

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 1

Tipo documento:

LAUDO

Evento:

LAUDO PERICIAL - REFER. AO EVENTO: 32

Data:

09/11/2020 13:09:41

Usuário:

CRECISC014652 - ANA PAULA VASCONCELOS POSCHI

Processo:

5002473-49.2020.8.24.0026

Sequência Evento:

34



Por solicitação de **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE GUARAMIRIM/SC**, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por um terreno, no Município de Schroeder, no estado de Santa Catarina.

2- METODOLOGIA

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

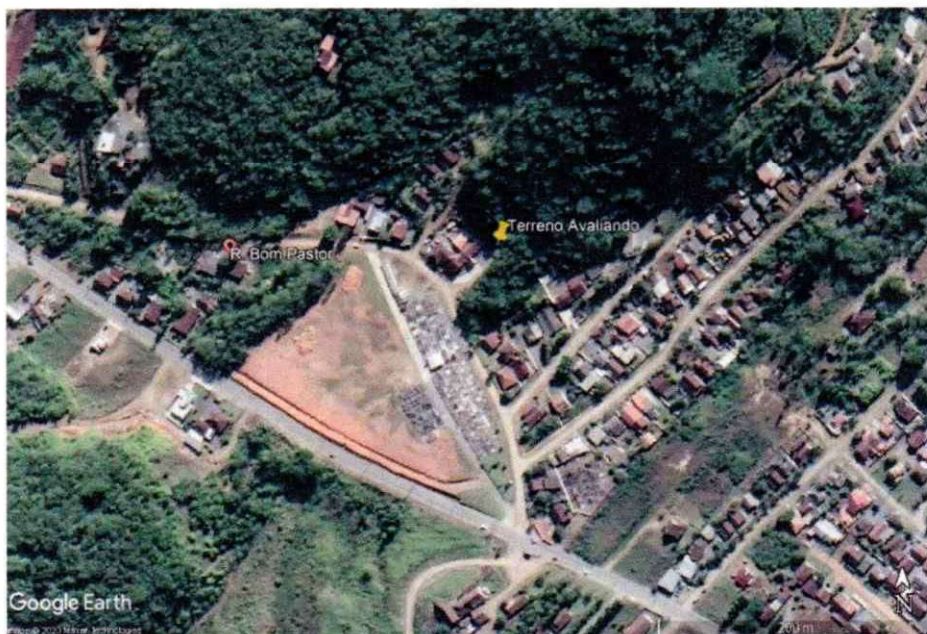
Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel urbano no Município de Schroeder, Estado de Santa Catarina, na Rua 69 Bom Pastor Lado Par.



Ana Paula Poschi CRECI/SC 14.652 – CNAI 17.901



3.2 – Condição e Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- - rede de água tratada;
- - rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- - rede e facilidades telefônicas;
- - iluminação pública;
- - coleta de lixo;
- - entrega postal;
- - transporte coletivo.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 – Terreno (Matrícula nº17.919 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim)

O terreno situado no Município de Schroeder, da Comarca de Guaramirim, contendo a área de 11.227,00m², sem benfeitorias, localizado no lado par da Rua 69 Bom Pastor, distante 103,50 metros da esquina com a Rua 100- João Schmitt, fazendo frente em 10,00 metros com a Rua 69-Bom Pastor; travessão dos fundos em 80,00 metros com terras de Ilson Nelson Obenaus; estrema do lado direito em 03 linhas, iniciando-se a 1ª linha de frente em 32,70 metros, a 2ª em 35,00 metros, ambas com terras de Nilo Dantas Lemos e a 3ª em 172,00 metros com terras de Alberto Bankhardt e do lado esquerdo em 04 linhas, iniciando-se a 1ª na linha de frente em 34,00 metros, a 2ª em 48,00 metros, a 3ª em 66,00 metros, todas com terras em Antônio da Costa e a 4ª em 73,00 metros com terras de Vigando Vierbrantz".

4.3 – Fotografias do Imóvel







5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos.

n	AMOSTRA NO MERCADO	ÁREA M ²	VALOR/M ² OFERTADO	FONTE	CÓDIGO DO IMÓVEL
1		44000	R\$ 25,00	WALDENIR HANG CORRETOR	9092
2		39270	R\$ 30,56	WALDENIR HANG CORRETOR	9082
3		50000	R\$ 13,00	WALDENIR HANG CORRETOR	9065
4		23145	R\$ 47,53	ANA LUIZA ROSSI	TE0031
5		66622	R\$ 27,02	WALDENIR HANG CORRETOR	987
6		60663,25	R\$ 30,50	BETA IMOBILIÁRIA	1434

Média dos Valores Homogeneizados = $\frac{\sum \text{valores unitários/m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

Média dos Valores Homogeneizados = **R\$28,93**

Assim, para o imóvel avaliando

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado

11.227,00 m² x R\$28,93 = **R\$324.797,11**



A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$324.000,00**.

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO:
R\$324.000,00
(Trezentos e vinte e quatro mil reais)

Este é o Parecer.

Schroeder, 06 de novembro de 2020

**ANA PAULA
VASCONCELOS
POSCHI:92878148053**

Assinado de forma digital por
ANA PAULA VASCONCELOS
POSCHI:92878148053
Dados: 2020.11.09 13:04:54 -03'00'

Ana Paula Vasconcelos Poschi
Corretora de Imóveis CRECI nº 14.652
CNAI nº 17.901



Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 324.000,00

Data inicial: 11/2020

Data de atualização: 07/2022

Valor atualizado: R\$ 386.085,47

O valor R\$ 324.000,00 de 11/2020 atualizado até 7/2022 é R\$ 386.085,47.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ($276,543680 \times 84.32\%$), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)