ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - São José

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5005522-76.2023.8.24.0064/SC

CERTIDÃO

Certifico que, em cumprimento ao ***mandado de n. 310098575077*** extraído dos autos mencionados,, compareci no local indicado e não encontrei ou fui atendido por qualquer ocupante do imóvel. Dessa forma, **PROCEDI À AVALIAÇÃO INDIRETA** do bem indicado. Para tanto, foram consideradas as condições externas avistáveis (*que eram as mesmas das imagens do **EV175-ANEXO1***), associadas às informações contidas na matrícula n. 11.643 do 2º Registro de Imóveis de São José e nos Espelhos Cadastrais para fins Tributários da Prefeitura de São José, referentes às inscrições imobiliárias n. 02.01.070.0048.01.001 e n. 02.01.070.0048.01.002.

Laudo de Avaliação

De plano, reitera-se que a análise do padrão construtivo/condições/estado de conservação do imóvel foi realizada exclusivamente através de inspeção externa in loco e com auxílio de imagem de satélite do *Streetview*, não tendo, portanto, sido possível o acesso ao interior de nenhuma de suas duas edificações, razão pela qual foram consideradas exclusivamente as características observáveis externamente, bem como dados documentais presentes no feito, elementos de mercado relativos a imóveis comerciais de padrão semelhante situados na mesma região.

Dito isso, a análise naturalmente se pautou tão somente nas condições/características do imóvel avistáveis externamente, assim como de dados extraídos tanto da Matrícula do Imóvel (n. 11.643 do 2º Registro de Imóveis de São José), como de Espelhos Cadastrais para fins tributários da Prefeitura Municipal de São José. Pois bem, da associação de aludidos documentos, colhe-se que: *1) a área total do imóvel é de 393 m² (trezentos e noventa e três metro quadrados); 2) o imóvel é composto por duas edificações comerciais: uma com 210 m² (duzentos e dez metros quadrados) e outra com 310 m² (trezentos e dez metros quadrados), totalizando portanto 520 m² de área construída*. *In loco* e ulteriormente utilizando ferramenta de visão de satélite do StreetView interpreta-se que a unidade construída com 210 m² seria a frontal/térrea; já a unidade de 310 m² seria a de fundos, a qual possui mais de um piso. Com efeito, da visualização *in* loco e da oferecida pelo Streetview, enseja dúvidas quanto à eventual integração das duas áreas construídas. Prosseguindo, diante da ausência, nos documentos apresentados, do ano exato em que as unidades foram construídas, adota-se a a do cadastro contido nos documentos da Prefeitura, *in casu*: 29/01/2007. Prosseguindo, do imóvel, identifica-se padrão construtivo médio, estado de conservação regular e idade da área construída, com base no documento da Prefeitura, superior a dezenove anos. Utilizando-se o método comparativo de mercado e considerando a localização, o potencial econômico do imóvel, a área territorial, as benfeitorias existentes, a idade aparente da construção e o estado de conservação observado, e, por fim, não podendo serem ignoradas as limitações deste tipo de avaliação, em especial a ausência de vistoria na parte interna de ambas as edificações, de forma conservadora, AVALIO o imóvel em: **R$ 1.920.000,00 (um milhão, novecentos e vinte mil reais).**

Desta feita, com o auto de Avaliação supralavrado, restituo o mandado devidamente cumprido. Dou fé.

Conduções: 1x Barreiros

Resumo dos atos/diligências:

Ato: AVALIAÇÃO

Diligência:

08/09/2026 às 11h26 -Rua Nossa Senhora Aparecida, 1005, Barreiros - São José/SC.

São José (SC), 29 de setembro de 2026

MARCELO CARVALHO RIGOL

Oficial de Justiça
