

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ALEXANDRE SCALCO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, natural de Vacaria, RS, nascido em 15 de outubro de 1970, residente e domiciliado em Passo Fundo, RS, residente e domiciliado em Passo Fundo, RS, na Rua Coronel Chicuta, 638, apto 305, Centro, portador da carteira de identidade sob nº 10/R-1915886, expedida pela SSP/SC, e CPF sob nº 646.750.339-20, devidamente registrado junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 3ª Região, estado do Rio Grande do Sul sob nº 19.605 apresentar o seguinte LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

I – OBJETO DO LAUDO: A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, do imóvel situado na Rua Tocantins n. 26, Bairro dos Estados, ao lado do número 414, CEP 414, na cidade de Balneário Camboriú SC.

II - DA PROPRIEDADE: O imóvel em questão possui Matrícula nº 42.581 constante no Livro 02 ES Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, registrado em nome de Maria Xavier Venotte.

III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO Trata-se de um terreno situado na cidade de Balneário Camboriú-SC, com área de 268,80m², representado pelo lote n. 14, medindo 14mts X 19,20mts. localizado em área em crescimento urbano. O terreno possui uma edificação que necessita de reparos básicos e desprovida de regularização.

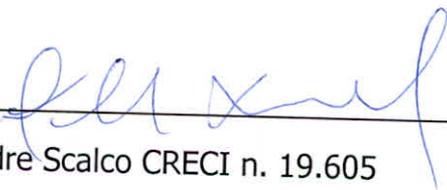
IV – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO Trata-se de região predominantemente residencial, bastante ocupada com vasta opção de estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público. Trata-se de região com relevo plano.

V – METODOLOGIA EMPREGADA Tendo em vista que não foram encontradas amostras de imóveis para venda naquela região com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel edificado naquele lote, de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta, adotaremos o MÉTODO EVOLUTIVO para avaliação do bem. O Método Evolutivo consiste na avaliação conjugada de dois métodos distintos. Nesse caso usaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o terreno e o MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS. O valor do imóvel será determinado pela somatória do valor do terreno (método comparativo direto) + valor aproximado da reconstrução das benfeitorias (método de quantificação do custo pelo CUB) + depreciação pelo estado do imóvel, tempo de construção e ausência de regularização da obra. No caso em questão, a avaliação é feita principalmente com base no terreno, eis que a ausência de regularização da obra e com alguns pontos que não preenchem os requisitos de obra exigidos pela municipalidade, poderá leva-la, futuramente, à demolição, o que também onera o imóvel.

VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: atribui-se ao imóvel o valor total aproximado de R\$ 1.150.000,00 (UM MILHÃO E CENTO E CINQUENTA MIL REAIS) para venda à vista.

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel.

Balneário Camboriú, 15 de março de 2023.



Alexandre Scalco CRECI n. 19.605