



PODER JUDICIÁRIO
de Santa Catarina

Comarca de Santa Rosa do Sul

Mandado de Avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 16 de setembro de 2024, em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, compareci no local indicado e, após as formalidades legais, procedi à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

1. Imóvel matrícula nº 12.029

Descrição do Imóvel: um terreno urbano constituído pelo lote 17, quadra 5, localizado no quarteirão formado entre as Rua da Tainha, paralela com a Rua dos Corais, perpendicular a Rua das Hortênsias e Av. Beira Mar, no balneário de Bella Torres, no município do Passo de Torres/SC, **com área de 300 m² (trezentos e metros quadrados)**, cuja forma é retangular.

O referido imóvel situa-se na quadra do mar, no meio da quadra, o entorno formado por ruas com paralelepípedos, com meio fio de calçada, com saneamento, energia elétrica, iluminação pública, escola, praça, mercado, farmácia, posto de saúde, posto da polícia, além de outros serviços e comércios locais na redondeza.

Quando da vistoria do bem, não havia ninguém no local e, por outro lado, ante as informações colhidas com os moradores locais, estes disseram que a casa é de veraneio e o proprietário não mora no imóvel.

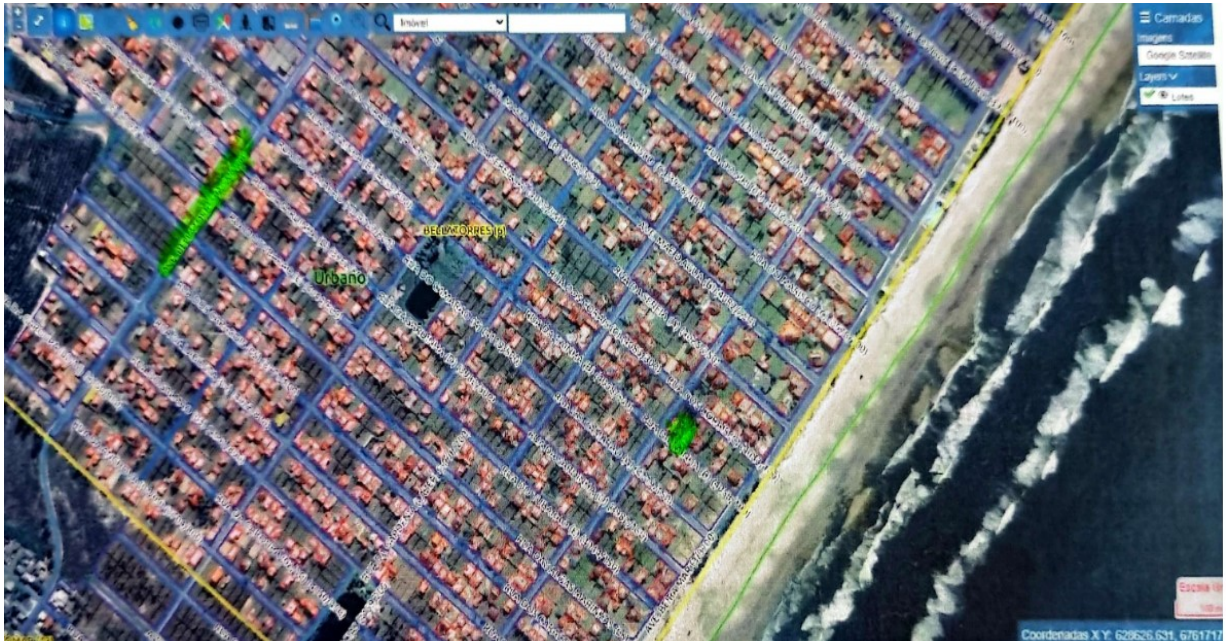
Há uma edificação não averbada na matrícula do imóvel e informações da construção no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI). Em contato telefônico com o Sr. Solon da Secretária de Planejamento do Passo de Torres/SC, obtive a informação de que a **construção é irregular**, ou seja, sem alvará de construção e habite-se. **Logo, deixei de avaliar a parte estrutural da edificação.**

Avaliação Terreno: O método utilizado para a realização da presente avaliação é o método comparativo direto de dados de mercado, por meio de amostras representativas na mesma localização, com metragens iguais ao avaliado que estão à venda, conforme descrição abaixo:

Amostra	Tipo de imóvel	Localização/Quadra/Lote	Terreno Meio/Quadra	Terreno de Esquina	Distância da Praia	Área útil	Valor do Imóvel	Data da Referência	Fonte de Informação
01	Terreno	Praia Bella Torres/Quadra do Mar	1	0	quadras do Mar	300	R\$ 230.000,00 a R\$ 280.000,00	Setembro/2024	Imobiliária
02	Terreno	Praia Bella Torres/Quadra do Mar	1	0	quadras do Mar	300	R\$ 250.000,00	Setembro/2024	Imobiliária



Lote 17 Quadra 5 (Ponto Vermelho -imagem Google Earth)



Mapa de localização do bem obtido junto a Secretaria do Planejamento Urbano no Passo de Torres (destacado em verde a Av. Interpraias e o Imóvel)



Foto da frente do imóvel, objeto de avaliação.



Lateral direita do imóvel



Visão da Rua das Tainhas e do imóvel



Imagem dos fundos do imóvel.

Diante de todo o exposto, avalio o terreno, cuja matrícula foi anexada ao mandado, no valor de R\$ 290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais), pela localização do mesmo.

Santa Rosa do Sul, 16 de setembro de 2024.

Silvia Barbosa Silveira
Oficiala de Justiça e Avaliadora.