

## **Adir A. Celant – corretor de imóveis Creci/SC nº 8455**

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

Autos: 5000192-72.2009.8.24.0005

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Banco do Brasil S.A.

Requerido: Centro Infantil Soletrando Ltda.

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

#### **Objetivo da Avaliação**

Este parecer tem a função de responder os quesitos formulados no evento 389 dos autos que são os mesmos do evento 345.

#### **Nível de Precisão**

Este parecer técnico de avaliação mercadológica é de precisão normal, seguindo um misto das técnicas expressas na norma nº 14.653 da ABNT aliado ao senso e a experiência do corretor e avaliador de imóveis inscrito no Creci/SC sob o nº 8455 e cadastrado no Cofeci nº 2076; bem como as determinações contidas na resolução Cofeci nº 1066/2007. Resolução esta que estabelece a regulamentação

## **Adir A. Celant – corretor de Imóveis Creci/SC nº 8455**

para o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, assim como para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que recebeu o selo certificador nº 005213 do Sistema Cofeci/Creci.

Para melhor entendimento a linguagem aqui utilizada é simples e direta e não foram utilizados sistemas ou programas informatizados para realizar a avaliação.

### **Metodologia**

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Mercado. Neste método verificam-se os atributos do imóvel e comparam-se com outros similares tendo o principal objetivo trazer o valor o mais próximo da realidade possível. O trabalho propõe que as variáveis ou fatores a serem analisados possam permitir uma amplitude de análise em relação ao imóvel avaliando. Neste trabalho utilizaram-se amostras do mês de abril deste ano.

### **Ética e princípios**

O profissional responsável por este parecer se norteou no Código de Ética da categoria, observando os princípios que seguem:

- As limitações impostas pelo método aplicado;
- O imóvel avaliando foi inspecionado pessoalmente pelo corretor;
- A avaliação é de responsabilidade do profissional que a subscreve;
- Os honorários do avaliador não estão contidos na presente avaliação;
- O avaliador não tem qualquer interesse direto ou pessoal em relação aos bens envolvidos nesta avaliação, nem contempla para o futuro quaisquer inclinações em relação aos mesmos;
- Na elaboração deste Parecer o avaliador utilizou informações de terceiros tomando-as como corretas e verdadeiras;

## **Adir A. Celant – corretor de Imóveis Creci/SC nº 8455**

- As análises e as conclusões contidas neste Parecer baseiam-se em diversas premissas realizadas na presente data, tais como: valores praticados no mercado e preços de venda. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de quaisquer previsões ou estimativas contidas neste relatório.

### **Descrição do imóvel**

Um terreno urbano com a área de 309,48m<sup>2</sup> representado pelo lote nº 05 de um desmembramento sem denominação oficial, como consta na matrícula 39484 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú (anexo 1). Sobre o terreno se encontram duas edificações totalizando a área construída de 733,35m<sup>2</sup> conforme boletim informativo de débitos DIC 28253 (anexo 2), localizado à rua Iraque nº 211, bairro das Nações em Balneário Camboriú/SC.

Obs.: as edificações não estão averbadas na matrícula do imóvel.

### **Características do imóvel**

Um terreno urbano, plano e delimitado, edificado com um prédio em alvenaria contendo 5 pavimentos com uma unidade residencial em cada. Nos fundos do prédio citado há uma edificação mais antiga que originalmente se tratava de uma casa. Hoje sua configuração compreende a casa na parte térrea e no piso superior dois apartamentos.

### **Vistoria do imóvel**

É o exame detalhado do imóvel, onde se observam suas características bem como seus atributos positivos e negativos. A vistoria foi efetuada no dia 06 de abril conforme relatório fotográfico (anexo 3) e foi acompanhada pelo Dr. Carlos Bassi

## **Adir A. Celant – corretor de Imóveis Creci/SC nº 8455**

OAB 19255-B representante do requerido e pela Sra. Fátima Maria Pereira [(47) 9 9627-1692] moradora no local.

Foi informado pela Sra. Fátima Maria Pereira [(47) 9 9627-1692] que os imóveis existentes no local foram comercializados e ela mesma adquiriu no ano de 2017 do Sr. Valdir das Neves através de contrato a parte térrea dos fundos, onde originalmente foi uma casa.

Constatou-se que os imóveis se encontram em condições de habitabilidade precária, necessitando de reparos, relatório fotográfico (anexo 3).

Os apartamentos existentes no prédio não foram inspecionados internamente por não ter este perito obtido acesso aos mesmos. O representante do requerido, Dr. Carlos Bassi, que acompanhou a perícia, concordou em aceitar por analogia com os demais imóveis do local a condição de conservação geral do prédio.

### **Da propriedade**

O imóvel avaliando se encontra registrado às margens da matrícula 39484 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, livro nº 2-EI, fls. 181 (anexo 1) em nome de Luís Carlos Neves, portador do RG nº 00003429195 SSP-SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 834.759.589-53 com 50% e Valdir Neves Sobrinho portador do RG nº 42483964 SSP-SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 670.562.969-04, casado com Daiana Graciele Amador no regime da Lei 6515/77, proprietários dos outros 50% do imóvel.

### **Dos gravames**

Na matrícula do imóvel constam diversos gravames.



## **Adir A. Celant – corretor de imóveis Creci/SC nº 8455**

### **Dos débitos**

Verificou-se junto a Prefeitura Municipal a existência de débitos sobre o imóvel conforme constam no boletim informativo (anexo 2).

### **Solicitante**

Estado de Santa Catarina, Poder Judiciário, Comarca de Balneário Camboriú, 2ª Vara Cível, através dos autos nº 5000192-72.2009.8.24.0005.

### **Respostas aos quesitos dos eventos 345 e 389 (repetem-se)**

#### **A) - Qual a metodologia aplicada para a avaliação do imóvel?**

A metodologia aplicada para a avaliação do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Mercado.

#### **B) - Qual a localização do imóvel? Qual o valor do metro construído em tal região?**

O imóvel se localiza na rua Iraque nº 211, bairro das Nações, área urbana e central do município de Balneário Camboriú.

O valor do metro quadrado construído na região tem variação entre R\$ 3.400,00 para imóveis de construções mais simples até a R\$ 7.000,00 para imóveis novos e de bom padrão de edificação.

#### **C) - Qual a composição do imóvel em relação às unidades autônomas (apartamentos, salas, etc...)?**

O imóvel é composto de duas edificações.

## Adir A. Celant – corretor de Imóveis Creci/SC nº 8455

A primeira é uma edificação datada de 23/08/1993 com a área total construída de 223,35m<sup>2</sup> conforme planta com indicação de habite-se (anexo 4). Esta casa hoje está transformada em três unidades autônomas assim configuradas;

- 1) casa térrea com três quartos e dois banheiros, sala e cozinha,
- 2) apartamento 01 com dois quartos, dois banheiros, cozinha e sala e sacada,
- 3) apartamento 02 contendo um quarto, cozinha e sala e banheiro.

A segunda edificação corresponde a um prédio residencial com quatro andares e cinco pavimentos (anexos 5 e 6) contendo uma unidade residencial em cada um destes pavimentos. Cada uma destas unidades possui dois quartos, sala, cozinha e dois banheiros. No pavimento térreo do prédio existe uma garagem de uso comum.

### **D) - Qual a metragem individual de cada unidade e qual a área total construída?**

As unidades da primeira edificação possuem aproximadamente as seguintes metragens individuais;

- casa térrea com três quartos e dois banheiros, sala e cozinha, com 110,00m<sup>2</sup>
- apartamento 01 com dois quartos, dois banheiros, cozinha e sala e sacada, com 55,00m<sup>2</sup>
- apartamento 02 contendo um quarto, cozinha e sala e banheiro, com 50,00m<sup>2</sup>
- escada e corredor para acesso aos apartamentos nº 01 e 02 com 8,00m<sup>2</sup> aproximadamente.

Totalizando esta primeira edificação 223,35m<sup>2</sup>.

As unidades da segunda edificação possuem as metragens como segue;

- Apartamento 01 térreo 65,00m<sup>2</sup> estimados,
- Apartamento 101 diferenciado 133,00m<sup>2</sup>,
- Apartamentos 201, 301 e 401 do terceiro ao quinto pavimento ou do segundo ao quarto andares possuem cada 86,70m<sup>2</sup>,

## **Adir A. Celant – corretor de Imóveis Creci/SC nº 8455**

- A área destinada às garagens 58,50m<sup>2</sup> aproximados,  
Total da área construída desta segunda edificação 516,58m<sup>2</sup> conforme projeto de regularização com data de 14/10/2015 (anexos 5 e 6).

Somando todas as áreas construídas existentes nas duas edificações temos 739,93m<sup>2</sup>.

### **Do valor**

Não foi formulado quesito para apresentar o valor total do imóvel. Porém pela experiência e para o trabalho ser considerado conclusivo, apresenta-se aqui como provável valor de mercado do imóvel avaliado R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) feito o arredondamento pela matéria não ter exatidão científica. Foi utilizado o valor de R\$ 3.400,00/m<sup>2</sup> em razão da edificação ser simples, de padrão construtivo comercial e necessitar de reparos.

### **Conclusão**

Acreditando ter alcançado o objetivo e respondido adequadamente todos os quesitos conclui-se este Parecer com um total de 07 páginas e seus anexos, com o selo certificador digital do sistema Cofeci/Creci nº 005213.

Balneário Camboriú/SC, 30 de abril de 2.021.

Adir Alcione Celant  
Creci/SC 8.455  
CNAI 2076