



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Joinville

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LEI ARBITRAL (LEI 9.307/1996) Nº 0011274-37.2019.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: SOPHRONITIS - CONSULTORIA TECNICA E EMPRESARIAL LTDA (REPRESENTADO) E OUTRO

EXECUTADO: FERNANDO EDUARDO MOSCA E OUTROS

AUTO

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, compareci no local indicado e, após as formalidades legais, **procedi à avaliação dos bens descritos, conforme laudo a seguir.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO: Avaliar o imóvel situado na Rua Alvarenga Peixoto, 168, apto 401, Residencial Pavão, América, matrícula 159.180, do 1º Registro de Imóveis de Joinville, bem como a vaga de garagem n. 19 situada na Rua Alvarenga Peixoto, 168, térreo, Residencial Pavão, América, matrícula 159.181, do 1º Registro de Imóveis de Joinville.

DESCRIÇÃO DO BEM:

A) Matrícula 159.180: apartamento n. 401, localizado no 4º andar do Residencial Pavão, com área privativa de 85,90m², área de uso comum 18,14m², área total de 104,04m² e fração ideal do terreno de 4,41% equivalente a 43,19m², do terreno com área total de 980,00m².

Apesar de não ter obtido êxito na vistoria interna do bem, por meio de anúncios de aluguel obtidos na internet, é possível verificar que para o referido tamanho (m²), o apartamento é composto por 03 quartos sendo 1 suíte, sala de estar e jantar, cozinha, sacada com churrasqueira, 1 banheiro social e 01 vaga de garagem.

O edifício conta com interfone, hall de entrada, portão automático e uma ótima localização, próximo a supermercados, restaurantes e lanchonetes, lojas e a poucos minutos do centro.

B) Matrícula 159.181: vaga de garagem n. 19, localizada no pavimento térreo do Residencial Pavão, com área privativa de 20,69m², área de uso comum de 2,28m², área total de 22,97m² e fração ideal do terreno de 0,97% equivalente a 9,54m², do terreno com área total de 980,00m².

AVALIAÇÃO

O referido imóvel foi avaliado em valor de mercado (realidade de mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura) utilizando o método comparativo de dados de mercado (sistema de comparação com imóveis similares)

por coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, anúncios e outros veículos que possam fornecer informações de imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

Assim, considerando o padrão construtivo médio, ausência de elevador, poucos gabaritos, condomínio simples, localização nobre (fator positivo) e planta funcional (3 quartos), o valor médio para referido apartamento (Matrícula 159.180) é de R\$ 506.810,00, que arredondo em R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), conforme autorizado pela NBR14653 (até 1%), ao passo que a vaga de garagem (Matrícula 159.181) AVALIO em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), totalizando **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).**

Lavrei o presente laudo, que subscrevo.

Conduções: 1

Joinville/SC, 14 de janeiro de 2026.

Thiago Willian Longo Lino Oficial de Justiça e Avaliador