

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 5001893-08.2014.4.04.7208

LOTE DE TERRENO
Balneário Verde Mar, Itapoá/SC



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Ordem dos Advogados do Brasil.

REQUERIDO(S): Vera Maria Cardoso.

OBJETO: Lote de terreno urbano, lote 14 da quadra 08, Balneário Verde Mar, Itapoá/SC.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: **UM (01) TERRENO URBANO**, situado na **RUA ARMAÇÃO**, neste município de Itapoá, Santa Catarina, constituído pelo **LOTE n.º 14 (QUATORZE)**, da **QUADRA n.º 08 (OITO)**, do loteamento denominado **BALNEÁRIO VERDE MAR**, com a área de **330,00m²** e com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,00 metros de frente para a Rua Armação; tendo de fundos em ambos os lados 27,50 metros; confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote n.º 13 e pelo lado esquerdo com o lote n.º 15; fazendo o travessão dos fundos com 12,00 metros com o lote n.º 37, com demais características na Matrícula nº 33.291, do Registro de Imóveis de Itapoá/SC. Cadastro Imobiliário 22168. Lote vago e sem acesso.

LOCALIZAÇÃO: Balneário Verde Mara, Itapoá/SC.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Balneário Verde Mar, pertencente ao Município de Itapoá/SC, localizados nas redondezas da região sul da cidade, lote vago e sem acesso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

5.1 - TABELA DE DADOS CADASTRAIS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA(S)	CIRCUNSCRIÇÃO
Itapoá/SC	33.291	R.I de Itapoá/SC
CADASTRO IMOBILIÁRIO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
22168	01.53.008.0014	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	-----	Não existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Balneário Verde Mar	12,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
-----	Não	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Não	Não	-----

5.2 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Itapoá, corresponde à R\$1.432,53 (mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos).

6 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS.

Em contato com a Prefeitura de Itapoá/SC, foi informado que o loteamento do Balneário ainda não foi implementado, e por isso não há na localização demarcação de quadras e lotes, não sendo possível definir o local exato do imóvel.

Imóvel em localidade de mata fechada, vago e sem acesso.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando os fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel, em R\$5.000,00 (cinco mil reais).

8 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

ANEXO II - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Localização Google Earth



ANEXO II

Outros Documentos

Guia de Informações / Planta do Loteamento

GUIA DE INFORMAÇÃO

Cod. Balneário:		Insc. Imobiliária Anterior: 01.53.008.0014.001	
Insc. Imobiliária: 01.53.008.0014		Quadra: 008	Lote: 0014
Balneário: VERDE MAR		CEP: 89.249-000	
Bairro: BAMERINDUS		Bloco:	Apto: 0
Cadastro: 22168.6			
Logradouro: RUA AREAS/FUNDOS			Nro/Predial:
Lei Municipal Logradouro: 141/2023			Ativo
Código Logradouro: 2001		Seção/Lado: 14 - E	
Testada Principal: 12,00 metros		Testada 3:	
Testada 2:		Testada 4:	
Profundidade: 27,50		Estrutura:	
Área do Terreno: 330,00 m ²		Unificação/Desmembramento:	
Fração Ideal:		Condomínio:	
Área Total Construída: 0,00		Bloco/Apartamento: /0	
Valor Venal Total: 1.432,53		Matrícula: 0	
Nº Alvará Constr. 1:			

Contribuinte:

VERA MARIA CARDOSO

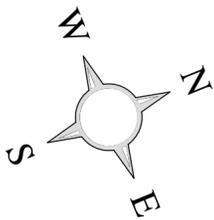
As informações referente as testadas e área do imóvel deverão conferir com descrições e mapas aprovados pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Qualquer divergência de informações cadastrais favor contactar setor competente.

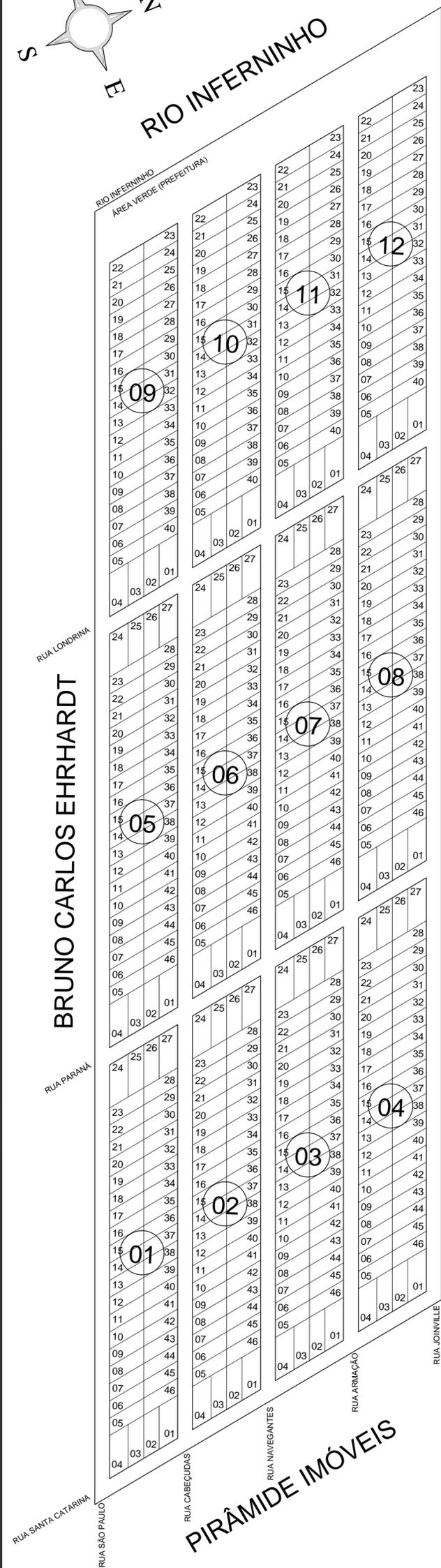
Para requerer alvará de construção em Lotes/Áreas de frente para o mar e nas proximidades de rios, o requerente deverá apresentar Declaração de Viabilidade expedida pela Secretaria de Meio Ambiente.

O sistema de tratamento de esgotos a ser adotado nas residências deverá atender ao DECRETO MUNICIPAL 507/2007.

COMO APROVADO EM GARUVA
VERDE MAR EM 02 / 03 /1979



RIO INFERNINHO



MUNICÍPIO DE ITAPOÁ

PLANTA DE LOTEAMENTO DO BALNEÁRIO
VERDE MAR 53

PROPRIEDADE DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPOÁ

Observação: Planta de Loteamento executada conforme
arquivos da Prefeitura Municipal de Itapoá

" A Secretaria de Planejamento e Urbanismo agradece a gentileza da comunicação
de falhas ou omissões verificadas nesta folha."

Escala 1: 2.000

Reprodução Proibida