



Ofício nº 304/2020 - GAPRE

São Bento do Sul, 22 de setembro de 2020.

A sua Excelência o Senhor
Peter Alexandre Kneubuehler
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
89280-367 - São Bento do Sul - SC

Assunto: Resposta ao Ofício

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Em resposta ao Ofício de nº 272/2020, oriunda da Câmara Municipal de Vereadores, referente requerimento de informação de número 226/2020 elaborado pelo vereador Fernando Mallon, encaminha em anexo Ofício de número 360/2020 provindo do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto - SAMAE.

Atenciosamente


MAGNO BOLLMANN
Prefeito Municipal

CM595 22/09/2020 11:13

24612020



Ofício nº 360/2020/GAPRE/SAMAE

São Bento do Sul, 16 de setembro de 2020.

Ilma. Senhora
NILVA MARLI LARSEN HOLZ
PMSBS – Chefe de Gabinete
Rua Jorge Lacerda, 75
Centro
89280-902 SÃO BENTO DO SUL SC

Assunto: Resposta ao Memorando 235/2020 – Requerimento de Informações

Senhora Nilva,

Cumprimentando-a, anexo segue resposta ao vosso Memorando nº 235/2020, de 08.09.2020, em resposta ao Requerimento de Informações nº 226/2020, do Vereador senhor Fernando Mallon, em 02(duas) vias, conforme solicitado, para o qual anexamos as informações colhidas da BB Imobiliária Ltda. e Weiss Imobiliária;

Sendo o que se apresentava, elevamos protestos de consideração e apreço, colocando-nos a disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

FRIDOLINO VAN DEN BOOM
Diretor Presidente



De: "Helvino Wilsmann" <helvinowi@gmail.com>
Para: "Claudete Stawny" <claudete@samaesbs.sc.gov.br>
Cc: "imobiliaria3a" <imob3a@imobiliaria3a.com.br>, "Ivonete Lima" <ivonete@samaesbs.sc.gov.br>
Enviadas: Terça-feira, 15 de Setembro de 2020 16:04:08
Assunto: Re: Memorando 235.2020

Boa tarde

Em relação ao pedido de informação do vereador Fernando Mallon, estou repassando o que segue:

Pergunta 1:

Metodologia: Comparativo de Dados do Mercado

Amostragem considerada:

1- Imobiliária 3A

a- Rua Jose Grossl e Frederico Rank- Bairro Rio Negro
Terreno 6.080,00m².....R\$ 2.330.000,00

b- Rua Augusto Klimmek - Centro
Terreno 1443,00 m2.....R\$ 1.100.000,00

c- Trav Rupp Junior - Centro
Terreno 1600,00 m2.....R\$ 1.600.000,00

d- Rua Augusto Klimmek- Centro
Terreno 1.416,00m² - Casa 460,00 m².....R\$ 1.750.000,00 (vendido dez/18)

e- Rua dos Atiradores - Centro
Terreno 400,00m² - Casa 380,00m².....R\$ 1.350.000,00

2- Imobiliária CAZA

Av. Argolo
Terreno 4.346,70m².....R\$ 4.490.000,00

3- Gilmar A. Alves Creci 18.714

a- Av. Antonio Kaesemodel- Bairro Rio Negro
Terreno 3.187,00m² C/casa (=/- 250,00m²)....R\$ 3.000.000,00

b- Rua Jorge Bayerl- Bairro Rio Negro



Terreno 1.230,70m².....R\$ 650.000,00

4- Maristela Valandro – Creci 18.020

Rua Antonio Kaesemodel- Bairro Rio Negro

Terreno 5.200,00m².....R\$ 3.640.000,00

Quanto às amostras apresentadas, algumas continuam valendo até os dias de hoje e outras foram canceladas.

Quando da solicitação de orçamento por parte do SAMAE, na proposta por mim apresentada para realizar um parecer técnico do imóvel em questão não estava incluso o demonstrativo dos cálculos efetuados para se chegar ao valor avaliado, pois isto estaria acarretando um aumento dos honorários/proposta.

Pergunta 2:

Na ocasião da elaboração e apresentação do parecer técnico (26/04/2019) o mercado imobiliário estava muito restritivo tendo em vista a situação econômica do país (o novo governo estava recém iniciando , com baixa procura por imóveis e ocorrência de poucas transações imobiliárias.

Atualmente, em função da pandemia, o mercado continua restritivo com tendências a melhorar. Assim, na minha opinião, entendo que, neste momento, o valor do imóvel não está defasado em relação ao valor do parecer do dia 26/04/2019.

Sem mais para o momento,

atenciosamente

BB Imobiliária Ltda

Helvino Wilsmann

CREA 6081-6

CRECI 5895

Metodologia adotada para a determinação dos valores:

Será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

Características do Imóvel:

Área do Terreno 01: 763,14m²

Ponto: Comercial

Infraestrutura: Água, luz, telefone, internet e Rua asphaltada.

Área do Terreno 02: 900,00m²

Ponto: Comercial

Infraestrutura: Água, luz, telefone, internet e Rua Asphaltada.

Área da Casa 01: 283,00m²

Estado de Conservação: Boa

Área da Casa: 131,00m²,

Ponto: Comercial

Infraestrutura: Água, luz, telefone, internet

Área da Casa 02: 283,00m²

Estado de Conservação: Boa

Área da Casa: 131,00m²,

Ponto: Comercial

Infraestrutura: Água, luz, telefone, internet

Área prédio Comercial: 400,00m²

Estado de Conservação: Boa

Handwritten signature

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Solicitante: Serpa Leilões

Bens: Terreno, Casas e Prédio comercial

Objetivo da perícia:

Este Laudo tem como objetivo, determinar os valores de mercado do imóvel situado à Rua Marechal Floriano Peixoto 214 – Centro no Município de São Bento do Sul, conforme descrito abaixo em Objeto da perícia, considerando nesta data, o mercado atual e suas características físicas.

Objeto da perícia / localização:

- Dois terrenos situados nesta cidade, fazendo frente para a rua Marechal Floriano Peixoto, um contendo a área de setecentos e sessenta e três metros e quatorze decímetros quadrados (**763,14m²**), edificado com 01 (uma) casa residencial de alvenaria com **283,00m²** conforme matrícula nº 14.785 e outro contendo a área de novecentos metros quadrados (**900,00m²**), edificado com 01 (uma) casa residencial de alvenaria com **342,00m²** e com 01 (um) prédio comercial de alvenaria com **400,00m²**, conforme matrícula nº 19.958

A região é dotada de infraestrutura como: transporte coletivo, serviços públicos, lazer, escolas municipais, redes elétrica, água e telefone, Rua asfaltada, assim o terreno situa-se na zona ZC1 (zona Comercial 01), conforme Código de Zoneamento (Lei nº 1681 de 10 de Outubro de 2006 da Prefeitura Municipal de São Bento do Sul.



Ponto: Comercial

Infraestrutura: Água, luz, telefone, internet

Conclusão

Face ao exposto, após as diligências, estudos, entrevistas, análises de documentos, vistorias no local, análises e cálculos, realizados por este perito conclui o que segue:

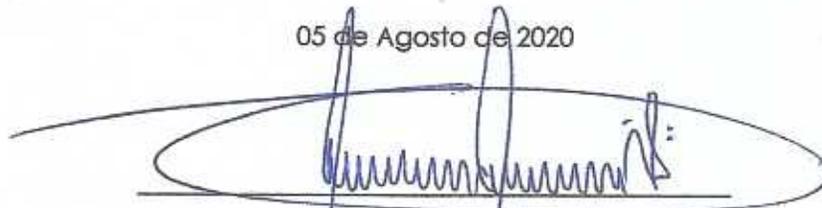
Conclui que o imóvel tomando-se por base as considerações descritas e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade e estado geral de conservação do imóvel considera, portanto, que o valor total da avaliação de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:

R\$ 2.465.000,00 (Dois milhões quatrocentos e sessenta e cinco mil reais).

Termos em que
Pede deferimento

05 de Agosto de 2020



Charles Ricardo Weiss
Corretor de Imóveis
CRECI: 9961-SC
CNAI: 12178