

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Única da Comarca de Rio do Oeste

Autos nº 5001547-68.2021.8.24.0144
Mandado de nº 310061405940
Exequente: Município de Rio do Oeste/SC
Executado: Éder Cleiton Nardelli

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. FOLHA DE ROSTO

Bem avaliando: imóvel urbano de uso residencial tipo terreno e casa de alvenaria.

Data da avaliação: 04/09/2024.

Método utilizado: método comparativo.

Valor do bem avaliado: R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Única da Comarca de Rio do Oeste

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: Vara Única da Comarca de Rio do Oeste

Nome do interessado: Município de Rio do Oeste/SC

Nome do proprietário do bem: Éder Cleiton Nardelli

3. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

5. 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 (anexa ao mandado) contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, quais sejam: Certidão de Inteiro Teor.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise dos documentos do imóvel.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Única da Comarca de Rio do Oeste

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS GERAIS			
Ocupação populacional da região	() alta	(X) média	() baixa
Condição econômica da região	() alta	(X) média	() baixa
Padrão das edificações da vizinhança	() alta	(X) normal	() baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando	() favorável	(X) normal	() desfavorável
Topografia da região	() plana	() levemente ondulada	(X) ondulada
INFRAESTRUTURA URBANA			
Água potável	(X) sim	() não	
Esgotamento sanitário	() sim	(X) não	
Galeria de águas pluviais	(X) sim	() não	
Coleta de lixo	(X) sim	() não	
Energia elétrica	(X) sim	() não	
Gás canalizado	() sim	(X) não	
Iluminação pública	(X) sim	() não	
Rede de internet	(X) sim	() não	
Transporte coletivo	() sim	(X) não	
Pavimentação asfáltica/calçamento	(X) sim	() não	
ATIVIDADES EXISTENTES			
Comércio	(X) sim	() não	
Indústria	(X) sim	() não	
Serviços	(X) sim	() não	
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (distância aproximada do imóvel menor que 3km)			
Posto policial	(X) sim	() não	550 m
Escola	(X) sim	() não	1,3 km
Hospital	() sim	(X) não	
Posto de saúde	(X) sim	() não	300 m
Cinema	() sim	(X) não	
Teatro	(X) sim	() não	900 m
Parque	() sim	(X) não	
Praça	(X) sim	() não	850 m
Outros (descrever)			
POLOS VALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)			
Shopping center	() sim	(X) não	
Supermercado	(X) sim	() não	550 m
Farmácia	(X) sim	() não	650 m
Padaria	(X) sim	() não	450 m
Praia	() sim	(X) não	
Estação de metrô	() sim	(X) não	
Ponto de ônibus	(X) sim	() não	900 m
Outros (descrever)			
POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)			
Favelas	() sim	(X) não	
Ocupações irregulares	() sim	(X) não	
Regiões alagadas	() sim	(X) não	
Ruas escuras	() sim	(X) não	
Trânsito intenso	() sim	(X) não	
Acúmulo de lixo	() sim	(X) não	
Alto nível de ruídos	() sim	(X) não	

Ficheiro

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Única da Comarca de Rio do Oeste

Outros (descrever)

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

DIMENSÕES (em metros) Área do terreno: 9.695,04 m² Frente: Fundos: Lateral esquerda: Lateral direita:																											
LIMITES DO TERRENO Limite à frente (nome da rua): Confrontante à direita: Confrontante à esquerda: Confrontante nos fundos:																											
UTILIZAÇÃO ATUAL (X) Residencial () Comercial () Industrial () Institucional () Sem utilização		VOCAÇÃO (X) Residencial () Comercial () Industrial () Institucional () Misto																									
INFORMAÇÕES GERAIS <table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 33%;">Formato</td><td style="width: 33%;">() retangular</td><td style="width: 33%;">() irregular</td><td style="width: 33%;"></td></tr><tr><td>Situação do terreno</td><td>(X) meio de quadra</td><td>() esquina</td><td></td></tr><tr><td>Rua de acesso principal</td><td>() asfaltada</td><td>(X) paralelepípedo</td><td>() barro</td></tr><tr><td>Existência de meio fio</td><td>(X) sim</td><td>() não</td><td></td></tr><tr><td>Nível do terreno em relação a rua</td><td>(X) em nível</td><td>() acima</td><td>() abaixo</td></tr><tr><td>Topografia</td><td>() plana</td><td>(X) aclone</td><td>() declive</td></tr></table>				Formato	() retangular	() irregular		Situação do terreno	(X) meio de quadra	() esquina		Rua de acesso principal	() asfaltada	(X) paralelepípedo	() barro	Existência de meio fio	(X) sim	() não		Nível do terreno em relação a rua	(X) em nível	() acima	() abaixo	Topografia	() plana	(X) aclone	() declive
Formato	() retangular	() irregular																									
Situação do terreno	(X) meio de quadra	() esquina																									
Rua de acesso principal	() asfaltada	(X) paralelepípedo	() barro																								
Existência de meio fio	(X) sim	() não																									
Nível do terreno em relação a rua	(X) em nível	() acima	() abaixo																								
Topografia	() plana	(X) aclone	() declive																								
RESTRIÇÕES <table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 25%;">Físicas</td><td style="width: 25%;">() rio/córrego</td><td style="width: 25%;">() rochas</td><td style="width: 25%;">(X) acidentes</td><td style="width: 20%;">() outros</td></tr><tr><td>Legais</td><td>() servidões</td><td>() faixa de domínio</td><td></td><td>() outros</td></tr></table>				Físicas	() rio/córrego	() rochas	(X) acidentes	() outros	Legais	() servidões	() faixa de domínio		() outros														
Físicas	() rio/córrego	() rochas	(X) acidentes	() outros																							
Legais	() servidões	() faixa de domínio		() outros																							
APROVEITAMENTO <table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 33%;">Indícios de subaproveitamento</td><td style="width: 33%;">() sim</td><td style="width: 33%;">(X) não</td><td style="width: 33%;"></td></tr><tr><td>Indícios de super aproveitamento</td><td>() sim</td><td>(X) não</td><td></td></tr></table>				Indícios de subaproveitamento	() sim	(X) não		Indícios de super aproveitamento	() sim	(X) não																	
Indícios de subaproveitamento	() sim	(X) não																									
Indícios de super aproveitamento	() sim	(X) não																									

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. Todavia, em razão da disponibilidade reduzida de ofertas disponíveis, não foi possível levantar o número mínimo de amostras.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Única da Comarca de Rio do Oeste

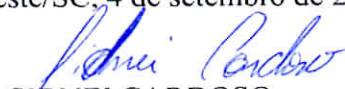
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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. Também não foi possível levantar o número mínimo de amostras em razão da ausência de ofertas disponíveis.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).

Rio do Oeste/SC, 4 de setembro de 2024.


SIDNEI CARDOSO
Matrícula 59868