



ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO – 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPEMA

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5004635-74.2021.8.24.0125/SC

AUTOR: ESPACO NOBRE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RÉU: PAULO ROBERTO CORREIA DOS SANTOS

MANDADO Nº 310043717836

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. FOLHA DE ROSTO

BEM: Apartamento 401 com vaga dupla, área total: 233,238m² (privativa: 165,66m², comum: 67,58m²), 6º pavimento, Edifício Residencial Alphaville; fração ideal: 2,7179% do terreno de 1.200,00m², 280, 138 Castelo Branco, Itapema-SC", com as demais características constantes na matrícula 10.969 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC.

Data da avaliação: 15/07/2023

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e meio de reais)





ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: 2ª Vara Cível da Comarca de Itapema

Nome do interessado: Espaço Nobre Empreendimentos Imobiliários LTDA

Nome do proprietário do bem: Paulo Roberto Corrêa dos Santos

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; pela parte interessada; obtida por meio de consulta em sites e imobiliárias) contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação.

A avaliação fora realizada com vistoria, cujo laudo segue anexo.

6. 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.





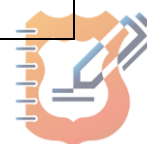
ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

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

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| ASPECTOS GERAIS | | | |
| Ocupação populacional da região | <input checked="" type="checkbox"/> alta | <input type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> baixa |
| Condição econômica da região | <input checked="" type="checkbox"/> alta | <input type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> baixa |
| Padrão das edificações da vizinhança | <input checked="" type="checkbox"/> alta | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> baixa |
| Acessibilidade ao imóvel avaliando | <input checked="" type="checkbox"/> favorável | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> desfavorável |
| Topografia da região | <input checked="" type="checkbox"/> plana | <input type="checkbox"/> levemente ondulada | <input type="checkbox"/> ondulada |
| INFRAESTRUTURA URBANA | | | |
| Água potável | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Esgotamento sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Galeria de águas pluviais | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Gás canalizado | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Iluminação pública | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Rede de internet | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Transporte coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| ATIVIDADES EXISTENTES | | | |
| Comércio | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Indústria | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| Serviços | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não | |
| EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (distância aproximada do imóvel, em km) | | | |
| Posto policial | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (1 km) | |
| Escola | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (1 km) | |
| Hospital | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (5 km) | |
| Posto de saúde | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (1 km) | |
| Cinema | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (1 km) | |
| Teatro | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (5 km) | |
| Parque | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não | |
| Praça | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não | |
| POLOS VALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em km) | | | |
| Shopping | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (1 km) | |
| Supermercado | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (1,5 km) | |
| Farmácia | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (0,5 km) | |
| Padaria | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (0,5 km) | |
| Praia | <input type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (0,5km) | |





ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Estação de metrô | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não |
| Ponto de ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não (100 metros) |
| Outros (descrever) | | |
| POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros) | | |
| Favelas | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não |
| Ocupações irregulares | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não |
| Regiões alagadas | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não |
| Ruas escuras | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não |
| Trânsito intenso | <input checked="" type="checkbox"/> sim | <input type="checkbox"/> não |
| Acúmulo de lixo | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não |
| Alto nível de ruídos | <input type="checkbox"/> sim | <input checked="" type="checkbox"/> não |





ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

6.2. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--|
| ENDEREÇO Logradouro: Rua 280 Complemento: Residencial Alphaville, Apto 401 Número: 138 Bairro: Castelo Branco Município: Itapema Estado: Santa Catarina CEP: 88220-000 | | | |
| ÁREA DA EDIFICAÇÃO (m²) Área total: 233,23 Área útil: 165,66 | | | |
| CLASSIFICAÇÃO | | | |
| QUANTO AO USO | QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL | QUANTO AO AGRUPAMENTO | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Terreno (lote ou gleba) | <input type="checkbox"/> Unidade isolada | |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Loteamento | |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Casa | <input type="checkbox"/> Condomínio de casas | |
| <input type="checkbox"/> Institucional | <input type="checkbox"/> Escritório | <input checked="" type="checkbox"/> Prédio de apartamentos | |
| <input type="checkbox"/> Misto | <input type="checkbox"/> Loja | <input type="checkbox"/> Conjunto habitacional | |
| | <input type="checkbox"/> Galpão | <input type="checkbox"/> Conjunto de salas comerciais | |
| | <input type="checkbox"/> Vaga de garagem | <input type="checkbox"/> Prédio comercial | |
| | <input type="checkbox"/> Outros (descrever) | <input type="checkbox"/> Conjunto de prédios comerciais | |
| | | <input type="checkbox"/> Outros (descrever) | |
| USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | | | |
| <input type="checkbox"/> Comercial | | | |
| <input type="checkbox"/> Industrial | | | |
| <input type="checkbox"/> Institucional | | | |
| <input type="checkbox"/> Misto | | | |
| VARIÁVEIS QUANTITATIVAS | | | |
| Dormitórios: 3 | | | |
| Suítes: 1 | | | |
| Elevadores: 2 | | | |
| Banheiros: 2 | | | |
| Sacada: 1 | | | |
| Pavimento (no prédio): 5º | | | |
| Vagas de garagem: 2 | | | |
| VARIÁVEIS QUALITATIVAS | | | |
| Idade real do imóvel: 12 anos | | | |
| Projeto padrão: R-16A | | | |
| Padrão construtivo: <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> baixo <input type="checkbox"/> mínimo | | | |
| Posição do imóvel no terreno: <input checked="" type="checkbox"/> frente <input type="checkbox"/> fundos <input type="checkbox"/> meio | | | |
| Atratividade: <input type="checkbox"/> alto <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> baixo | | | |
| Liquidez: <input type="checkbox"/> alto <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> baixo | | | |





ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

| | | | | | |
|---------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------|--------------|------------|
| Impacto negativo pelo comércio | () alto | () normal | (X) nenhum | | |
| Impacto negativo pelo trânsito | () alto | (X) normal | () nenhum | | |
| Impacto negativo pelo barulho | () alto | () normal | (X) nenhum | | |
| EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS | | | | | |
| (X) piscina | (X) porteiro eletrônico | | | | |
| (X) churrasqueira | | | | | |
| (X) espaço gourmet | (X) salão de festas | | | | |
| (X) banheira de hidromassagem | (X) playground | | | | |
| (X) tv a cabo | (X) Academia | | | | |
| (X) sistema de aquecimento solar | (X) Sala de jogos | | | | |
| (X) central de gás | | | | | |
| (X) central ar condicionado | (X) automação | | | | |
| ASPECTOS CONSTRUTIVOS | | | | | |
| Estrutura da construção | (X) concreto armado | () alvenaria | () madeira | () outros | |
| Paredes externas | (X) concreto armado | () alvenaria | () madeira | () outros | |
| Paredes internas | (X) concreto armado | () alvenaria | () madeira | () outros | |
| Cobertura | () telhas de barro | (X) laje | () terraço | () amianto | |
| Revestimento da fachada | () nenhum | (X) textura | () granito | () cerâmica | |
| Tipo de esquadrias | () madeira | (X) metal | () PVC | () outros | |
| PADRÃO DE ACABAMENTO | | | | | |
| Esquadrias | () luxo | (X) alto | () normal | () baixo | () mínimo |
| Circulações externas | () luxo | (X) alto | () normal | () baixo | () mínimo |
| Unidade do imóvel avaliando | () luxo | (X) alto | () normal | () baixo | () mínimo |

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ATUAL

- Liquidez () baixa (X) normal () alta
- Desempenho de mercado () recessivo (X) normal () aquecido
- Quantidade de ofertas similares () baixa (X) média () alta
- Absorção do bem pelo mercado () inexistente (X) lenta () rápida

8. 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





ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

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.

9. 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:

- Caracterização do imóvel avaliando: completa quanto às variáveis utilizadas no modelo, apresentadas no item 10;
- 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.



10. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

| AMOSTRAS | TIPO DE IMÓVEL | AGRUPAMENTO | LOCALIZAÇÃO | PROJETO PADRÃO | ESPECIFICAÇÃO DOS ACABAMENTOS | DORMITÓRIOS | SUÍTES | BANHEIROS | VAGAS DE GARAGEM |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|-------------|----------|-----------|------------------|
| 1 | APARTAMENTO | CONDOMÍNIO | MEIA PRAIA | R16-A | ALTO | 2 | 1 | 2 | 2 |
| 2 | APARTAMENTO | CONDOMÍNIO | MEIA PRAIA | R16-A | ALTO | 2 | 1 | 2 | 2 |
| 3 | APARTAMENTO | CONDOMÍNIO | MEIA PRAIA | R16-A | ALTO | 3 | 3 | 3 | 2 |
| 4 | APARTAMENTO | CONDOMÍNIO | MEIA PRAIA | R16-A | ALTO | 3 | 3 | 3 | 2 |
| 5 | APARTAMENTO | CONDOMÍNIO | MEIA PRAIA | R16-A | ALTO | 3 | 1 | 2 | 2 |
| 6 | APARTAMENTO | CONDOMÍNIO | MEIA PRAIA | R16-A | ALTO | 3 | 1 | 2 | 2 |
| IMÓVEL AVALIANDO | APARTAMENTO | CONDOMÍNIO | MEIA PRAIA | R16-A | ALTO | 2 | 1 | 2 | 2 |

* Especificação dos acabamentos: 0 = baixo; 1 = normal; 2 = alto

NOTA: A classificação das amostras quanto a “projetos padrão” e “especificação dos acabamentos” foi aproximada em relação às características principais dos imóveis, com base na NBR 12.721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

| AMOSTRAS | ELEVADOR | SALÃO DE FESTAS | ACADEMIA | DISTÂNCIA DO CENTRO | ÁREA TOTAL (m²) | ÁREA ÚTIL (m²) | VALOR DO IMÓVEL (R\$) | VALOR DO m² DE ÁREA ÚTIL (R\$) | DATA DE REFERÊNCIA | FONTE DE INFORMAÇÃO | LOGRADOURO |
|----------|----------|-----------------|----------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1 | 2 | SIM | SIM | 5 KM | 233 | 168 | 1.500.000,00 | 8.928,57 | MENOS DE 1 ANO | https://www.interpraiasimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-meia-praia-itapema-sc/AP6759-INTERP | Rua 280, 138 - Castelo Branco, Itapema - SC |
| 2 | 2 | SIM | SIM | 5 KM | 233 | 168 | 1.500.000,00 | 8.928,57 | MENOS DE 1 ANO | https://www.imobiliariaconfidere.com.br/imoveis/venda-apartamento-03-dormitorio-em-itapema/alphaville/1518 | Rua 280, 138 - Castelo Branco, Itapema - SC |
| 3 | 2 | SIM | SIM | 5 KM | 210 | 170 | 1.500.000,00 | 8.823,53 | MENOS DE 1 ANO | https://www.bonimarimoveis.com.br/imoveis/venda-apartamentos-03-dormitorio-em-itapema/amplo-apto-com-3-suites-pronto-para-morar/644 | Rua 280, 204 - Castelo Branco, Itapema - SC |



| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|------------|------------|-------------|---------------|---------------|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 4 | 2 | SIM | SIM | 5 KM | 415 | 130 | 1.240.000,00 | 9.538,46 | MENOS DE 1 ANO | https://www.norbertocorretor.com.br/imovel/174096/apartamento-a-venda-em-meia-praia-1-3-suites- | Rua 280, 338 - Castelo Branco, Itapema - SC |
| 5 | 2 | SIM | SIM | 4 KM | 206 | 153 | 1.400.000,00 | 9.150,32 | MENOS DE 1 ANO | https://www.dellagneloimoveis.com.br/imovel/venda-apartamentos-03-dormitorio-em-itapema/apartamento-3-quartos-e-2-vagas-em-meia-praia-579 | Rua 258, 399 - Meia Praia, Itapema - SC |
| 6 | 2 | SIM | SIM | 5 KM | 210 | 130 | 1.199.190,00 | 8.609,15 | MENOS DE 1 ANO | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-meia-praia-bairros-itapema-com-garagem-130m2-venda-RS1199190-id-2628954755/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal-recommendations-container-cooccurrence-to-vivareal-pagina-produto | Rua 284, 100 - Castelo Branco, Itapema - SC |
| IMÓVEL AVALIANDO | 2 | SIM | SIM | 5 KM | 233,23 | 165,66 | 1.490.348,59 | 8.996,43 | 15/07/2023 | OFICIAL DE JUSTIÇA | Rua 280, 138 - Meia Praia, Itapema - SC |



11. 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, 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 | 168 | 1.500.000,00 | 8.928,57 |
| AMOSTRA 2 | 168 | 1.500.000,00 | 8.928,57 |
| AMOSTRA 3 | 170 | 1.500.000,00 | 8.823,53 |
| AMOSTRA 4 | 130 | 1.240.000,00 | 9.538,46 |
| AMOSTRA 5 | 153 | 1.400.000,00 | 9.150,32 |
| AMOSTRA 6 | 130 | 1.199.190,00 | 8.609,15 |
| IMÓVEL AVALIANDO | 165,66 | 1.490.348,59 | 8.996,43 |
| VALOR AVALIADO (ARREDONDADO EM ATÉ 1%) | | R\$ 1.500.000,00 | |

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e meio de reais)

Itapema/SC - 15 de julho de 2023.

Anilton Mota de Lima – Mat. 56.399
Oficial de Justiça e Avaliador



ANEXOS

Planilha de cálculo utilizada.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

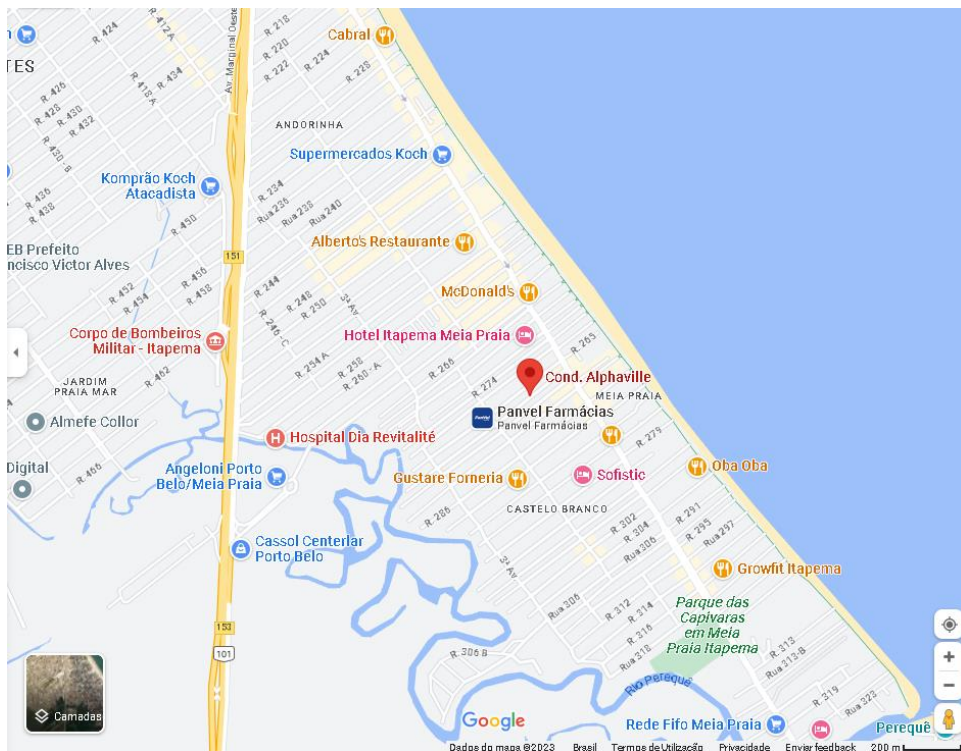


Figura 1 - Localização

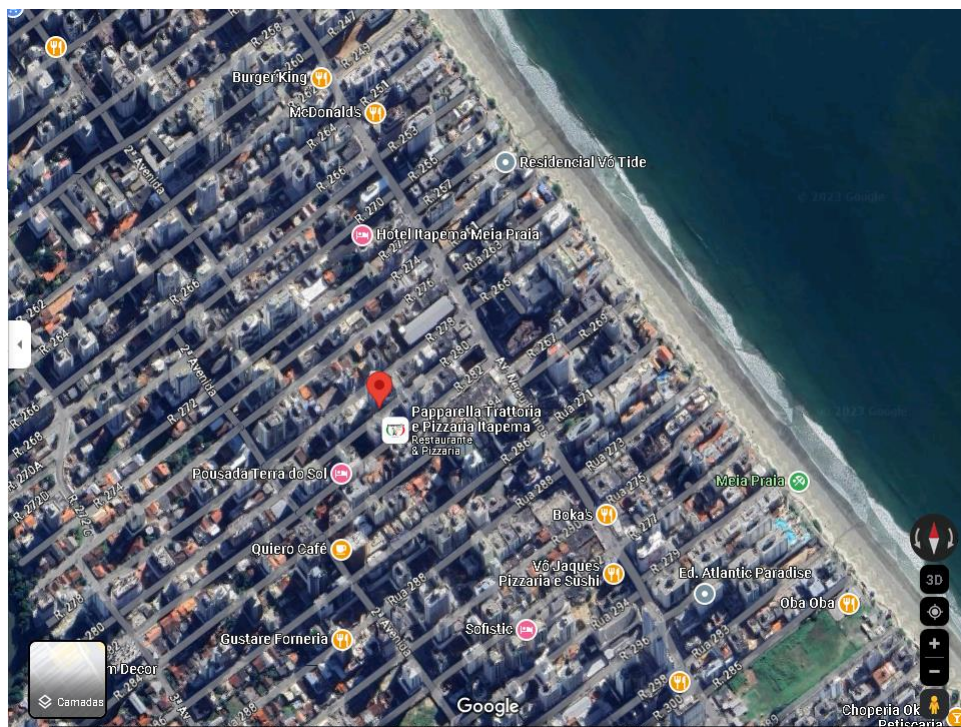


Figura 2 – Topografia da região





Figura 3 - Fachada





Figura 4 – Sala



Figura 5 – Cozinha

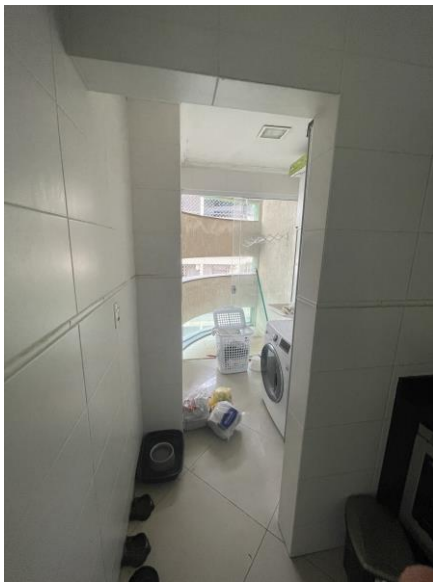


Figura 6 – Lavanderia



Figura 7 – Sala

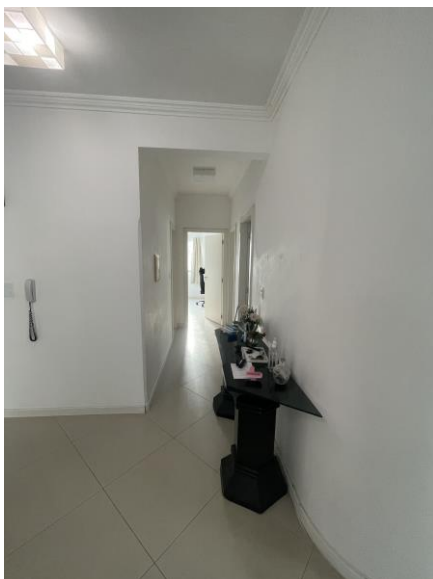


Figura 8 – Corretor

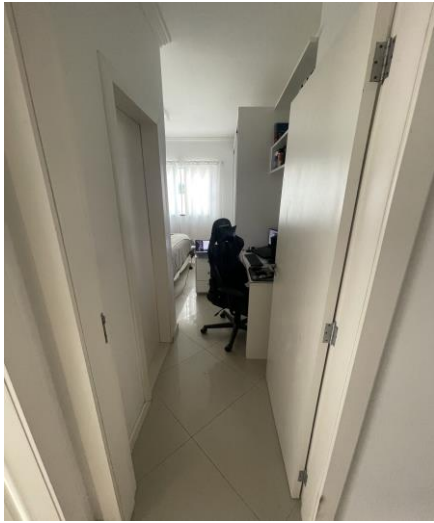


Figura 9 – Dormitório 1

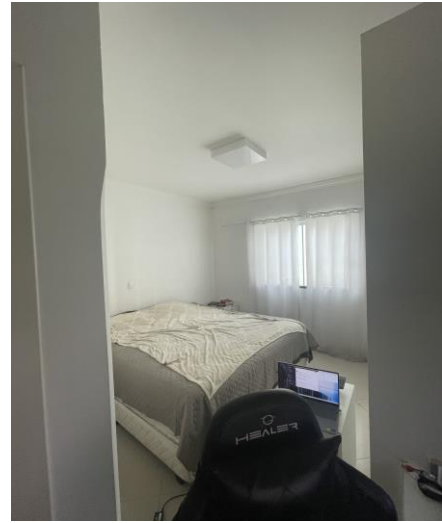


Figura 10 – Suite



Figura 11 – Suite



Figura 12 – WC Suite

Figura 13 – Dormitório 2





Figura 14 – WC social



Figura 15 – Sacada

