

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA EFEITO DE LEILÃO PÚBLICO

Processo nº 5004402-15.2019.8.24.0039

Exequente: Josias Esmerio da Silva

Executado: Vilson Júnior Polmann

Imóvel de matrícula nº 25.155, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC

Endereço: Rua Dilnei Vieira Velho, s/nº, Chácara Divina Misericórdia, bairro Chapada / São Miguel, CEP 88524-695, Lages/SC.

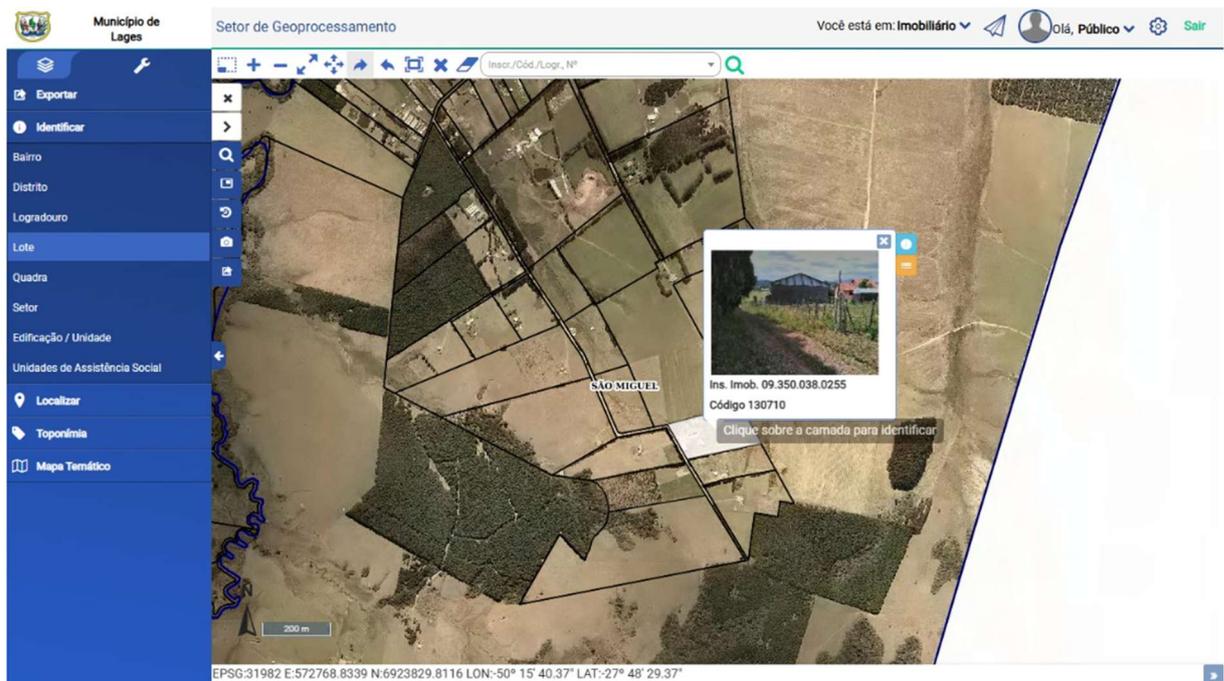


Imagem do Google a fim de identificar a localização do bem.

Ricardo Bampi – Leiloeiro Público Oficial nº AARC 000324

## DA AVALIAÇÃO

### INTRODUÇÃO

Este parecer de avaliação atende aos requisitos de avaliação e obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

### 1. OBJETIVO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação para fins de análise e avaliação do imóvel abaixo para fins de expropriação.

### 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**Matrícula:** Imóvel sob a Matrícula 25.155 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC.

Pertencente ao perímetro urbano, em zona conforme mapa e norma em anexo.

**Endereço:** Rua Dilnei Vieira Velho, s/nº, Chácara Divina Misericórdia, bairro Chapada / **São Miguel**, CEP 88524-695, Lages/SC.

***Bem:*** Fração de 4% (800m<sup>2</sup>) da área maior de uma gleba de terras de campos e matos, com todos os seus pertences e acessórios naturais, com a área superficial de 20.000,00m<sup>2</sup>, situado no lugar denominado fazenda do Conselho, 1ª zona rural do 1º distrito desta Comarca de Lages/SC, com medidas e confrontações seguintes: ao Oeste, com terras de Cazário de Souza Neto; ao Sul, com uma servidão; ao leste, com terras de Marcelo Rodolfo Aruda; e, ao Oeste, com terras de Mara Lucia Rodolfo Arruda Garcia. Cadastrado no INCRA sob o código do imóvel nº 812056026085 1; área total 14,0 hectares; módulos fiscais 20; nº de módulos fiscais 0,70; fração mínima de parcelamento 2,0 hectares. Cadastro na Receita federal para pagamento de ITR sob nº 5.261.899-4.

### 4. DESCRIÇÃO E CONSTATAÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel localizado dentro da área de expansão urbana do Município de Lages/SC. Com matrícula respeitando o módulo rural mínimo do INCRA. Edificações existentes não consideradas nesta avaliação, passível de desmembramento sem influenciar as operações existentes no local.

No entanto, o ato demandará de profissional de georeferenciamento para que execute o desmembramento da área de 800m<sup>2</sup> do restante da matrícula.

Locais prováveis para desmembramento, a lateral esquerda do imóvel ou lateral direita.

Link: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-balneario-camboriu-sc>

## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

As Metodologias Avaliatórias utilizadas são: **Método Comparativo de Dados de Mercado** e **Método da Quantificação do Custo** da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.652-2 – **Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o valor de mercado a partir do somatório dos valores do terreno e da edificação.

## 6. AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliação comparativa do terreno, adotando amostragem de imóveis em anúncios de internet no bairro São Miguel, Lages/SC.

### QUADRO AMOSTRAL – PESQUISA DE MERCADO

01	Terreno 482m <sup>2</sup>	Bairro Miguel	São	R\$180.000,00	R\$373,44m <sup>2</sup>
02	Terreno 529m <sup>2</sup>	Bairro Miguel	São	R\$120.000,00	R\$226,84m <sup>2</sup>
03	Terreno 360m <sup>2</sup>	Bairro Miguel	São	R\$120.000,00	R\$20,63mm <sup>2</sup>

Cálculo da amostragem:  $R\$420.000,00/1371m^2=R\$306,34m^2$

Links respectivamente:

1. <https://www.lagesimoveis.com.br/imovel/37927/terreno-para-venda>
2. <https://ddsimoveis.com.br/imovel/1431553-terreno-no-bairro-sao-miguel?operacao=VE&referencia=DDS971>
3. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-rural-41.200m-bairro-chapada-sao-miguel-3002684442.html>

## 6. CONCLUSÃO

Imóvel de 800m<sup>2</sup> avaliado em **R\$245.076,58 (duzentos e quarenta e cinco mil e setenta e seis reais e cinquenta e oito centavos)**.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Lages, Santa Catarina, 24 de julho de 2025.

---

RICARDO BAMPI  
Leiloeiro Público Oficial  
(Assinatura digital)