



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Forquilhinha

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5002597-29.2022.8.24.0166/SC

CERTIDÃO

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, compareci no local indicado e, após as formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte bem: **IMÓVEL DE MATRÍCULA N. 4439 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORQUILHINHA/SC**, com área de **336 metros quadrados** (evento 51) onde consta a edificação de uma casa mista, com **aproximadamente 48 metros quadrados** (medida estimada pelo *google earth*, considerando que não tem averbada a construção, tampouco foi apresentado o projeto arquitetônico da obra).

1) Identificação: Realizada vistoria no imóvel (fotos anexas), constatou-se que a casa é mal construída por falta de planejamento/projeto de qualidade, apresentando bastante deteriorações. Segundo os vizinhos, a residência está desabitada, sendo que os revestimentos, acabamentos internos, sistema de fiação elétrica, abastecimento de água e esgoto, não foram vistoriados (imóvel fechado). Possui cercado e portões em estado razoável.

2) Aspecto valorativo: O referido imóvel localiza-se no bairro Ouro Negro, loteamento Tiscoski, região em ascensão no município, contando com os serviços básicos de saúde, educação, transporte, além de supermercado, farmácia, lojas, próximos do local. A área é destinada a residências e a topografia da rua é plana, com pavimentação asfáltica em ótimo estado.

3) Metodologia utilizada: Critérios estabelecidos pela ABNT - NBR 14653-2, qual seja, método comparativo direto de dados de mercado, definindo o valor do imóvel por meio da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. Foram selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis com características semelhantes em oferta (bairro Ouro Negro) nos sites (dudaimoveis.com.br e sc.olx.com.br). Além disso, foram consultados corretores imobiliários que atuam na cidade de Forquilhinha/SC, devidamente credenciados no CRECI. Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de 23 de outubro de 2023, data em que foram realizadas as vistorias e buscas mercadológicas, bem como os cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o bem e o objeto desta avaliação.

4) Resultado da avaliação: Desta forma, fica avaliado o imóvel objeto do presente, na data base retro mencionada, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais, o seguinte valor de mercado: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Lavrei o presente auto, que subscrevo.

Certifico, outrossim, que deixei de intimar CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, do inteiro teor do mandado, da penhora e da avaliação, considerando que o escritório consta na Rua Melvin Jones, n. 155, Centro, Criciúma/SC, fora da minha competência. Certifico, finalmente, que deixei de intimar eventual POSSUIDOR, pois a residência estava fechada e, segundo os vizinhos, está desocupada. Dou fé.

Condução: 1

Resumo dos atos/diligências:

23/10/2023 às 15:12h - No local da ordem.

Forquilhinha/SC, 23 de outubro de 2023.

Anaira Possoli Zapelini/Matrícula n. 12.245