ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Guaramirim

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5001561-18.2021.8.24.0026/SC

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE GUARAMIRIM
EXECUTADO: CRISTIANE GISELE ARAUJO E OUTRO

INFORMAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

A presente avaliação é realizada em cumprimento à determinação judicial extraída dos autos n. 5001561-18.2021.8.24.0026, com base nas informações sobre as quantidades físicas do imóvel, como áreas e medidas, extraídas dos documentos apresentados.

Não foram realizadas investigações sobre a veracidade e validade desses documentos, presumindo-se a boa fé de seu conteúdo e considerando-os verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas foram tratadas como confiáveis.

Destaca-se, por fim, que este laudo constitui peça única, não devendo qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado próximo aos limites do município com a cidade de Jaraguá do Sul, no lado ímpar da Rua 254, denominada atualmente de Rua Alberto Antonio Klein, esquina com a Rua 255, inserto no macrozoneamento de ocupação controlada, integrando o perímetro urbano do município. A área total do terreno é de 544,00 m² (quinhentos e quarenta e quatro metros quadrados).

Existe uma benfeitoria de aproximadamente 200 m², parcialmente averbada na matrícula, em alvenaria. O uso atual do imóvel é residencial. Sua aptidão é favorável para uso residencial.

A infraestrutura do imóvel é bem equipada e inclui uma rede de água e sistema de esgoto. A energia elétrica está disponível e a iluminação pública é fornecida na área. A coleta de lixo é realizada regularmente e o transporte coletivo é acessível nas proximidades. As vias ao redor do imóvel são pavimentadas e há disponibilidade de serviço de telefonia e internet.

No que diz respeito à vistoria do imóvel, ressalto que, devido a questões práticas, não foi possível realizá-la, contudo, essa circunstância não comprometeu a elaboração do presente laudo, uma vez que a avaliação foi efetuada com base em imóveis paradigmas situados nas proximidades e com características similares.

3. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

Para esta avaliação, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, comparando o imóvel com outros similares recentemente transacionados na mesma região, ponderando-se a natureza compulsória da alienação judicial, a qual ocorre em um prazo inferior ao tempo médio de absorção pelo mercado.

O terreno possui uma área total de 544 m² e está situado em uma localização estratégica, em uma esquina, com infraestrutura completa, o que valoriza a propriedade. Além disso, a construção é de padrão médio e a área construída é de 193 m², dividida entre 100 m² não averbados e 93 m² averbados na matrícula.

Comparando com os imóveis disponíveis na área, observa-se que terrenos com dimensões e características similares estão sendo oferecidos por valores em torno de R$ 265.000,00 a R$ 349.000,00. Já as casas na região, com tamanhos variados, apresentam valores que vão de R$ 350.000,00 a R$ 880.000,00, com uma média de cerca de R$ 620.000,00 para propriedades que têm características comparáveis e área construída similar.

Dado que o imóvel avaliado combina um terreno de boa dimensão com uma construção de padrão médio, além da localização favorável e da infraestrutura completa, o valor de mercado deve refletir um equilíbrio entre os preços de terrenos e de casas comparáveis. Assim, considerando a combinação dos preços de terrenos e das casas, e levando em conta o valor agregado pela boa localização e pela infraestrutura disponível, o valor estimado para o imóvel é de aproximadamente R$ 610.000,00.

4. CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se que o imóvel em questão pode ser avaliado em **R$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais)**. Este valor reflete as características físicas, infraestrutura, aptidões e condições do mercado.

5. OBSERVAÇÕES FINAIS

Os dados coletados foram tratados conforme o método descrito acima, com ajustes necessários baseados em comparações de mercado e condições específicas do imóvel.

O presente laudo é elaborado de acordo com a legislação vigente. Qualquer modificação nas condições do imóvel, do mercado ou da legislação pode impactar o valor estimado.

ANEXO

DADOS COLETADOS

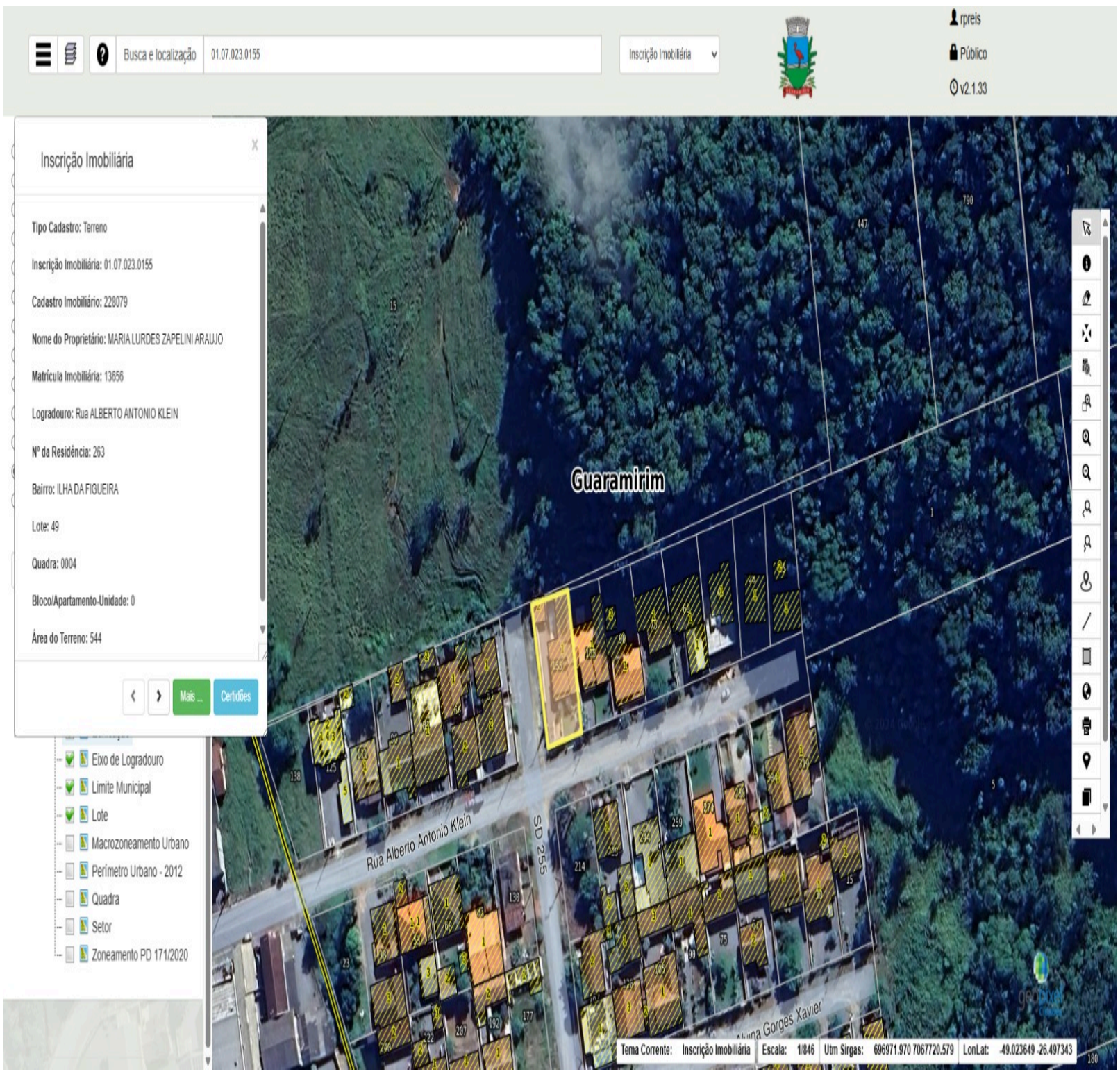
- ***Cartório de Registro de Imóveis:*** *Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim*
- ***Nº da Matrícula:*** *13.656*
- ***Área Total do Terreno:*** *544,00 m²*
- ***Topografia:*** *Plana*
- ***Forma do terreno:*** *Regular*
- ***Dimensões:*** *Frente: 16,00 m; Fundo: 16,00 m; Laterais: 34,00 m*
- ***Solo:*** *Firme*
- ***Vegetação:*** *Nenhum*
- ***Proteção:*** *Muro*
- ***Situação:*** *Esquina*
- ***Rede de água:*** *Sim*
- ***Esgoto:*** *Sim*
- ***Energia:*** *Sim*
- ***Iluminação Pública:*** *Sim*
- ***Coleta de lixo:*** *Sim*
- ***Transporte Coletivo:*** *Sim*
- ***Pavimentação:*** *Sim*
- ***Telefone e internet:*** *Sim*
- ***Uso atual:*** *Residencial*
- ***Aptidão:*** *Residencial*
- ***Macrozoneamento:*** *Ocupação controlada*
- ***Padrão de Construção:*** *Médio*
- ***Escolas:*** *Sim (Escola de Educação Básica Profª Lilia Ayroso Oechsler)*
- ***Atividades Poluentes:*** *Não*
- ***Comércio Próximo:*** *Sim*
- ***Atividades Incômodas:*** *Não*
- ***Estacionamento:*** *Sim*
- ***Arborização/Área Verde:*** *Sim*
- ***Trânsito:*** *Normal*
- ***Outros apontamentos:*** *Próximo ao limite do município de Guaramirim com a cidade de Jaraguá do Sul*

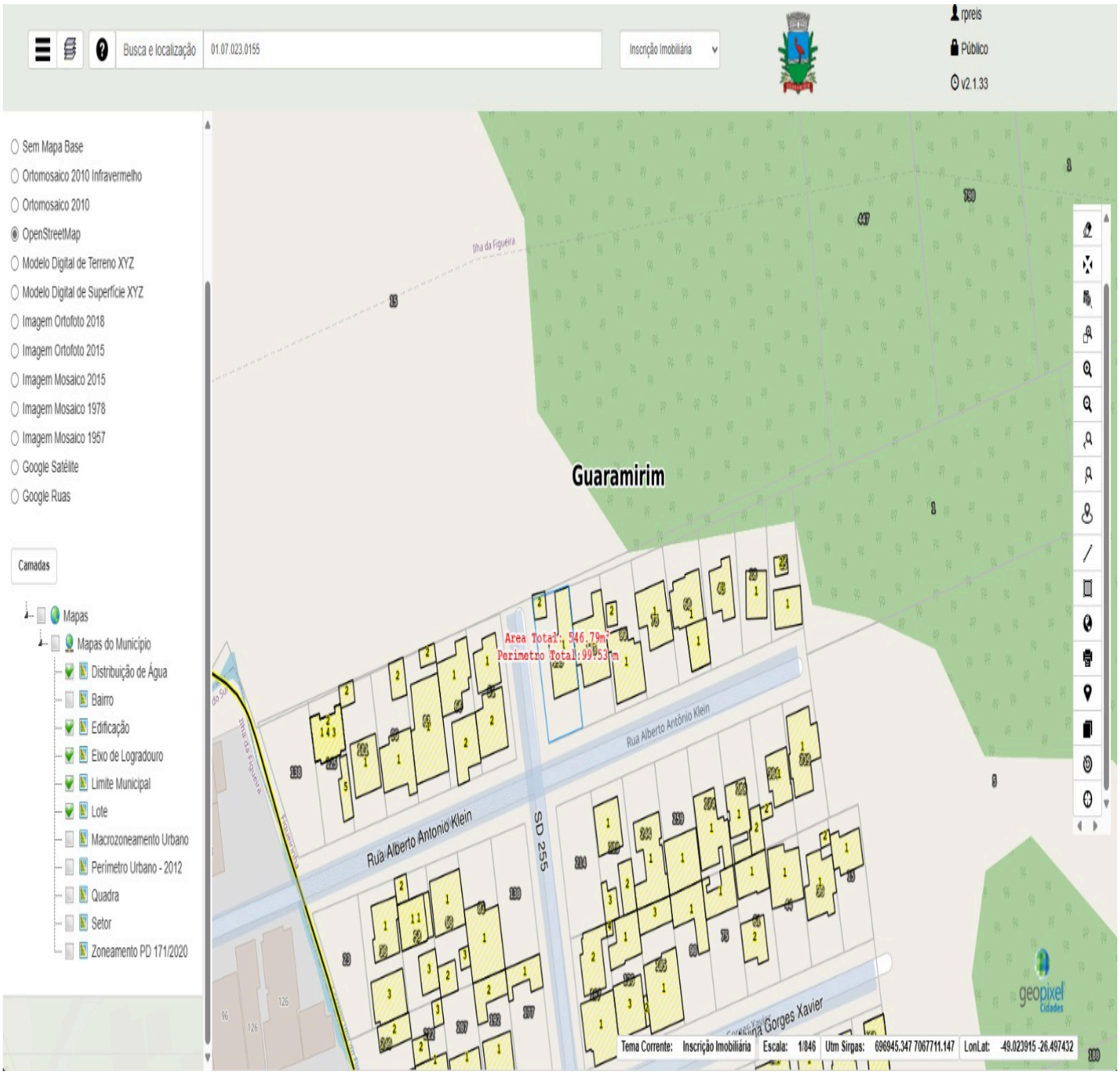
IMÓVEIS DA AMOSTRA PESQUISADA

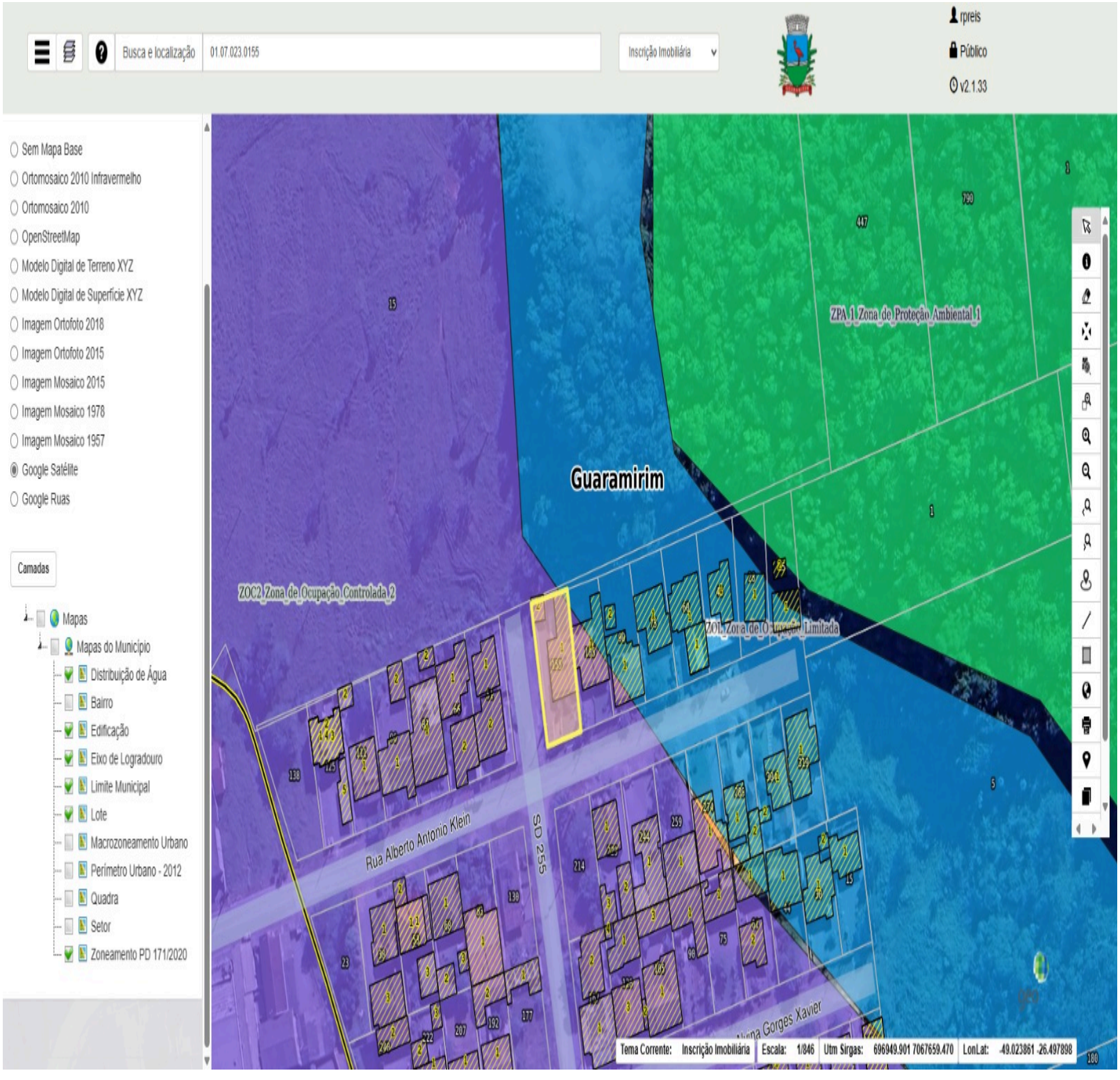
Dados dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda:

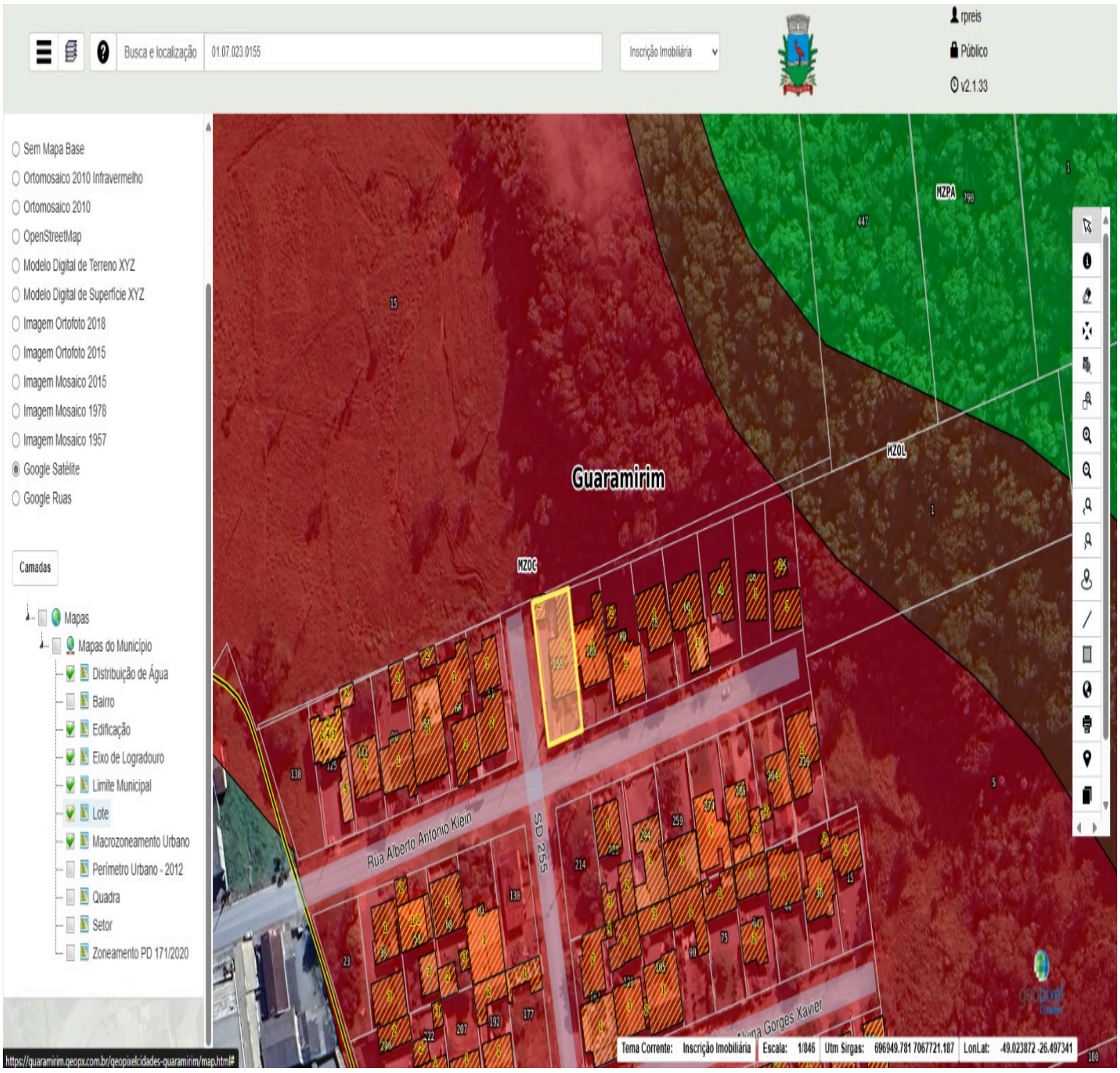
- *Lote/Terreno à Venda, 572 m² por R$ 265.000.*
- *Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 90 m² por R$ 520.000.*
- *Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 101 m² por R$ 400.000.*
- *Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R$ 158.000.*
- *Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 90 m² por R$ 350.000.*
- *Lote/Terreno à Venda, 410 m² por R$ 349.000.*
- *Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 215 m² por R$ 720.000.*
- *Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 150 m² por R$ 880.000.*
- *Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 142 m² por R$ 780.000.*
- *Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 180 m² por R$ 720.000.*

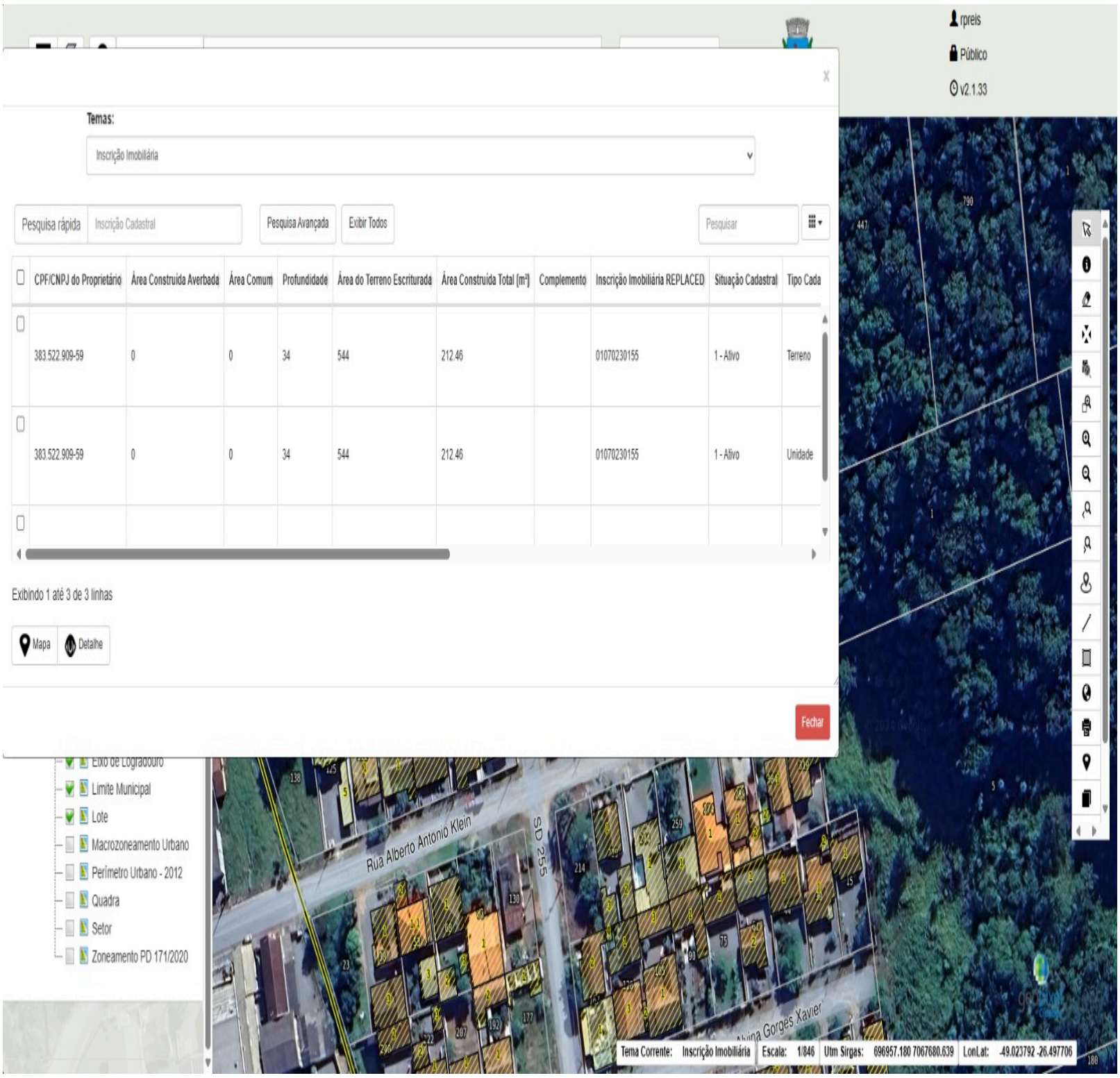
LEVANDAMENTO FOTOGRÁFICO




Busca e localização
01.07.023.0155
Inscrição Imobiliária
rpreis
Público
v2.1.33
Sem Mapa Base
Ortomosaico 2010 Infravermelho
Ortomosaico 2010
OpenStreetMap
Modelo Digital de Terreno XYZ
Modelo Digital de Superfície XYZ
Imagem Ortofoto 2018
Imagem Ortofoto 2015
Imagem Mosaico 2015
Imagem Mosaico 1978
Imagem Mosaico 1957
Google Satélite
Google Ruas
Camadas
Mapas
Mapas do Município
Distribuição de Água
Bairro
Edificação
Eixo de Logradouro
Limite Municipal
Lote
Macrozoneamento Urbano
Perímetro Urbano - 2012
Quadra
Setor
Zoneamento PD 171/2020
Guaramirim
Ilha da Figueira
Rua Alberto Antônio Klein
SD 255
Area Total: 546.79m²
Perimetro Total:99.53m
Tema Corrente: Inscrição Imobiliária
Escala: 1/846
Utm Sirgas: 696945.347 7067711.147
LonLat: -49.023915 -26.497432
geopixel
Cidades


Busca e localização
01.07.023.0155
Inscrição Imobiliária
rpreis
Público
v2.1.33
Sem Mapa Base
Ortomosaico 2010 Infravermelho
Ortomosaico 2010
OpenStreetMap
Modelo Digital de Terreno XYZ
Modelo Digital de Superfície XYZ
Imagem Ortofoto 2018
Imagem Ortofoto 2015
Imagem Mosaico 2015
Imagem Mosaico 1978
Imagem Mosaico 1957
Google Satélite
Google Ruas
Camadas
Mapas
Mapas do Município
Distribuição de Água
Bairro
Edificação
Eixo de Logradouro
Limite Municipal
Lote
Macrozoneamento Urbano
Perímetro Urbano - 2012
Quadra
Setor
Zoneamento PD 171/2020
Guaramirim
ZPA 1 Zona de Proteção Ambiental 1
ZOC2 Zona de Ocupação Controlada 2
ZOL Zona de Ocupação Limitada
Rua Alberto Antonio Klein
SC 255
Tema Corrente: Inscrição Imobiliária
Escala: 1/846
Utm Sirgas: 696949.901 7067659.470
Lon,Lat: -49.023861 -26.497898


Busca e localização
01.07.023.0155
Inscrição Imobiliária
rpreis
Público
v2.1.33
Sem Mapa Base
Ortomosaico 2010 Infravermelho
Ortomosaico 2010
OpenStreetMap
Modelo Digital de Terreno XYZ
Modelo Digital de Superfície XYZ
Imagem Ortofoto 2018
Imagem Ortofoto 2015
Imagem Mosaico 2015
Imagem Mosaico 1978
Imagem Mosaico 1957
Google Satélite
Google Ruas
Camadas
Mapas
Mapas do Município
Distribuição de Água
Bairro
Edificação
Eixo de Logradouro
Limite Municipal
Lote
Macrozoneamento Urbano
Perímetro Urbano - 2012
Quadra
Setor
Zoneamento PD 171/2020
Guaramirim
MZPA
MZOL
MZOC
Rua Alberto Antonio Klein
SD 255
Tema Corrente: Inscrição Imobiliária
Escala: 1/846
Utm Sirgas: 696949.781 7067721.187
LonLat: -49.023872 -26.497341
https://guaramirim.geopx.com.br/geopixelcidades-guaramirim/map.html#



5001561-18.2021.8.24.0026 **310062529217 .V1 rpreis© rpreis**