

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE ITAJAI

AUTO DE REAValiaÇÃO

PROCESSO(S) Nº: 5012897-11.2019.4.04.7000/PR

REQUERENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

REQUERIDOS: WANDERLEY DA PAIXÃO MARTINS e outros

Em 03 de novembro de 2022, tendo em vista à decisão proferida nos autos em epígrafe, procedi à **REAValiaÇÃO** do seguinte bem:

O imóvel de matrícula nº 28.524 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, o qual constitui-se num **“TERRENO com 2.005,37 m² de forma irregular, representado pela Área 01 da planta de divisão, Balneário Camboriú; medindo 13,15 m na frente ao Norte com uma rua do Lot. Jardim Belo Horizonte, mesma medida aos fundos ao Sul, em uma linha irregular com o Rio Peroba; estrema a Oeste de 139,00 m, com a área 2 e, a leste de 165,00 m², com terras de Anselmo Linhares”**.

Em complemento ao referido Auto de Avaliação, procedo à **REAValiaÇÃO** do imóvel, observando os parâmetros da decisão que determinou considerar como Área de Preservação Permanente um recuo de quinze metros em relação ao curso d’água existente nos fundos do imóvel, bem como considerando a atualização e valorização do imóvel no período transcorrido entre as avaliações.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Quanto ao terreno: Inicialmente, após pesquisas em sítios especializados no comércio de imóveis (sítio Viva Real), apurou-se como valor aproximado do metro quadrado de terrenos oscilando entre R\$ 1.200,00 a R\$1.500,00 na região do Bairro dos Municípios, cidade de Balneário Camboriú/SC. Considerando que a Rua Barra Velha situa-se em área distante da principal avenida do Bairro dos Municípios, em área menos valorizada e de natureza eminentemente residencial, adotou-se o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por metro quadrado. Ademais, é importante consignar que, apesar da área total do imóvel totalizar 2005,37 m², e observando a decisão judicial proferida no evento XXX, deve ser considerado como passível de plena utilização, a área não atingida pela Área de Preservação Permanente, que, conforme *decisum*, é de 15 (quinze metros). Assim a área passível de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE ITAJAI

plena utilização do imóvel importa em aproximadamente 1.808,12 m² (mil oitocentos e oito vírgula doze metros quadrados, a qual resta avaliada, nessa parte em R\$ 2.169.744,00 (dois milhões cento e sessenta e nove mil setecentos e quarenta e quatro reais). Considerando a área do imóvel com restrições ambientais (estrema com o rio, localizado nos fundos do imóvel), a qual é estimada em aproximadamente 197,25 m², restou fixado o valor de 200 reais o metro quadrado, alcançando referida parte o valor de R\$ 39.450,00 (trinta e nove mil quatrocentos e cinquenta reais). **Assim, resta fixado o valor de R\$ 2.209.194,00 (dois milhões duzentos e nove mil cento e noventa e quatro reais) para a área total do terreno ora avaliado.**

Quanto às edificações: Sobre referido lote, há a edificação de 10 casas geminadas, com área de 50 m², cuja descrição encontra-se acima descrita, totalizando uma área edificada de aproximadamente 500 m². Ressalta-se que todas as unidades autônomas são destinadas à locação. Ademais, tal construção não está averbada junto ao Registro de Imóveis, desconhecendo-se sua regularidade junto aos demais órgãos.

Como consignado no laudo anterior, diante do estado de conservação (necessita de reparos simples, bem como idade aparente da construção (cerca de 15 anos) aplicou-se um redutor de 27,90% sobre o valor do CUB* (conforme método Ross Heidecke), adotando-se como valor do metro para área construída como R\$ 1.897,94.

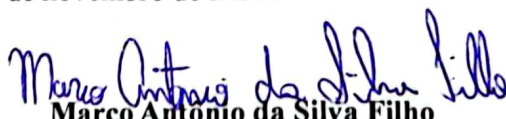
Sendo assim, considerando a área da edificação (aproximadamente 500 m²), avaliou-se referidas construções em **R\$ 948.972,99 (novecentos e quarenta e oito mil novecentos e setenta e dois reais e noventa e nove centavos).** **Ressalta-se que, visando a atualidade da avaliação, procedeu-se a utilização no presente laudo do CUB do mês de outubro/2022.**

*Valor do CUB para o mês de outubro/2022: R\$ 2.632,38 (disponível em <http://sindusconbc.com.br/>)

AVALIAÇÃO FINAL: Sendo assim, **REVALIO** o presente imóvel em R\$ 3.158.166,99 (três milhões cento e cinquenta e oito mil cento e sessenta e seis reais e noventa e nove centavos).

E, para constar, lavrei este Auto.

Balneário Camboriú, 03 de novembro de 2022.


Marco Antônio da Silva Filho
Oficial de Justiça Avaliador Federal