

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**AVALIAÇÃO JUDICIAL – COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA SC.
PROCESSO : 0301089-86.2019.8.24.0062**

**- AVALIADOR – Eng. Civil Airton Diegoli
CREA – SC – 15.911-3
CPF – 416.553.629-68
Tel.: (47) 35137227 - (47) 9922-7756**

- OBJETO – Avaliação de Imóvel localizado no Município de SÃO JOÃO BATISTA – SC.

- SOLICITANTE – Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de São João Batista – SC.

- FINALIDADE – Determinação de valor de residência.

- DATA DE INÍCIO DA PERÍCIA – Os trabalhos de avaliação iniciaram na data de 14 de dezembro de 2022, buscando a identificação de suas potencialidades e limitações, bem como avaliar seu contexto imobiliário.

O estudo foi baseado em fotos de satélite, vistoria do local, pesquisa em imobiliárias e nas vizinhanças do imóvel, fatores estes que auxiliaram na formação das convicções do Avaliador.

RESUMO

Endereço do Imóvel Servidão Clarinda Gomes Cardoso, 64		
Cidade São João Batista	UF SC	
Objetivo da Avaliação Determinação de valor da área da residência		
Finalidade da Avaliação Avaliação para negociação e/ou garantias		
Solicitante e/ou interessado Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de São João Batista – SC.		
Proprietários: Mara Daiana Dalsenter Claudinei Raymundo		
Tipo de Imóvel Residencial		
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO		
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que os imóveis objetos estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locadas. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto ou alterado, os valores de avaliação também podem e devem ser reconsiderados.		
Valor de Avaliação do Imóvel – Somente a residência construída R\$ 333.922,26 (trezentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e dois reais e vinte e seis centavos).		

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

1 – INFORMAÇÕES GERAIS

- PROPRIETÁRIO – CLAUDINEI RAYMUNDO E MARA DAIANA DALSENTER.
- O imóvel está localizado na Servidão Clarinda Gomes Cardoso, 64, Bairro Ribanceira do Sul, em São João Batista - SC.
- Matrícula –
- Área total da residência 145,50 m² e edícula nos fundos 40,00 m²

2 – SERVIÇOS PÚBLICOS

2.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Resid. Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Resid. Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	
			Área Sujeita a enchentes
			<input type="checkbox"/> Sim
			<input checked="" type="checkbox"/> Não

2.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíd. sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transm. de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água Potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

2.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos

<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus
<input type="checkbox"/>	Lotação
<input type="checkbox"/>	Metrô
<input type="checkbox"/>	Trem
<input type="checkbox"/>	Embarcação

Equipamentos Comunitários

<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde
<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer

Intensidade de Tráfego

Alta Média Baixa

Nível de Escoamento

Bom Regular Ruim

2.4 Considerações Gerais

O local possui infraestrutura urbana oferecida pelo município: energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, transporte coletivo, coleta de lixo etc.

Via de acesso: Servidão Clarinda Gomes Cardoso

3 – QUANTO AO IMÓVEL

3.1 DO ACESSO

3.1.1 Servidão Clarinda Gomes Cardoso

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2	Traçado: Reto
Perfil: Plano	Pavimentação: Lajota	Calçadas: Existente

4 – METODOLOGIAS

Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações

Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclarecemos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

STANLEY L. McMICHAEL, em seu “Tratado de Transación”, afirma:

“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o Dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora freqüente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

VALOR VENAL ou de mercado é o maior preço em dinheiro que produziria a terra se fosse posta à venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida.

4.1 METODO UTILIZADO – METODO COMPARATIVO

O Método Comparativo exige similaridade entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliado para comparação direta ou a aplicação de parâmetros homogeneizados para a transposição de dados dos lotes pesquisados para o lote avaliado, o qual poderá ter características de frente, profundidade e área distintas dos lotes tomados como amostragem.

Os modelos matemáticos frequentemente utilizados na avaliação de imóveis, são, na realidade, derivados do método comparativo, pois baseiam-se no preço unitário do lote referido e devem ter sido frutos de pesquisas e observações do mercado local.

Estas fórmulas são bastante utilizadas quando não se tem elementos de comparação.

Entretanto, nas avaliações de RESPONSABILIDADE que importem em transações ou garantias, a aplicação das fórmulas matemáticas é bastante limitada devido à sua IMPRECISÃO, DEVENDO SER UTILIZADO O METODO COMPARATIVO OU RESIDUAL.

O imóvel avaliando, é classificado, conforme item 7.7.2 da NBR 14.653-1 como:

- a) liquidez: NORMAL.
- b) desempenho de mercado: NORMAL.
- c) número de ofertas: NORMAL.
- d) absorção pelo mercado: NORMAL.
- e) público-alvo para absorção do bem: NORMAL.

5 – RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código da Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;

6 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo a determinação do valor do imóvel, visando a fixação do valor de comércio do mesmo.

7 – AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, cujo período de pesquisa deu-se de dezembro de 2022 a março de 2023, com verificação de imóveis comercializados recentemente, bem como potenciais vendedores, além de consultas informais a Imobiliárias da Região.

Traz-se para fundamentação casos que não destoam das pesquisas efetuadas, conforme planilha de homogeneização e saneamento de valores anexa, onde as médias de valores de 12 casos podem ser analisadas no gráfico e planilha abaixo.

7.1 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinação nos autos 0301089-86.2019.8.24.0062, este laudo compreende somente a avaliação das benfeitorias existentes no terreno, conforme segue:

Casa com dois pavimentos e área de 145,50 m²

Valor da casa = R\$ 261.917,46 (duzentos e sessenta e um mil, novecentos e dezessete reais e quarenta e seis centavos).

Muros e Edícula nos fundos.

Valor = R\$ 72.004,80 (setenta e dois mil, quatro reais e oitenta centavos).

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

DAS BENFEITORIAS = R\$ 333.922,26 (trezentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e dois reais e vinte e seis centavos).

Brusque SC, 02 de março de 2023.

**AIRTON DIEGOLI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 15.911-3**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO												
LAUDO DE AVALIAÇÃO			MARA DAIANA DALSENTER E CLAUDINEI RAYMUNDO						Março de 2023			
<small>AUTOS 0301089-86.2019.8.24.0062</small>												
ÍTEM	FONTES DA INFORMAÇÃO	m²	VALOR DE PESQUISADO IMÓVEL R\$	ÁREA CASA m²	FATOR FONTE CASA	VALOR CASA	ÁREA TERRENO m²	VALOR TERRENO / m²	FATOR FONTE	FATOR TRANSP. OSIÇÃO	FATOR TOPOG. RÁFICO	VALOR HOM. TERRENO
1	Carlos Farias Gestor Imob.	Ribanceira do Sul, São João Batista - SC	R\$ 295.000,00	60,00	1,00	R\$ 93.410,00	360,00	R\$ 559,97	0,95	0,00	1,00	R\$ 201.590,00
2	Viva Real Imóveis	Centro, São João Batista - SC	R\$ 300.000,00	100,00	1,00	R\$ 132.990,00	100,00	R\$ 1.670,10	0,95	0,00	1,00	R\$ 167.010,00
3	Viva Real Imóveis	Cardoso, São João Batista - SC	R\$ 103.263,00	85,00	1,00	R\$ 70.000,65	100,00	R\$ 332,62	0,95	0,00	1,00	R\$ 33.262,35
4	Viva Real Imóveis	Cardoso, São João Batista - SC	R\$ 800.000,00	200,00	1,00	R\$ 359.200,00	400,00	R\$ 1.102,00	0,95	0,00	1,00	R\$ 440.800,00
5	Viva Real Imóveis	Centro, São João Batista - SC	R\$ 350.000,00	69,00	1,00	R\$ 105.337,00	155,41	R\$ 1.574,30	0,95	0,00	1,00	R\$ 244.663,00
6	Viva Real Imóveis	Tajuba, São João Batista - SC	R\$ 349.900,00	70,00	1,00	R\$ 109.265,00	152,32	R\$ 1.579,79	0,95	0,00	1,00	R\$ 240.635,00
7	Chaves na Mão	Tajuba II, São João Batista - SC	R\$ 350.000,00	80,00	1,00	R\$ 146.510,00	360,00	R\$ 565,25	0,95	0,00	1,00	R\$ 203.490,00
8	Imóvel Web	Ribanceira do Sul, São João Batista - SC	R\$ 490.000,00	120,00	1,00	R\$ 146.100,00	6.700,00	R\$ 51,32	0,95	0,00	1,00	R\$ 343.900,00
9	Imóvel Web	Jardim São Paulo, São João Batista - SC	R\$ 315.000,00	65,00	1,00	R\$ 105.620,00	162,00	R\$ 1.292,47	0,95	0,00	1,00	R\$ 209.380,00
10	Imóvel Web	Centro, São João Batista - SC	R\$ 700.000,00	285,00	1,00	R\$ 493.185,00	1.920,00	R\$ 107,71	0,95	0,00	1,00	R\$ 206.815,00
11	Imóvel Web	Centro, São João Batista - SC	R\$ 950.000,00	270,00	1,00	R\$ 631.800,00	380,00	R\$ 838,42	0,95	0,00	1,00	R\$ 318.200,00
12	Imóvel Web	Centro, São João Batista - SC	R\$ 1.200.000,00	360,00	1,00	R\$ 782.000,00	552,00	R\$ 757,24	0,95	0,00	1,00	R\$ 418.000,00
				1764,00		R\$ 3.175.417,65	11.341,73	R\$ 10.431,19				

TERMO DE COMPARECIMENTO




Airton Diegoli
Engenheiro Civil
CREA-SC 015911-3

Termo de comparecimento em Perícia

Autos: 0301089-86.2019.8.24.0062.
Ação: Procedimento Comum Cível.
Exequente: MARA DAIANA DALSENTER
Executado: CLAUDINEI RAYMUNDO

Nesta data, às 10:30 horas, no endereço da parte autora, na cidade de São João Batista - SC, estiveram presentes para a realização dos trabalhos periciais as seguintes pessoas:

Brusque (SC), 14 de dezembro de 2022.

 Cláudio Luiz da Silva OAB/SC 33202	 021 990 119 04
 Airton Diegoli ENG. CIVIL TÉC. REG. TRABALHO CREA/SC 15911-3	
_____	_____
_____	_____

Rua Rodrigues Alves, 233 / Fone: (47) 3044.1177-99922-7756 Centro / Brusque - SC

8 – FOTOS DO IMÓVEL



Foto 01-



Foto 02-



Foto 03-



Foto 04-



Foto 05-

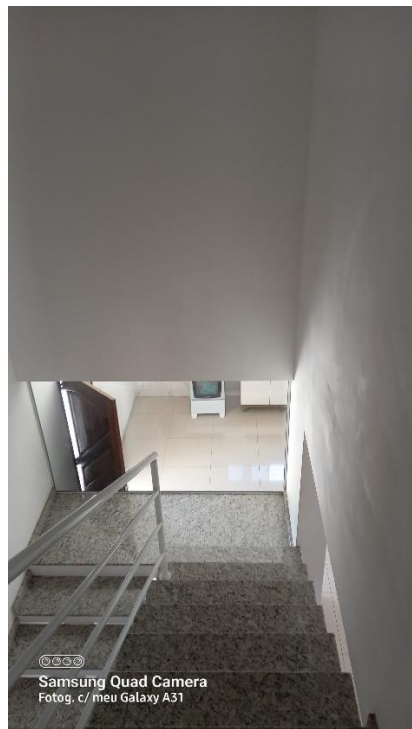


Foto 06-

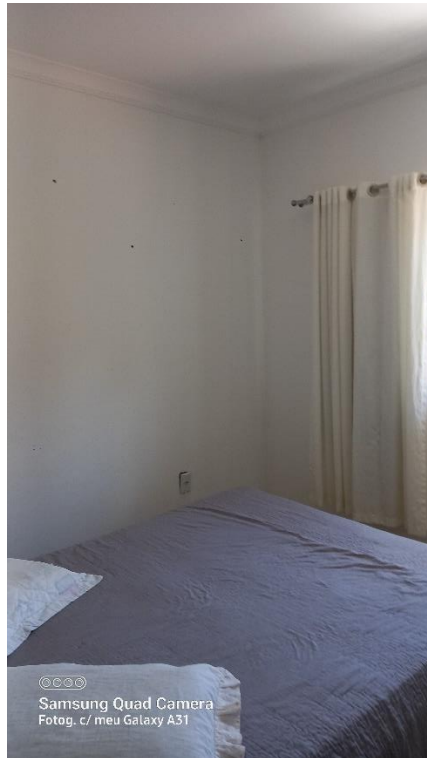


Foto 07-



Foto 08-



Foto 09-



Foto 10-



Foto 11-



Foto 12-

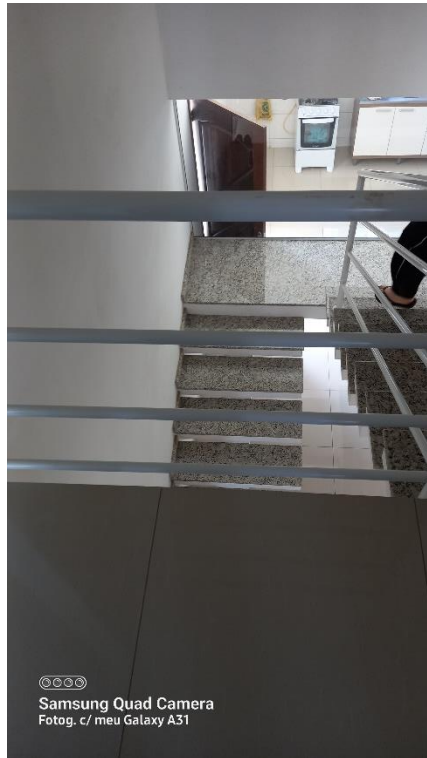


Foto 13-



Foto 14-



Foto 15-



Foto 16-

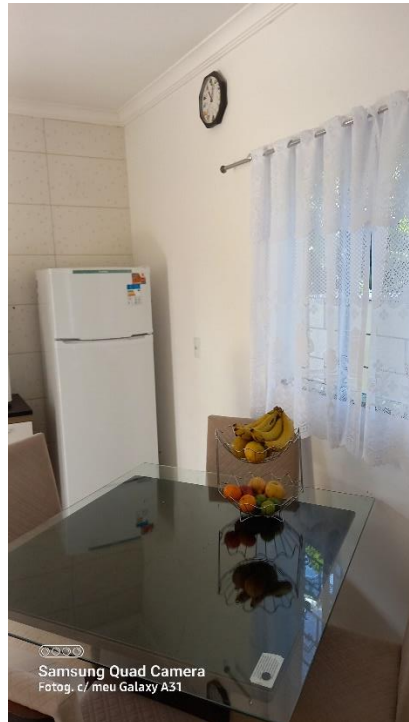


Foto 17-



Foto 18-

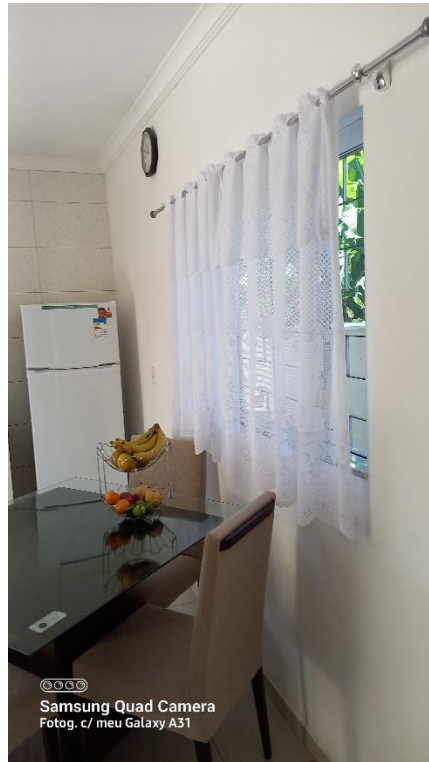


Foto 19-

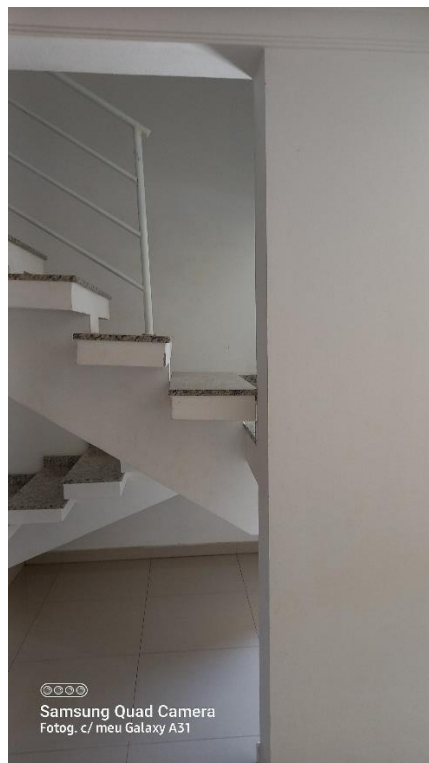


Foto 20-



Foto 21-

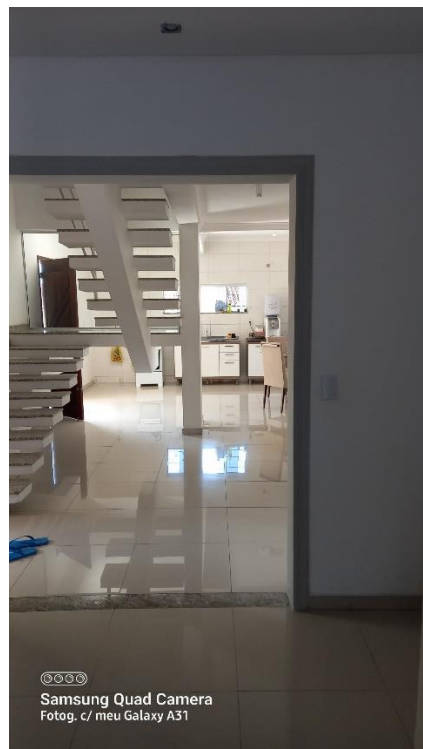


Foto 22-



Foto 23-



Foto 24-



Foto 25-



Foto 26-