



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Balneário Piçarras

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5001117-74.2025.8.24.0048/SC

CERTIDÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel Apartamento nº 904, Torre 4, Condomínio Bali Beach, situado na Avenida José Temístocles de Macedo, 4616, Bairro Itacolomi, Balneário Piçarras/SC — matrícula nº 47.318 do Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Piçarras/SC.

I - DO CUMPRIMENTO DO DESPACHO

Em cumprimento ao mandado de avaliação expedido pela 9ª Vara Cível de Londrina/PR, nos autos do processo nº 00718863020228260014, compareci ao endereço indicado em 03/12/25 ÀS 09:30 com o objetivo de proceder à avaliação do imóvel descrito.

II - DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS

No momento da diligência, o imóvel encontrava-se fechado, não sendo possível o acesso interno à unidade para vistoria.

Dessa forma, conforme autorizado expressamente no despacho judicial (evento 27), a avaliação foi realizada com **base comparativa**, levando-se em conta o padrão do condomínio e os valores de mercado das demais unidades residenciais do mesmo empreendimento.

III - DAS CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO BALI BEACH

O Condomínio Bali Beach é um edifício residencial de padrão médio-alto, localizado no bairro Itacolomi de Balneário Piçarras/SC, na quadra mar.

Entre suas características construtivas e de infraestrutura, destacam-se:

- Arquitetura moderna, fachada revestida e portaria com controle de acesso;
- Áreas comuns com piscina, salão de festas, academia e playground;
- Garagens cobertas e infraestrutura condominial organizada;
- Elevadores, hall decorado e acabamento em padrão contemporâneo.

IV - DAS PRESUNÇÕES DO IMÓVEL AVALIADO

Com base nas informações da matrícula nº 47.318 e plantas padrão da construtora, presume-se que o apartamento nº 904, localizado na Torre 4, possua:

- Área privativa estimada 74m²;
- 02 dormitórios (sendo 01 suíte);
- Sala de estar/jantar integradas, cozinha, área de serviço;
- Banheiro social e sacada com churrasqueira;
- 01 vaga de garagem coberta.

Observação: Tais dados foram inferidos a partir de outras unidades idênticas no mesmo



condomínio, por ausência de vistoria interna.

V – DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com pesquisa em plataformas de anúncios, imobiliárias locais.

Critérios considerados:

- Área estimada da unidade (com base em outras do mesmo prédio);
- Localização do condomínio e valorização do entorno;
- Infraestrutura e padrão construtivo;
- Valores de mercado de unidades similares no próprio Bali Beach (Torre 4 e Torres vizinhas).

https://imobiliariaesdas.com.br/movel/2725/apartamento-2-quartos-bali-beach-home-club-itacolomi-balneario-piçarras/

HOME A IMOBILIÁRIA TRABALHE CONOSCO ENCONTRE MEU IMÓVEL ANUNCIAR IMÓVEL SIMULAR FINANCIAMENTO CONTATO

Apartamento 2 Quartos Itacolomi 74m²
DALI DEACI | HOME CLUB
Avenida Herói Ramos, 4016, Itacolomi - Balneário Piçarras/SC

Venda
R\$ 920.000,00

+ Condomínio R\$ 432,81
+ IPTU R\$ 2.435,00

código: 2725

ENTRAR EM CONTATO
OU
Fale pelo WhatsApp

https://www.empresamentobali.com.br/movel/apartamento-no-edificio-bali-beach-balneario-piçarras-itacolomi-2-quartos-1-garagem-venda-ref-432

TOLOTTI
CORRETORES IMOBILIÁRIOS

Apartamento no Edifício Bali Beach - Pronto para morar - Apartamento com 2 dormitórios à venda, 74 m² por R\$ 899.000,00
Bali Beach - Balneário Piçarras/SC - #040
★★★★★ 5/5 (1 avaliação)

Indicador de Venda • Apartamentos • Terra Catimba • Balneário Piçarras • Itacolomi • Apartamento com 2 dormitórios à venda, 74 m² por R\$ 899.000,00 - Bali Beach - Balneário Piçarras/SC

Balneário Piçarras - Itacolomi

- 2 dormitórios (1 suite)
- 1 vaga
- 2 banheiros
- Mobiliado
- 74 m² de área privativa
- 74 m² de área total
- R\$ 899.000,00

Mais informações via WhatsApp

Paulo Pavlak
JE 79 9643-2212
CRECI 43258

https://www.empresamentobali.com.br/movel/apartamento-no-edificio-bali-beach-balneario-piçarras-itacolomi-2-quartos-1-garagem-venda-ref-432

TOLOTTI

Apartamento no Edifício Bali Beach em Balneário Piçarras
Bali Beach - Apartamento localizado no bairro Itacolomi em Balneário Piçarras/SC - Apto. 1506 Torre 04

Inclui em Condomínio de frente para o mar

- 2 dormitórios
- 1 vaga de garagem
- Área de lazer com playground, piscinas, casa de bonecos, playground, sala fitness, salão de uso semi-olímpico

Mais informações sobre este imóvel

Paulo Pavlak
JE 79 9643-2212
CRECI 43258

Message:

Clique no ícone no imóvel ref #432 Apartamento no Edifício Bali Beach - Venda, Balneário Piçarras - Itacolomi Aguardo o contato Obrigada.

Nome Completo:



Processo 5001117-74.2025.8.24.0048, Evento 56, CERT1, Página 3

Venda R\$ 958.000,00

Descrição do imóvel
Apartamento mobiliado no Bali Beach Home Club em Daln. Piçarras-SC
Lugar ideal para quem quer ficar tranquilo em casa, ou apenas vir algumas vezes para desfrutar de muito lazer, tranquilidade e segurança.

Características

Básico	Serviços	Lazer	Social
<input type="checkbox"/> Acs. Deficientes	<input type="checkbox"/> Área de serviço	<input type="checkbox"/> Área de Lazer	<input type="checkbox"/> Sacada Lateral
<input type="checkbox"/> Água quente	<input type="checkbox"/> Cozinha planejada	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	
<input type="checkbox"/> Energia	<input type="checkbox"/> Hall	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	
<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Lavanderia	<input type="checkbox"/> Deck	
		<input type="checkbox"/> Oratório	
		<input type="checkbox"/> Piscina	

Apartamento 2 Quartos Itacolomi 74m²
Avenida Vera - Piçarras - Balneário Piçarras/SC
Bali Beach Home Club
004 - 500

Venda R\$ 970.000,00

3 Quartos, 3 Suítes, 2 Vagas, 119m² Privat.

2 Quartos, 1 Suíte, 1 Vaga, 74m² Privat.

R\$ 980.000
Apartamento em Centro, Balneário Piçarras, Estado de Santa Catarina
Apartamento no Bali Beach Home Club em Balneário Piçarras, condomínio frente mar pé na areia. Apartamento composto por 2 dormitórios sendo 1 suíte, 75m² de área...
2 quartos, 2 casas de banho, 75 m²
Varanda, Vista panorâmica, amenity_entertainment_room, Ginásio, Piscina, Grelhador
Há 30+ dias
CHAVES NA MÃO

R\$ 950.000
Apartamento em 88380-000, Itacolomi, Balneário Piçarras, Estado de Santa Catarina
O apartamento está localizado em um condomínio completo frente mar, no bairro Itacolomi com 74 metros quadrados com 2 quartos sendo 1 suíte e 2 banheiros Bali...
2 quartos, 2 casas de banho, 74 m²
Garagem, Varanda, Vista panorâmica, amenity_drying_area, amenity_entertainment_room, Ginásio, Piscina, Área das crianças, Sauna
Há 30+ dias
CHAVES NA MÃO

VI - DO VALOR DE MERCADO ESTIMADO

Com base nas informações obtidas e considerando a média de valores atuais no mercado imobiliário local, estimo que o imóvel avaliado possui valor de mercado de: **R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**

Balneário Piçarras/SC, 11 de dezembro de 2025.
Dou fé.

Pricila Maria Mecca Sartório
Oficial de Justiça

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVZ4 U8DZ3 RENCCT CGGSK

