

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos n. 5014719-21.2024.8.24.0064/SC
Mandado nº 310064499457
Oficiala de Justiça: Fernanda Steiner Rodrigues
Autor: Eberton Angelo Balbinot
Réu: Planta e Obra Construção Ltda

Em cumprimento ao mandado extraído dos autos do processo epigrafado, diligenciei ao local Rua Pedro Paulo de Abreu, 765, Bairro Forquilha, São José/SC, em 18/09/2024, às 17h50. Verifiquei o imóvel pessoalmente e verifiquei que se trata de terra nua, sem benfeitorias em cima.

Procedo assim à **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito, conforme mandado:

Imóvel de matrícula n. 71.919 – Terreno de aproximadamente 2.770m² remanescente da área total de 5.558,36m², localizado a frente dos Blocos Ce D do Condomínio Osvaldo Cruz – Rua Pedro Paulo de Abreu, n. 765, Bairro Forquilha, São José/SC.

Inicialmente, saliento que para a avaliação do terreno, realizei pesquisas em *sites* de imobiliárias e de vendas de imóveis para aplicar a média de valores de venda entre oito imóveis em circunstâncias semelhantes, quais sejam: terrenos sem benfeitorias (ou no máximo murados) e nas proximidades geográficas do Bairro Forquilha.

Verifiquei uma margem de preços entre R\$624,08 a R\$2.033,07 por m², atingindo assim a **média de R\$1.151,10 por m²**, com o que o terreno de 2.770m², remanescente da área total de 5.558,36m², alcança o valor de R\$3.188.547,00.

No entanto, considerando tratar-se de anúncios de *sites* de imobiliárias, deve ser considerada a margem de corretagem, motivo pelo qual reduzo em 6% a título de alcançar um **valor real do bem**, avaliando assim na quantia de R\$2.997.234,18 (dois milhões, novecentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e quatro reais e dezoito centavos).

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: Com isso, somando-se os valores individualizados das benfeitorias, totaliza a avaliação na importância de **R\$2.997.234,18 (dois milhões, novecentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e quatro reais e dezoito centavos)**.

Informo que a presente avaliação segue pressupostos de uma avaliação objetiva e aproximada. Saliento a utilização do **método comparativo direto**.

E, para constar, lavrei o presente auto, seguido de imagens e *links* de pesquisas em anexo. Dou fé.

Conduções: 1 – Forquilha, São José/SC.

São José, 12 de novembro de 2024.

FERNANDA STEINER RODRIGUES
Oficiala de Justiça e Avaliadora
Matrícula 25.707

IMAGENS:



ANEXO DE LINKS DAS PESQUISAS:

1 – R\$350mil, 340m², Rua Aldo da Silva, Focco Negócios Imobiliários, R\$1.029,41/m²:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-forquilha-340m2-RS350000/id-17606085/>;

2 –R\$250mil, 350m², Rua Aldo da Silva, GFloripa Imóveis, R\$714,28:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-forquilha-350m2-RS250000/id-12352707/>;

3 – R\$850mil, 1.362m², Forquilha, , Rua Antonio Amancio da Silveira, NJ Broker Imóveis, R\$624,08:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-forquilha-1362m2-RS850000/id-17609365/>;

4 – R\$799mil, 393m², Rua José Bonifácio, 306, F6 Imóveis, R\$2.033,07/m²:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-forquilha-393m2-RS799000/id-24408903/>;

5 – R\$690mil, 662m², Rua Laudelino Carvalho, Forquilha, 500 Negócios Imobiliários, R\$1.042,29/m²:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-forquilha-662m2-RS690000/id-21569732/>;

6 – R\$350mil, 360m², Rua Cornelio Xavier de Castro, Alexandre Corretor de Imóveis, R\$972,22/m²:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-forquilha-360m2-RS350000/id-23878657/>;

7 – R\$375mil, 450m², Rua Jose Wilson Francisco, Mike Stancovich, R\$833,33/m²:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-forquilha-sao-jose-sc-450m2-id-2737654415/>;

8 – R\$590mil, 301m², Forquilha, Duda Imóveis São José, R\$1.960,13/m²:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-forquilha-sao-jose-sc-301m2-id-2724340364/>.