

Documento 1

Tipo documento:

LAUDO

Evento:

JUNTADO(A)

Data:

04/04/2022 17:40:39

Usuário:

DANIELAFELIPPE - DANIELA FELIPPE

Processo:

0001667-41.2003.8.24.0044

Sequência Evento:

384

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ CARLOS DE SOUZA, brasileiro, casado, Perito Avaliador Imobiliário, com CNAI n. 07900 e Corretor de Imóveis com CRECI n. 12857, CPF sob o n. 416.664.029-15, residente e domiciliado na Rua Almirante Barroso, 790 apto 802, bairro Centro, Criciúma/SC, com e-mail carloscorretordeimoveis@gmail.com

IMÓVEL AVALIADO A PEDIDO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ORLEANS – SC – Autos nº 0001667-
41.2003.8.24.0044/SC



IMAGEM nº 1 - DE FRENTE DO IMÓVEL AVALIADO

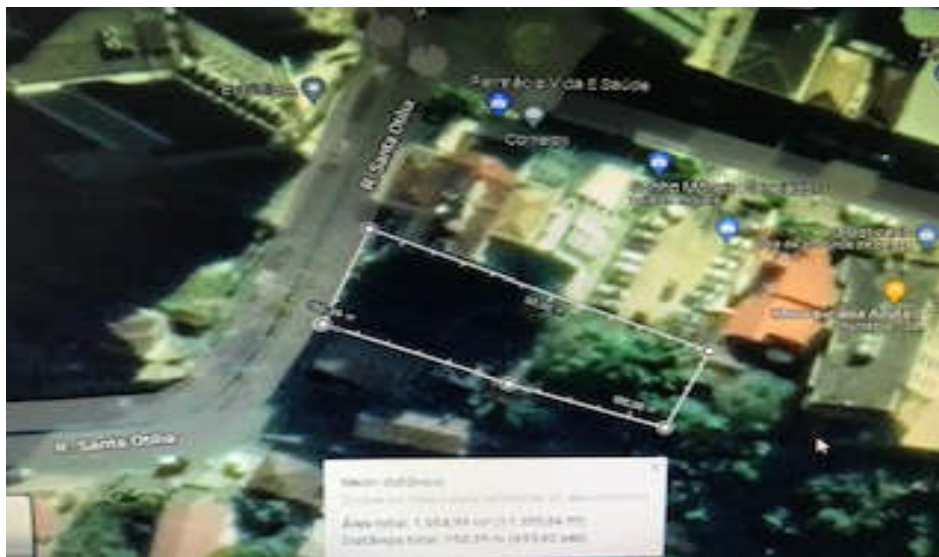


IMAGEM Nº 2 – Google imóvel avaliado

VALOR DO IMÓVEL na sua totalidade:

Declaro para os devidos fins que o imóvel descrito, possui o valor de mercado para VENDA de **R\$ 2.233.480,00 (dois milhões, duzentos e trinta e três mil e quatrocentos e oitenta reais)**, na sua totalidade, conforme oferta e procura no mercado imobiliário da região. Podendo variar em 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

Área do terreno 1.056,74m², avaliado em R\$2.000,00 o metro quadrado = R\$ 2.133.480,00 (dois milhões, cento e trinta e três mil e quatrocentos e oitenta reais)

Valor da área construída = 01 casa de madeira e 01 casa de alvenaria em ruína = R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Valor em CUB/março/2022 (R\$2.444,30) = 913,75035 CUBs

Valor do m² = R\$ 2.133,55 (dois mil, cento e trinta e três reais e cinquenta e cinco centavos)

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um TERRENO URBANO situado à Rua Santa Otília, nº 37 – Centro - na cidade de Orleans - SC, com a área de 1.056,74m² (um mil, cinquenta e seis metros e setenta e quatro centímetros quadrados); com as seguintes confrontações: FRENTE; para a Rua Santa Otília em 18,00 metros; FUNDOS, com Edésio Berger em 30,00 metros; LADO DE CIMA ou LATERAL ESQUERDA; com 55,50 metros; LADO DE BAIXO ou LATERAL DIREITA, segue uma linha reta de 47,80 metros, em direção aos fundos e deste ponto, seguindo mais uma reta de 12,00 metros para a direita, confrontando-se com o LOTE de Raquel Mattei, e deste ponto segue outra linha reta de 7,70 metros, divisando com o LOTE de Alice Cardoso até encontrar a linha dos fundos que extrema com Edésio Berger.

Registrado com Matrícula nº 10.177 do Cartório de Registro de Imóveis de Orleans/SC.

OBS.: A DIFERENÇA DE METRAGEM DE 1.091,40m² PARA 1.056,74m², É DEVIDO A VENDA DE 34,66m², CONFORME AV-2/10.177 em 17 de abril de 1998.

Matrícula Atualizada em anexo.

CONCLUSÃO:

PORTANTO DIANTE DO VALOR TOTAL DE **R\$ 2.233.480,00 (dois milhões, duzentos e trinta e três mil e quatrocentos e oitenta reais)**, na sua totalidade, ficando o valor do metro quadrado em R\$2.133,55 m².

AVALIO A FRAÇÃO IDEAL DE 272,85m² em R\$576.680,00 (QUINHENTOS E SETENTA E SEIS MIL, SEISSENTOS E OITENTA REAIS).





ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E
COMARCA DE ORLEANS - SC
Registradora Interina: Denise Peters Schulz

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta cópia é reprodução autêntica da ficha original arquivada nesta Serventia, possuindo efeito de certidão de inteiro teor da Matrícula 10.177, conforme imagem abaixo:

Ficha Nº 2		REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA		FOLHA	de ORLEANS - Estado de Santa Catarina
- 10.177 -		- 01 -	Orleans, 05 de Janeiro-01- de 1998.

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS (Imóvel) LOTE URBANO, sito á Rua Santa Otília nº 37 - Centro - nesta cidade de ORLEANS-SC, medindo a área de UM MIL, NOVENTA E UM METROS E QUARENTA DECÍMETROS QUADRADOS (1.091,40m/2), confrontando da seguinte maneira: FRENTE, para a Rua Santa Otília em 18,00 metros; FUNDOS, com Edésio Berger em 30,00 metros; LADO DE CIMA, ou LATERAL ESQUERDA, com 55,50 metros, confrontando com Antonio Zomer e Wilson Damazio Cardoso; LADO DE BAIXO ou LATERAL DIREITA, segue uma linha reta de 47,80 metros, em direção aos fundos e deste ponto, seguindo mais uma linha reta de 12,00 metros para a direita, confrontando-se com o lote de Raulquel Mattei, e deste ponto segue outra linha reta de 7,70 metros, divisando com o lote de Alice Cardoso até encontrar a linha dos Fundos que extrema com Edésio Berger.

PROPRIETÁRIO(s): Requeridos: Herdeiros sucessores de Josefina Matheus.

REGISTRO ANTERIOR: Não possui registro imobiliário (anterior),
Faz-se que se realiza o presente Usucapião: nos Termos do Art. 550 do Código Civil, que dispõe lapidamente: "Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa fé que em tal caso, se presume, podendo requer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis".

ORLEANS-SC, em 05/Janeiro/1998.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE,

OFICIAL:

- continua no verso da folha -



Ficha N° 2 REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de ORLEANS - Estado de Santa Catarina
MATRICOLA - 10.177 - FOLHA - 01v -
Orleans, 05 de Janeiro-01- de 1998.

R.- 1/10.177 - Em 05 de Janeiro, de 1998.

TÍTULO: Conforme Mandado de Notificação/REGISTRO DE IMÓVEL USU
CAPIADO - de 09-12-1997, devidamente ass. pela M.ª M.ª
Juíza de Direito da comarca - Orleans-SC, a Dr.ª Maria
Conceição S. M. de Souza - Nos Autos de Processo Ação-
Usucapião nº 10.985/95.

ADQUIRENTE: REQUERENTE: Sr.ª ALVINA GUEDES MATHEUS, brasileira,
viúva, pensionista, residente e domici-
liada à Rua Santa Otília nº 37 - Centro - Orleans-S/C,
portadora de CPF nº 018.787.009/87;=

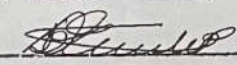
VALOR: Dá-se à presente o Valor de R\$-2.000,00.

OBS: Sendo referido Processo de Usucapião, conforme documento
apresentado, registrado e devidamente arquivado em Notas
deste Cartório - ORLEANS-SC. E sendo tudo o que não foi
aqui exposto, está descrito em referido Processo devida-
mente arquivado.

PROTOCOLADO SOB nº 18.041, e MATRICULADO SOB nº 10.177.

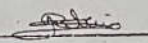
ORLEANS-SC, em 05 de Janeiro, de 1998.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE,

O OFICIAL: 

AV.- 2/10.177 - Em 17 de Abril, de 1998.

Em data de 17-04-1998, foi vendido a área de (34,66m/2), para:
Sr. VILSON DAMÁSIO CARDOSO, e foi matriculado sob nº 10.280, =
ficha nº 02.

O OFICIAL: Designado: 

CONTINUA NA FICHA 2



Livro 2

MATRÍCULA
10.177

REGISTRO
GERAL

FOLHA
2

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ORLEANS - SC**

Orleans, 19 de Agosto de 2013

AV.1-10.177, de 19 de Agosto de 2013.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

FORMA DO TÍTULO: Certidão extraída dos autos 044.04.000784-0.

Nos termos do art. 615-A do Código de Processo Civil, averba-se a existência da Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, autos nº 044.04.000784-0, distribuída na 1ª Vara da Comarca de Orleans-SC.

EXEQUENTE: BAGGIO DISTRIBUIDORA DE AUTO PEÇAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 81.852.899/0001-72, com sede na Rodovia SC 438, Km 55, nº 461, conde D'Eu, Orleans-SC.

EXECUTADOS: ETEOCLE GERALDO MATHEUS, CPF 067.123.399-87, brasileiro.

Valor da ação: R\$ 1.268,61.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 39.092 de 01/08/2013.

Selo de fiscalização: DBZ70682-3VWI.

Emolumentos R\$ 75,30.

Escrevente: Jislaine Galvani Alexandre

Alexandre



EM BRANCO

CERTIFICO ainda que encontram-se abertos os seguintes protocolos, os quais ficarão ativos até manifestação do Juízo competente, nos termos da circular nº 01/2012 da CGJ/SC:

Protocolo 48.461, 26/07/2019, Mandado Judicial Cancelamento de Penhora, FRIGORÍFICO SUPREMO LTDA, Ativo

Orleans-SC, 22 de março de 2022.

Validade: 30 dias.

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 22,22

Selos: R\$ 3,11

Total: R\$ 25,33



Thayse matte

- ☐ Denise Peters Schulz - Registradora Interina
- ☐ Franciele da Silva Della Gustina - Substituta
- ☐ Mariellen Cris Machado - Escrevente Substituta
- ☒ Thayse Varmeling Mattei - Escrevente
- ☐ Marcelo Nesf - Escrevente

[Handwritten signature]



IMAGEM nº 3 – DO imóvel avaliado E O IMÓVEL DO LADO ESQUERDO



IMAGEM nº 4 – DOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIADO



IMAGEM Nº 5 – DA LATERAL DIREITA
(tirada de cima do imóvel do lado direito de Raquel Mattei).



IMAGEM Nº 6 – DA CASA DOS FUNDOS (péssimas condições de uso)



IMAGEM Nº 7 - DA LATERAL DIREITA DA CASA DA FRENTE



IMAGEM Nº 8 Este imóvel está a apenas 20 **metros** DO IMÓVEL AVALIADO, possui 600m² e falei com um dos proprietários o Sr. Dalci Correa 99984-1383 e está à venda por R\$1.400.000,00.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

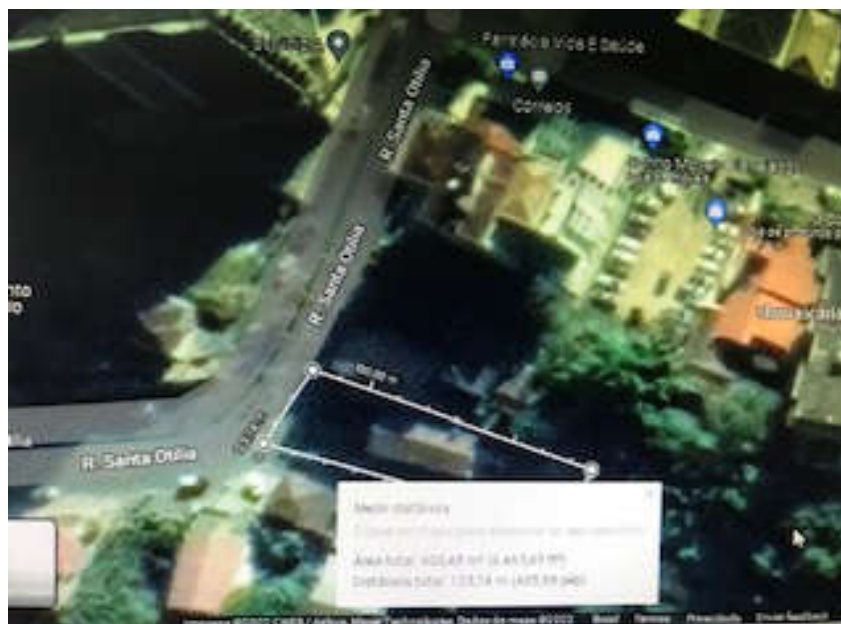


IMAGEM Nº 9 – Google imóvel comparativo



IMAGEM Nº 10 – VIZINHOS DE FRENTE AO IMÓVEL.



IMAGEM Nº 11 – VIZINHOS DE FRENTE AO IMÓVEL.

Este imóvel está em frente ao IMÓVEL AVALIADO, possui 300m² e falei com uma das proprietárias pessoalmente e está à venda por R\$600.000,00.

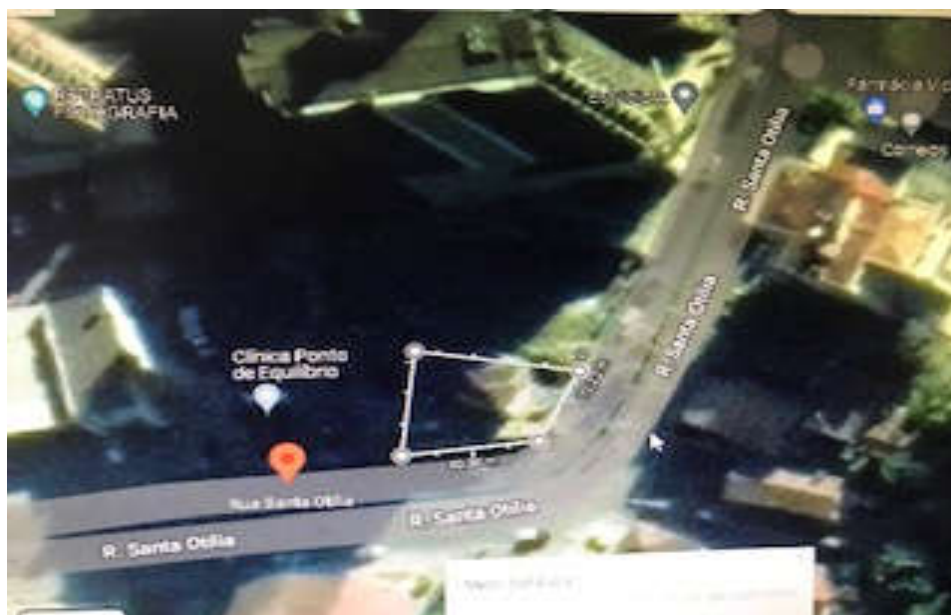
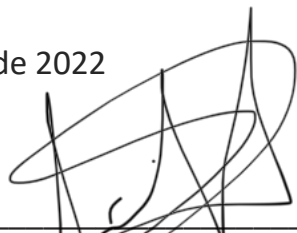


IMAGEM Nº 12 – Google imóvel comparativo

Firmo este laudo em 02 (duas) vias e, coloco-me a disposição para maiores esclarecimentos e informações.

Orleans-SC, 30 de março de 2022



JOSE CARLOS DE SOUZA
CRECI nº 12.857 – CNAI nº 07900
(48) 99984 5424

RESPOSTA AO ROL DE QUESITOS:

- 1) O imóvel de matrícula nº 10.177 encontra-se devidamente averbado junto ao cartório de Registro de Orleans/SC e na AV.1-10.177 de 19 de agosto de 2013, averbado uma Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, autos nº 044.04.000784-0, distribuída na 1ª Vara da Comarca de Orleans-SC.
- 2) O imóvel está em nome de ALVINA GUEDES MATHEUS, CPF nº 018.787.009/87 desde 1998 adquirido nos Autos de Processo Ação-Usucapião nº 10.985/95; localizado na Rua Santa Otília nº 37 – Bairro: Centro da Cidade de Orleans/SC; com área total de 1.056,74 m² e medindo 18,00 metros de frente e 55,50 metros lado esquerdo.
- 3) Existe uma casa em ruínas de aproximadamente 50m² com 2 (duas) salas, 1 (um) quarto e 1(um) banheiro, e uma casa de madeira de aproximadamente 90m² com 4(quatro) quartos, 2(duas) salas, 2(duas) cozinhas e 1(um) banheiro com valor de R\$100.000,00 (cem mil reais).
- 4) A área aproveitável é de 100%, não possui nascente e área de preservação, vai depender do projeto de uso do mesmo.
- 5) O terreno é plano e de fácil acesso conforme imagem nº 1, embora a sua rua é conhecida como morro do correio, mas o mesmo é o 2º terreno no início da mesma, pode ser utilizado para fins comerciais e residenciais conforme vizinho da frente na imagem nº 10.
- 6) Sim, conforme imagem nº 10 dos vizinhos da frente.
- 7) Busquei informações entre os vizinhos e nas imobiliárias da cidade, porém no último ano não houve nenhuma negociação nas imediações.
- 8) Valor do m² é de R\$2.133,55 m²; valor do imóvel na sua totalidade R\$2.233.480,00; **valor da fração ideal de 272,85m² objeto de penhora R\$576.680,00 (quinhentos e setenta e seis mil, seiscentos e oitenta reais).**