

Mandado n. 310045140180

Registro fotográfico dos móveis avaliados do mandado

Foto 1 – vista geral da área



Foto 2 – vista frontal do terreno

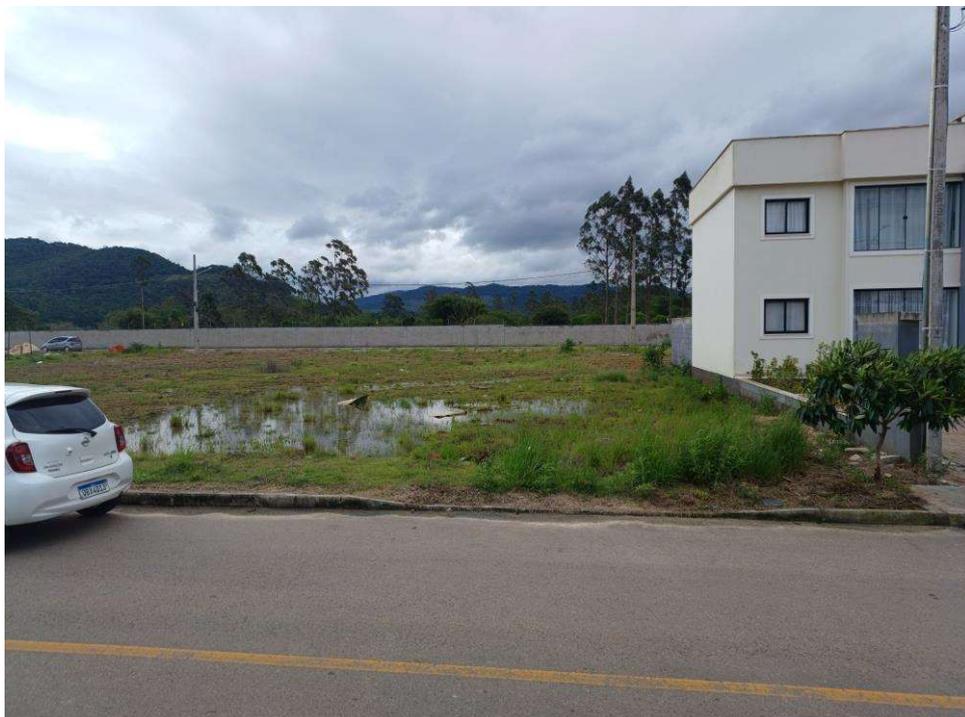


Foto 3 – vista lateral do terreno

Foto 4 – lateral do terreno



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Tubarão**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5010381-39.2022.8.24.0075/SC

CERTIDÃO

AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - FOLHA DE ROSTO

Bem avaliando: imóvel urbano de uso residencial tipo Terreno

Data da avaliação: 28 de outubro de 2023

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: R\$ 103.000,00 (cento e tres mil reais)

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: 3ª Vara Cível da Comarca de Tubarão

Nome do interessado: PAVIMENTADORA E CONSTRUTORA FALCHETTI LTDA

Nome do proprietário do bem: F.G.R. ADMINISTRADORA DE OBRAS LTDA

2. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens, Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

A documentação apresentada contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, quais sejam:

Apesar de não constar na documentação apresentada, verifiquei as informações abaixo da seguinte forma (descrever):

Outras que considerar pertinentes, em função das particularidades da sua avaliação.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise dos documentos do imóvel, bem como em diligência, durante a vistoria do bem.

Nos anexos do presente laudo constam imagens, fotografias e o laudo de vistoria que complementam a caracterização do imóvel avaliando, com avaliação da região, do terreno e do imóvel. Eventuais imagens de satélite, mapas e imagens tipo *street view* obtidas do *Google Maps* foram verificadas no local por este avaliador.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ATUAL

Liquidez é normal, cujo desempenho de mercado está aquecido. A quantidade de ofertas similares é alta e a absorção do bem pelo mercado será rápida.

7. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

Nessa avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Pelos motivos expostos no item 5 não foi possível atingir o grau mínimo de fundamentação, pois os requisitos 5 e 6 dessa etapa, que se referem aos níveis de significância para a rejeição da hipótese nula dos regressores e do modelo, demandam testes estatísticos. Porém, esse oficial de justiça se empenhou e atendeu aos demais requisitos de fundamentação, pelo menos, no Grau I, quais sejam:

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. Nessa avaliação a única variável independente será a área do imóvel, como mostrado no item 11. Portanto, foram utilizadas pelo menos 6 amostras de dados de mercado.

Identificação dos dados de mercado: apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo, como se pode observar no item 10;

Extrapolação: admitida, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.

Pelos mesmos motivos, também não foi considerado o grau de precisão do modelo. a planilha de dados utilizados está anexa a certidão.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando os fatores limitantes descritos no item 5 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este oficial de justiça avaliador, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou, no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando, como se pode observar na identificação e caracterização do imóvel avaliando (item 6) e na planilha dos dados de mercado utilizados (item 10).

E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que sua única variável independente, que explicará a formação do preço do imóvel, será a sua área.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos dados apresentados no item 10, onde foram isoladas as colunas "área" e "valor do imóvel" para, em seguida, aplicar o método do valor unitário médio, que considera o valor médio do metro quadrado das amostras aplicado à área do imóvel avaliando.

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m ²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
AMOSTRA 1	250	116.900,00	467,60

AMOSTRA 2	257,48	108.900,00	422,94
AMOSTRA 3	250,00	103.445,90	413,82
AMOSTRA 4	250	85.000,00	340
AMOSTRA 5	262,5	103.445,00	394,07
AMOSTRA 6	250	80.000,00	320,00
IMÓVEL AVALIANDO	262,50	R\$ 103.182,18	393,07
VALOR AVALIADO (ARREDONDADO EM ATÉ 1%)		R\$ 103.000,00	

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 103.000,00 (cento e tres mil reais).

AMOSTRAS	TIPO DE IMÓVEL	AGRUPAMENTO	LOCALIZAO	PROJETO PADRÃO	ESPECIFICAO DOS ACABAMENTOS
Amostra Terreno 1	TERRENO	INDIVIDUAL	GUARDA (MARGEM ESQUE	TERRENO	0
Amostra Terreno 2	TERRENO	INDIVIDUAL	GUARDA (MARGEM ESQUE	TERRENO	0
Amostra Terreno 3	TERRENO	INDIVIDUAL	GUARDA (MARGEM ESQUE	TERRENO	0
Amostra Terreno 4	TERRENO	INDIVIDUAL	GUARDA (MARGEM ESQUE	TERRENO	0
Amostra Terreno 5	TERRENO	INDIVIDUAL	GUARDA (MARGEM ESQUE	TERRENO	0
Amostra Terreno 6	TERRENO	INDIVIDUAL	GUARDA (MARGEM ESQUE	TERRENO	0

DORMITÓRIOS	SUÍTES	BANHEIROS	VAGAS DE GARAGEM	TERRENO REGULAR	TERRENO DE ESQUINA
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0

ELEVADOR	SALÃO DE FESTAS	ACADEMIA	CONDOMÍNIO (R\$/mês)	ÁREA ÚTIL (m ²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
0	0	0	0,00	250	116.900,00
0	0	0	0,00	257,48	108.900,00
0	0	0	0,00	250	103.445,90
0	0	0	0,00	250	85.000,00
0	0	0	0,00	262,5	103.445,00
0	0	0	0,00	250	80.000,00

DATA DE REFERÊNCIA	FONTE DE INFORMAÇÃO	NOME DA FONTE DE INFORMAÇÃO	LOGRADOURO	CONDOMÍNIO	NÚMERO, BLOCO, QUADRA, AP
28/10/2023	SITES DE VENDA	OLX		Moradas da Guarda	0
28/10/2023	IMOBILIÁRIA	DEBIASI IMOVEIS		Moradas da Guarda	0
28/10/2023	IMOBILIÁRIA	LITORALSUL IMOVEIS		Moradas da Guarda	0
28/10/2023	IMOBILIÁRIA	CORRETA IMOBILIARIA		Moradas da Guarda	0
28/10/2023	IMOBILIÁRIA	NOVARE EMPREENDIMENTOS		Moradas da Guarda	0
28/10/2023	IMOBILIÁRIA	MOB IMOVEIS		Moradas da Guarda	0

BAIRRO	MUNICÍPIO	ESTADO
GUARDA (MARGEM ESQUE	Tubarão	Santa Catarina
GUARDA (MARGEM ESQUE	Tubarão	Santa Catarina
GUARDA (MARGEM ESQUE	Tubarão	Santa Catarina
GUARDA (MARGEM ESQUE	Tubarão	Santa Catarina
GUARDA (MARGEM ESQUE	Tubarão	Santa Catarina
GUARDA (MARGEM ESQUE	Tubarão	Santa Catarina