

Avaliação Mercadológica de Mercado

Excelentíssimo(A) Senhor(A) Juiz(A) DA 2ª VARA CÍVIL DA COMARCA DE JOAÇABA, ESTADO DE SANTA CATARINA.

Em atendimento ao Mandado de Avaliação e Penhora expedido nos autos da Ação de Execução nº5004943-49.2022.824.0037/SC, em que figura como executada **Leiza Michelle Becker**, procedeu-se à avaliação do imóvel matrícula **nº5.532**, abaixo descrito.

1 Metodologia: O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada e ponderado os atributos por homogeneização para formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

1.1 Objeto

Em atendimento ao presente mandado de execução, procedeu-se à avaliação do imóvel descrito. Ressalta-se que o bem possuía originalmente área de 9.540,82 m², contudo, em razão de desmembramentos posteriores, sua área atual, constante da matrícula vigente, corresponde a 8.041,23 m².

Assim, para os fins da presente execução, a avaliação considera a área efetiva e registrada de 8.041,23 m², base sobre a qual se apura o valor de mercado do bem.

Matrícula nº5.532

1.2 Objetivo

A presente parecer tem como objetivo apurar o valor de mercado para a **venda** da propriedade supracitadas.

Assume-se como conceito de **valor de mercado** a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

2 Descrição do Imóvel:

Terreno urbano ÁREA REMASNECENTE com **8.041,23m²** (oito mil, quarenta e um metros e vinte e três centímetros quadrados), sem benfeitorias, localizado com frente para a Rua Euclides Pivetta, em Ibicaré (SC), **Inscrição Imobiliária nº 01.01.04.0015.0163.001.0.**

Confrontações:

-Frente: Dividindo com Leonildo Bottega e Maria Bottega, matrícula nº 4.994;

-Fundos: Dividindo com São Jorge Participações Societárias Ltda, matrícula nº 15.939;

- Lado Esquerdo: Dividindo com Clari Pivetta, Terezinha Pivetta, Neri Pivetta e Cecília Diogina Bassotto Pivetta, matrícula nº 10.663;

- Lado Direito: Dividindo com Neocir Melere e Marinês Bettoni Melere, matrícula nº 5.119.

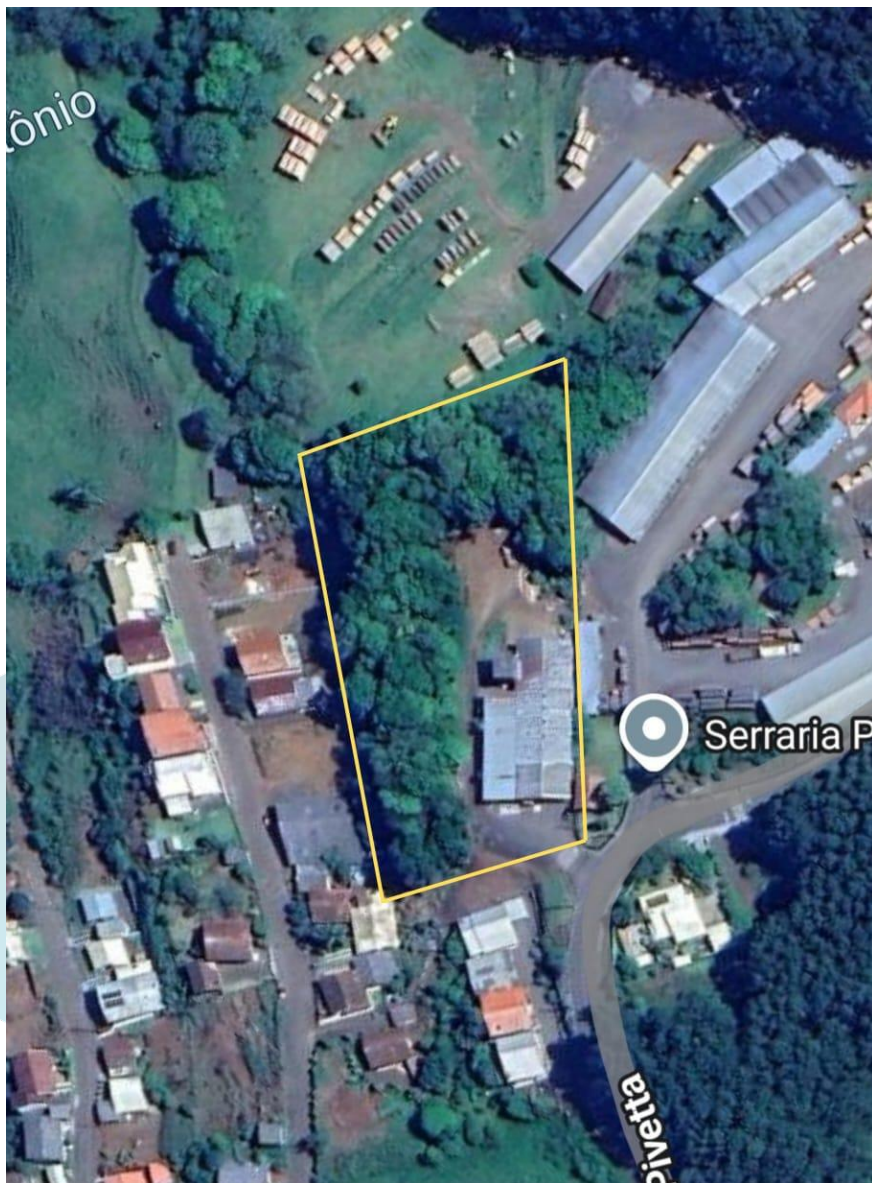
Importa destacar que, embora na matrícula do imóvel não constem benfeitorias registradas, em vistoria in loco verificou-se a existência de uma edificação do tipo barracão, com estrutura metálica e fechamento lateral, apresentando uma estimativa de área construída de aproximadamente 1.050,00 m² (um mil e cinquenta metros quadrados).

Tal benfeitoria passa a compor a presente avaliação, considerando-se suas características, padrão construtivo e estado de conservação.

Matrícula nº 5.532

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização.

Imagem aérea do Imóvel Avaliado



3 - Memorial de Fotos

3.1 Barracão:





Rua Francisco Lindner, 101 // 1º andar // Sala 01
Centro // Joaçaba. SC // 89600-000
(49) 99167-2110 // contato@lilaimoveis.com.br
www.lilaimoveis.com.br



4 - Avaliação Mercadológica

4.1 – Barracão com área de 1.050m², (Um mil e cinquenta metros quadrados).

Avaliado em R\$ 107.057,81, (Cento e sete mil, cinquenta e sete reais e oitenta e um centavos), podendo se observar as dilatações de intervalo de confiança podendo ser 10% dependendo do corretor e da modalidade que seja avaliado.

4.2 – Terreno com área de 8.041,23m², (oito mil, quarenta e um metros e vinte e três centímetros quadrados).

Avaliado em R\$ 985.299,00 (Novecentos e oitenta e cinco reais duzentos e noventa e nove reais), podendo se observar as dilatações de intervalo de confiança podendo ser 10% dependendo do corretor e da modalidade que seja avaliado.

Avaliação total terreno e barracão com base em 2008: R\$ 315.000,00 (Trezentos e quinze mil reais), podendo se observar as

dilatações de intervalo de confiança podendo ser 10% dependendo do corretor e da modalidade que seja avaliado.

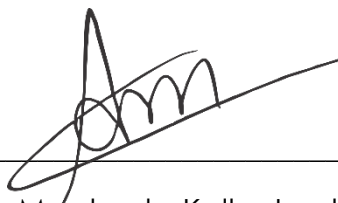
Diante do exposto, considerando as condições atuais do imóvel matrícula nº 5.532, sua área efetiva de 8.041,23 m² (oito mil, quarenta e um metros e vinte e três centímetros quadrados), bem como a edificação existente do tipo barracão com área aproximada de 1.050,00 m² (um mil e cinquenta metros quadrados), conclui-se que o valor de mercado do bem, para fins de avaliação judicial no processo de execução em epígrafe, corresponde a **R\$ 1.300.299,00 (Um milhão, trezentos mil e duzentos e noventa e nove reais).**

Ressalta-se que os valores médios de mercado estão sujeitos a variação estimada em um intervalo de -5% (menos cinco por cento) a +5% (mais cinco por cento), em função de fatores como negociação, oferta e demanda, liquidez e condições específicas do imóvel.

Este é o parecer que apresento em cumprimento ao Mandado de Avaliação e Penhora, para os fins de direito.

Temos assim, como determinar o valor de mercado do imóvel.

Joaçaba (SC), 29 de agosto de 2025.



Adeliria Machado Keller Leal Portes

Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/SC 028735
CNAI 032285
CPF 003.670.869-05