LAUDO DE AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0311084-17.2017.8.24.0023/SC
EXEQUENTE: WALTER ALBERTO SÁ BENSOUSAN
EXECUTADO: JOSE RODOLFO ZAMBON E OUTRO
MANDADO Nº 310078074355
Valor da execução em 15/07/2021: R$130.983,60

Aos 8 dias do mês de setembro do ano de 2025, nesta Comarca da Capital, em cumprimento ao mandado expedido nos autos mencionados, procedi à avaliação do seguinte bem:

BEM:

01 terreno situado na Rua Capitão Pedro Bruno de Lima – 48, Trindade, Florianópolis/SC, com área de 353,60m², com construção de alvenaria com área de 275,40m², matriculado sob o n. 89.623, no 2º Registro de Imóveis de Florianópolis-SC.

VISTORIA:

Trata-se de terreno com área de 353,60m², com com benfeitoria edificada com com área de 275,40m², conforme Matrícula n. 89.623, do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis-SC. A vistoria foi realizada no dia 19/08/2025, às 14h. O acesso ao imóvel foi autoriado pelo Sr. José Rodolfo Zambon, que informou que no piso inferior da casa funciona um restaurante e no piso superior um conjunto de 10 quitinetes; ainda, ao lado, há um anexo onde funciona uma lavanderia. Em vista disso, procedi à avaliação do bem e adotei o método comparativo direto de dados de mercado, cujas amostras foram extraídas de anúncios de terrenos com casa disponíveis para a venda no mesmo bairro e com características semelhantes. Ainda, o imóvel está localizado no bairro Trindade, situado em região residencial

e comercial de fácil acesso a serviços, transporte e lazer.



AVALIAÇÃO:

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)

METODOLOGIA E JUSTIFICATIVA:

Utilizei como referencial o valor médio de comercialização do metro quadrado de terrenos com casa similares no mesmo bairro, com pesquisas em imobiliárias e anúncios publicados na internet (referências 1, 2 e 3 em anexo), qual seja, R$ 5.922,90 (cinco mil, novecentos e vinte e dois reais e noventa centavos). O valor total do imóvel, de R$ 2.094.337,44 (dois milhões, noventa e quatro mil, trezentos e trinta e sete reais e quarenta e quatro centavos), foi arredondado para R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).

Registro, por oportuno, que a avaliação realizada por esta Oficial não é técnica, de modo que não é apurado a integridade da benfeitoria, tampouco a qualidade técnica e estrutural, bem como outros elementos que poderiam sopesar no valor do bem.

Lavro o presente laudo, que subscrevo.

Janaína Bernadete Laureano
Oficial da Infância e Juventude
Matrícula 28378

ANEXOS:

1 – https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-167-m-em-trindade-3017258458.html

Terreno com casa – área 345m² – Rua Luiz Pasteur, 210 - Trindade – R$ 1.670.000,00

2 - https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-trindade-bairros-florianopolis-com-garagem-368m2-venda-RS2800000-id-2830327554/?source=ranking%2Crp

Terreno com casa – área 368m² – Rua Capitão Pedro Bruno de Lima, 103 – Trindade – R$ 2.800.000,00

3 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-6-quartos-com-garagem-sc-florianopolis-trindade-360m2-RS1915000/id-17598523/

Terreno com casa – área 360m² - Rua Capitão Pedro Bruno de Lima, 436 – Trindade - 1.915.000,00