ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Guaramirim

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0005074-94.2012.8.24.0026/SC

EXEQUENTE: NELMO SANCHEZ E OUTRO
EXECUTADO: BERTOLDO ARTUR LINDNER E OUTROS

INFORMAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

A presente avaliação é realizada em cumprimento à determinação judicial extraída dos autos n. 0005074-94.2012.8.24.0026, com base nas informações sobre as quantidades físicas do imóvel, como áreas e medidas, extraídas dos documentos apresentados. Não foram realizadas investigações sobre a veracidade e validade desses documentos, presumindo-se a boa fé de seu conteúdo e considerando-os verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas foram tratadas como confiáveis.

Destaca-se, por fim, que este laudo constitui peça única, não devendo qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Informo que a imagem do imóvel apresentada não está clara e precisei perguntar para moradores da região para encontrar o imóvel. Além disso, não há inscrição do imóvel no site da Prefeitura de Guaramirim, o que prejudica a delimitação exata do local e eventual avaliação pode sofrer distorções. Por fim, entrei em contato com o advogado da parte, mas ele também não sou precisar o imóvel.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado no endereço Estrada Tibaji, , integrando o perímetro urbano do município. A área total do terreno é de 225.300 m².

Ressalto que não foi possível delimitar a área com precisão nem entrar no imóvel para realizar vistoria. Além disso, a área é extensa e possui diversas peculiaridades que necessitam de uma vistoria completa e uma avaliação especializada do imóvel, pois elementos como água, vegetação, área de preservação permanente e reserva legal influenciam diretamente no valor da propriedade.

3. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, comparando o imóvel com outros similares recentemente transacionados na mesma região.

Coletei informações com moradores, os quais disseram valores pedidos por proprietários de terreno na região.

4. CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se que o imóvel em questão pode ser avaliado em **R$2.000.000,00 (dois milhões de reais)**. Como a parte detém 25% da fração ideal, o valor do quinhão fica em **R$500.000,00 (quinhentos mil reais).** Este valor reflete as características físicas, infraestrutura, aptidões e condições do mercado.

5. OBSERVAÇÕES FINAIS

Os dados coletados foram tratados conforme o método descrito acima, com ajustes necessários baseados em comparações de mercado e condições específicas do imóvel.

O presente laudo é elaborado de acordo com a legislação vigente. Qualquer modificação nas condições do imóvel,

do mercado ou da legislação pode impactar o valor estimado.

ANEXO

DADOS COLETADOS

Cartório de Registro de Imóveis	
Nº da Matrícula	
Área Total do Terreno	* m²
Topografia	[Plana/Ondulada/Aclive/Declive]
Forma do terreno	[Retangular/Regular/Poligonal/Triangular]
Dimensões	Frente: [ ] Fundo: [ ] Laterais: [ ]
Solo	[Firme/Argiloso/Rochoso/Alagadiço]
Vegetação	[Mato/Pomar/Pasto/Nenhum]
Proteção	[Muro/Cerca/Nenhum]
Situação	[Meio quadra/Esquina/Duas frentes/Quatro frentes]
Rede de água	[Sim/Não]
Esgoto	[Sim/Não]
Energia	[Sim/Não]
Iluminação Pública	[Sim/Não]
Coleta de lixo	[Sim/Não]
Transporte Coletivo	[Sim/Não]
Pavimentação	[Sim/Não]
Telefone e internet	[Sim/Não]
Uso atual	[Comercial/Residencial/Rural/Misto]
Aptidão	[Comercial/Residencial/Rural/Misto]
Macrozoneamento	
Padrão de Construção	[Econômico/Médio/Alto]
Escolas	[Sim/Não]
Atividades Poluentes	[Sim/Não]
Comércio Próximo	[Sim/Não]
Atividades Incômodas	[Sim/Não]
Estacionamento	[Sim/Não]
Arborização/Area Verde	[Sim/Não]
Trânsito	[Baixo/Normal/Intenso]
Outros apontamentos	[ ]

LEVANDAMENTO FOTOGRÁFICO

