

PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA

Comarca de Gaspar

4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí

Cumprimento de sentença n. 5000113-77.2007.8.24.0033

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, compareci no local indicado e após as formalidades legais, **procedi à avaliação** do seguinte bem:

BEM: terreno situado na Rua Raul Pedro Reinert, 167, fundos do imóvel n. 6010 da BR 470, Bairro Belchior Baixo, Gaspar/SC, contendo a área de 174.240 m² (cento e setenta e quatro mil metros e duzentos e quarenta decímetros quadrados), matriculado no CRI da Comarca de Gaspar sob n. 8.353, com as características e confrontações constantes de sua matrícula (evento 348).

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO: A região onde está situado o imóvel é mista residencial e industrial, possuindo poucos comércios e serviços locais, contando com infraestrutura de fornecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, telefonia e limpeza urbana. O imóvel fica próximo à BR 470, única via de acesso e saída do local, rodovia asfaltada, em fase de duplicação, contando com pista de mão dupla, trânsito intenso de automóveis e caminhões, havendo calçada para pedestres em poucos trechos. A Rua Raul Pedro Reinert, única via que conecta o imóvel à BR 470, é via de mão dupla, sem pavimentação, sem saída, de poucos metros de extensão, sem calçada para pedestres. A ocupação circunvizinha é constituída predominantemente por terrenos sem edificação, galpões industriais e algumas casas. Não há nas proximidades serviços bancários, de saúde, educação ou comércio de médio porte ou maior, sendo necessário o deslocamento, via BR 470, para outros bairros do município de Gaspar ou para Blumenau para tomar tais serviços. Encontra-se em ascensão o interesse por imóveis industriais na região, sendo perceptível o contrário em relação a imóveis residenciais.

CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO: O imóvel localiza-se nos fundos dos imóveis que fazem frente para a BR 470, possuindo acesso a esta rodovia pela Rua Raul Pedro Reinert, via estreita de mão dupla, sem pavimentação, sem calçada para pedestres. O terreno objeto de avaliação é murado na parte da frente e está levemente acima do nível das vias públicas próximas, possuindo topografia irregular, relativamente plano na parte da frente e com aclives na parte dos fundos. O terreno está coberto por mata nativa na parte dos fundos, sendo a área de 35.000,00 m² (trinta e cinco mil metros quadrados) gravada como utilização limitada, conforme consta de sua matrícula. Sobre o imóvel existem as seguintes edificações:

- 1 casa à esquerda (entrando no imóvel), em alvenaria, 1 (um) pavimento, telhas de barro, padrão de construção médio, estado de conservação aparentemente bom, área aproximada de 425 m² (imagens abaixo);



(vista da frente da casa)



(fundos da casa)

- 1 casa à direita (entrando no imóvel), em alvenaria, 1 (um) pavimento, telhas de barro, padrão de construção médio, com piscina, estado de conservação aparentemente bom, área aproximada de 320 m² (imagens abaixo);



- 1 casa na extrema direita (entrando no imóvel), em alvenaria, 2 (dois) pavimentos, telhas de barro, padrão de construção simples, estado de conservação aparentemente bom, área aproximada de 130 m² (imagem abaixo);



- 1 casa no centro do terreno, em alvenaria, 1 (um) pavimento, telhas de barro, padrão de construção médio, estado de conservação aparentemente bom, área aproximada de 240 m² (imagem abaixo);



- 1 edificação similar a um galpão, estrutura em vigas de concreto, pé-direito simples (altura de um pavimento), telhas tipo calheta, “paredes” de compensado multilaminado, aparentemente em mau estado de conservação, área aproximada de 160 m² (imagens abaixo);



- 1 edificação não concluída, em alvenaria, com dois pisos na parte da frente (onde há paredes), e um só pavimento na parte de atrás (região em que não possui paredes), coberta com telhas de barro. A edificação não possui esquadrias (portas/janelas) nem instalações elétricas, encontra-se em razoável estado de conservação, área aproximada de 100 m². Ao lado desta construção inacabada há uma piscina, rodeada por piso de madeira em mau estado de conservação, cercada por muro sem pintura (imagens abaixo);



(vista da edificação inacabada e muro da piscina)



(vista da edificação inacabada)



(vista da piscina)



(detalhe do piso de madeira da piscina)

- 1 edificação similar a um galpão, nos fundos do terreno, sem paredes, área aproximada de 180 m², não vistoriada/fotografada, sendo informada de sua existência e características pelo Sr. Laércio, funcionário que acompanhou a vistoria.

Não foi permitida a entrada nas edificações nem foram informados os dados referentes a área, cômodos, acabamentos, funcionalidades, mobília etc. As dimensões aproximadas das edificações foram abstraídas de medidas retiradas da vista aérea do imóvel, pela ferramenta "Google Maps".

O imóvel também possui três lagoas, de dimensões não informadas, duas menores na parte da frente do terreno, próximas das duas primeiras casas, e outra maior na parte central do imóvel.

O trânsito interno entre as edificações se dá por um caminho sem pavimentação, coberto por grama e/ou brita. Não foram apresentados na vistoria trechos pavimentados (imagens abaixo):



(vistas do caminho interno entre os imóveis, coberto por brita e/ou grama)

PESQUISA DE VALORES: A avaliação foi realizada por meio da comparação de dados com outros imóveis, similares ao avaliando, disponíveis para venda no mercado imobiliário, considerando-se as características e peculiaridades próprias do objeto sob análise, tais como localização, finalidade de uso e demanda de mercado. A pesquisa de valores de imóveis similares foi realizada com base em anúncios em sítios da rede mundial de computadores, publicados por imobiliárias.

AVALIAÇÃO: diante do exposto, fica o imóvel avaliado em R\$ 7.500,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).

Lavrei o presente laudo que subscrevo.

Gaspar, 05 de agosto de 2022

Lilian Karina Gruber

OJA - 20310