, em Morro da Fumaça,SC, representada neste ato por Albani Rocha do Canto, brasileira, viúva, aposentada, domiciliada e residente na Rua Pedro Frason, 63, centro, em Morro da Fumaça,SC, CPF nº 341.542.649/15.-**COMPRA E VENDA.**- Público de 18/07/2003, pela Tabelião Designada de Morro da Fumaça, desta comarca, Livro nº 112, fls 027/028.- Preço. R\$ 3.650,00.-Emol.-R\$ 43,00.-Dou fe.

R.-03.-19.770.- 26/04/2006.-Transmittente: Comercial de Tintas Cancellier Ltda.- **Adquirente:** **MARCEL ALVES ROCHA**, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Nereu Ramos, 293, centro, Morro da Fumaça, SC, CPF 049.660.219-52, RG 3.471.871-0.-**COMPRA E VENDA.**-Pública de 24/04/2006, pela Oficial Designada de Morro da Fumaça, desta Comarca, livro nº 126, fls. 225/226.- Protocolo nº 67.026.-Preço: R\$ 4.500,00.-Emol. R\$ 50,70.-Dou fe.

CNM: 105338.2.0019770-86



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUSSANGA/SC

Rua Vidal Ramos, 170 - Sala 3
Fone/Fax: (48) 3465-6470

Livro Nº. 2 - Matrícula Nº. 19.770 Fls. 001v Data 22/06/2010

R.4-19.770. COMPRA E VENDA. Urussanga, 22 de junho de 2010. Conforme escritura pública lavrada por Ernane Marcos Valigura, notário titular da Escritania de Paz da cidade de Sangão/SC, em 11 de maio de 2010, na folha n. 040, do Livro de Notas n. 65, o proprietário MARCEL ALVES ROCHA, brasileiro, vendedor, solteiro, maior, CPF nº 049.660.219-52, RG nº 3.471.871-0, SSP/SC, residente e domiciliado na cidade de Morro da Fumaça/SC, na Rua Nereu Ramos, nº 293, Centro, **vendeu e transfere a totalidade** do imóvel, para **ANDRE LOIZ CANCELLIER**, brasileiro, comerciante, solteiro, maior, CPF nº 005.645.279-98, RG nº 4.885.077, SSP/SC, residente e domiciliado na cidade de Morro da Fumaça/SC, na Rua José Guglielmi, nº 91, Centro, pelo preço de **R\$30.000,00** (trinta mil reais). Condições: **Não constam.** Avaliação Fiscal: R\$30.000,00. **Protocolo n. 76.757**, lançado em 2 de junho de 2010, na folha 19, do Livro n. 1-L-Protocolo. Registradora: *[Assinatura]* (Bel. Elisa Linck)

Emolumentos (R\$743,20) + Selo (R\$1,00) = R\$744,20 (Base de Cálculo: R\$30.000,00)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado digitalmente
Registro de Imóveis via Internet

ri digital

ESPELHO



MUNICIPIO DE MORRO DA FUMACA
IPTU e Taxas

Espelho Cadastral - Proprietários - novo

Cadastro Imobiliário: 4898 Data Espelho: 08/01/2026 23:59:59 Imprimir Outros Proprietários: Não
Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprimir endereço de correspondência: 0
espelhoCadastroProprietarios: Não

Pág. 1 / 2

Cadastro Imobiliário(Unidade): 4898		Ano Cadastro: 2026	
Informações do Imóvel			
Cadastro : 4898	Insc. Imob. : 01.02.051.0133.001	Insc. Imob. Anterior : 1.2.51.22.1	
Matricula : 19.770		Data Cadastro : 01/01/1966	
Endereço do Imóvel			
Logradouro : 132 - RUA CONEGO DOMINIONI, 120			
Bairro : 1 - CENTRO			
Complemento : AREA DESMEMBRADA 01	Inf. Comp. :		
Loteamento :	Edifício :	Bloco/Apto. : /	
Quadra :	Lote : 01		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comum: 0,00	Área Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 1	Área const. Unidade: 322,61
Informações do Proprietário			
Proprietário : 187259 - ANDRE LUIZ GANGLIER	CPF/CNPJ : 005.645.279-98	RG/Imc. Est. : 4520844	
Cidade : Morro da Fumaca	Estado : SC	CEP : 88.837-000	
Bairro : 1 - CENTRO	Logradouro : RUA JOSE GUGLIELMI, 01	Sub-Tipo :	
5 - Informações Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
73 - Tipo da Construção	66 - Galpao	38 - Ano de Construção	
75 - Situação	10 - Isolada	74 - Alinhamento	12 - Alinhada
79 - Cobertura	35 - Telha de Barro	76 - Situação da Unidade Construída	25 - Fundos
81 - Forro	25 - Madeira	78 - Estrutura	11 - Alvenaria
83 - Instalação Sanitária	86 - Interio Simples	80 - Paredes	36 - Alvenaria
85 - Piso	32 - Cerâmica	82 - Revest. Fachada Principal (Externo)	30 - Reboco
87 - Revestimento Interno	27 - Reboco	84 - Instalação Elétrica	35 - Semi-embutida
89 - Esquadrias	43 - Ferro	86 - Estado de Conservação	30 - Regular
101 - Data Construção	04/12/2009		
7 - Informações Gerais - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
29 - Utilização	86 - Comércio/Serviços	26 - Ocupação do Lote	74 - Construído
41 - Isento TSU	11 - Não	40 - Isento/Isento IPTU	14 - Não
1003 - Frequência Coleta de Lixo Comum	5 - 5x na semana	42 - Isento Lixo	-
		90 - Piscina	19 - Não
		900 - LIMPEZA PUBLICA	1 - SIM
Observação			
Zonamento			
Código	Descrição	Principal	Observação
1	MORRO DA FUMACA	Sim	



MUNICIPIO DE MORRO DA FUMACA
IPTU e Taxas

Pág. 2 / 2

Espelho Cadastral - Proprietários - novo

Cadastro Imobiliário: 4896 Data Espelho: 08/01/2025 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não
Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0
espelhoCadastroProprietarios: Não

Informações do Terreno					
Cadastro	: 210317	Insc. Imob.	: 01.02.051.0133	Insc. Imob. Anterior	: 1.2.51.22.1
Matrícula	: 19.770	Data Cadastro : 01/01/1988			
Medições					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	15.0000	250 - 0	132 - RUA CONEGO DOMINGOS	1 - CENTRO	88.837-000
Profundidade: 32		Área do Lote: 462	Total Unidade: 1	Área tot. const.: 322,81	
4 - Informações Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
43 - Situação	16 - Meio da Quadra		30 - Limitação (Cerca/Muro)	20 - Sim	
45 - Pedologia	29 - Firme		44 - Topografia	13 - Plano	
			66 - Área Total Construída	322,81	
6 - Informações Gerais - Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
27 - Bem Imóvel/Patrimônio	20 - Particular		26 - Ocupação do Lote	74 - Construído	
29 - Utilização	86 - Comércio/Serviços		40 - Imunidade IPTU	14 - Não	
41 - Isento TGU	11 - Não		42 - Isento Lixo	1 -	
501 - VALOR VENC. CONSTRUCÃO	4.137,01		900 - LIMPEZA PÚBLICA	1 - SIM	
Zoneamento					
Código	Descrição		Principal	Observação	
1	MORRO DA FUMACA		Sim		