

PERÍCIA DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Referente ao Processo 0018649-04.2014.8.16.0001

Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

SENAC - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial

Executado:

ESPÓLIO DE CLOVIS STADLER DE SOUZA,
ERICO MORBIS,

Conforme os termos do item 3.2, de mov. 440 , solicitado pela

Dra. excelentíssima :

Adriana Benini, Juíza de Direito,

Dou início a Perícia de Avaliação Judicial.



(PTAM) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Perito Avaliador Judicial: Ricardo Cezar Magistrali Filho

Creci:38656

Cnai : 35691

Cpf: 041.269.549.96

Imovel avaliando: **Número da Matrícula: 43.248** ,no endereço : Rua 1.950, Número: 276, Apto 401 (4º Andar) , Bairro: Centro, Balneário Camboriú-SC, CEP 88330-472 .

A aplicação da avaliação desta perícia, será pelo método comparativo direto de dados de mercado.

É o método em que o valor do imóvel será definido através de comparação de dados de mercado relativos aos imóveis de características semelhantes ou assemelhadas. A utilização deste método permite a definição do valor do imóvel, considerando as diferentes flutuações e tendências do mercado imobiliário.

A sequência apresentada é aplicada após a pesquisa de mercado e a respectiva homogeneização dos dados.

Vai ser calculado o valor do m² de cada imóvel, sendo do mesmo condomínio, ou próximos a sua localização, e região.

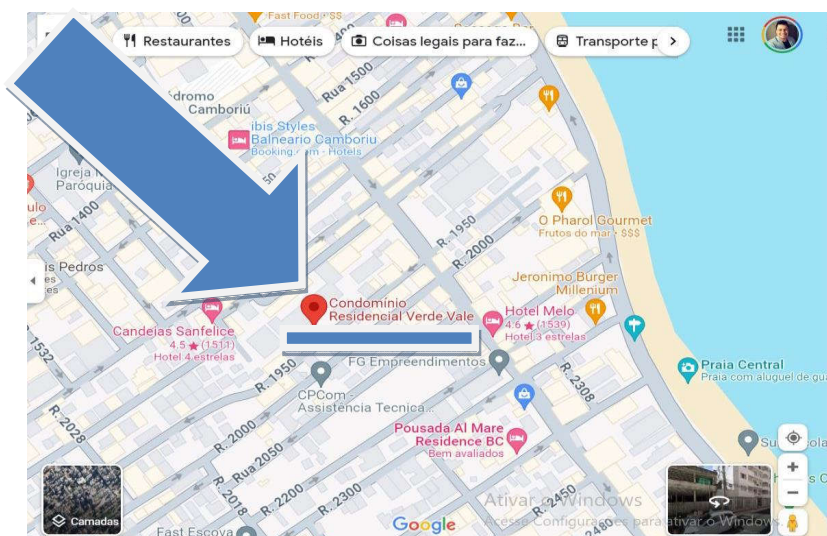
Foram selecionados 10 amostras de mercados de imóveis para utilizar o método comparativo, com localização, região, fotos, metragem, valor com o calculo de m² de cada amostra, e o link da internet de fonte da imobiliária que fez o anuncio.

Primeiro vamos expor as fotos e dados coletados do laudo do imóvel avaliando e apos utilizaremos as asmostras que vão ser coletadas do mercado para a comparação.



Imóvel Avaliando:

Apartamento no Condomínio: **Edifício Residencial Verde Vale**, Rua 1.950, Número: 276, Apto 401 (4º Andar), Bairro: Centro, Balneário Camboriú-SC, Cep: 88330-472 . Número da Matrícula: 43.248 , área útil de 142,05 m² .



Nota-se que é uma região privilegiada, a poucas quadras do mar.

Sequencia de Fotos:



Fachada externa,





Hall de entrada,



Recepção,



Elevador,





Apto 401, 4º Andar,



Sala estar e jantar,



Sacada,

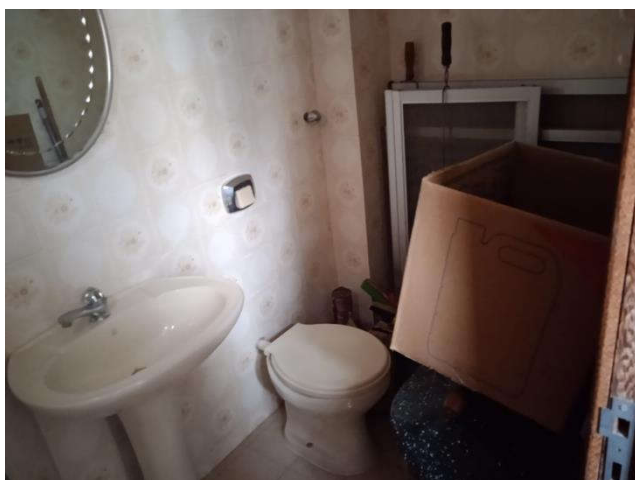




Cozinha,



Área de serviço e lavanderia



Banheiro de serviço,





Corredor,



Quarto 1,



Banheiro,





Quarto 2,



Banheiro,

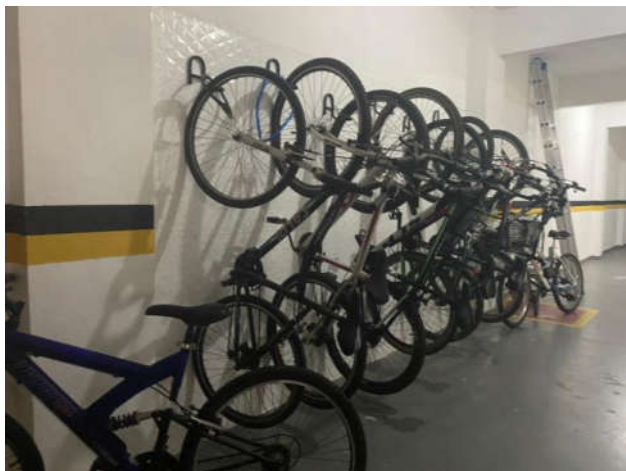


Quarto 3,





Garagem estacionamento,



Bicicletário,

-142,05 m² de Área Privada

-R\$ (Valor do imóvel) Avaliando

Fonte: Perícia

Abaixo seguem 10 amostras de mercado assemelhantes e ou assemelhados,

Nas proximidades ou na mesma região do imóvel avaliando:

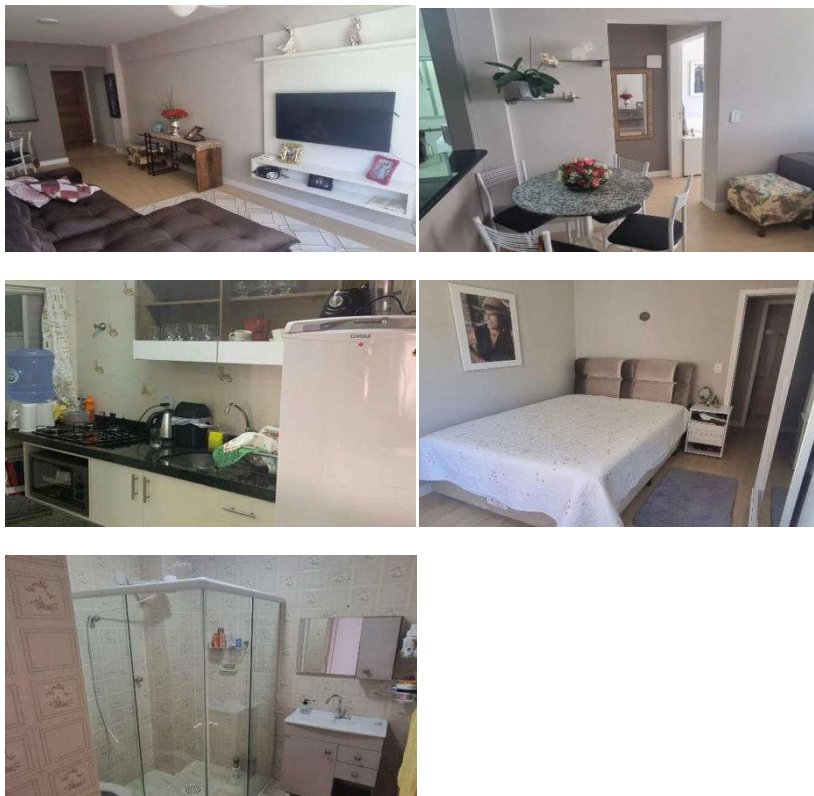


Amostra de mercado 1 :

-Residencial Verde Vale

Endereço: Rua 1950, Centro, Balneário Camboriú - SC

Fotos:



-64m² de Área Privada

-R\$ 690.000

R\$ 690.000,00 / 64m² =

R\$ 10.781,25 (Valor do m²)

(obs. Para extrair o valor do m² divide-se o valor do imóvel, pela sua metragem)

Fonte:

<https://sc.mgmoveis.com.br/residencial-verde-vale-venda-sc-balneario-camboriu-298009205>



Amostra de mercado 2 :

Apartamento, localização Central, próximo a Rua 2500 , restaurantes, padaria, fácil acesso a BR e a 400 metros do mar, centro, Balneário Camboriú - SC

Fotos:



-64m² de Área Privada

-R\$ 700.000,00

R\$ 700.000,00 / 64m² =

R\$ 10.937,50 (Valor do m²)

Fonte:

<https://bravanorteimoveis.com.br/apartamento-em-balneario-camboriu-1>

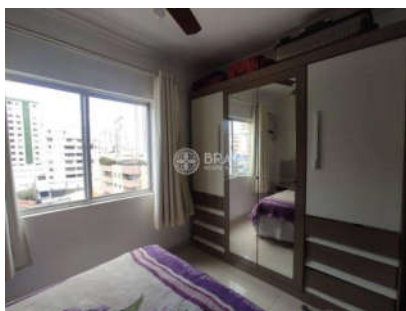
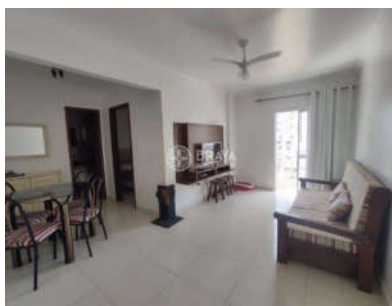


Amostra de mercado 3 :

Apartamento no centro de Balneário Camboriu -SC

Excelente localização, na lateral do clube candeia, camelódromo, próximo do hotel ilha da madeira, Av. Brasil, calçadão da central, menos de 500m da praia.

Fotos:



-50 m² de Área Privada

-R\$ 560.000,00

R\$ 560.000,00 / 50m² =

R\$ 11.200,00 (Valor do m²)

Fonte:

<https://bravanorteimoveis.com.br/apartamento-a-venda-no-centro-de-balneario-camboriu-rud>



Amostra de mercado 4 :

Apartamento 100 m do mar , em Balneário Camboriu – SC

Fotos:



-90 m² de Área Privada

-R\$ 1.050.000,00

R\$ 1.050.000,00 / 90m² =

R\$ 11.666,00 (Valor do m²)

Fonte:

<https://bravanorteimoveis.com.br/apartamento-a-venda-no-centro-de-balneario-camboriu-rud>



Amostra de mercado 5 :

Apartamento Centro de Balneário Camboriu –SC, poucos metros da Avenida Brasil.

Fotos:



-39 m² de Área Privada

-R\$ 400.000,00

R\$ 400.000,00 / 39m² =

R\$ 10.256,00 (Valor do m²)

Fonte:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sc-balneario-camboriu-centro-RS400000/id-14585782/?gal=1>



Amostra de mercado 6 :

Apartamento quadra mar em Balneário Camboriu –SC

Fotos:



-45 m² de Área Privada

-R\$ 396.000,00

R\$ 396.000,00 / 45m² =

R\$ 8.800,00 (Valor do m²)

Fonte:

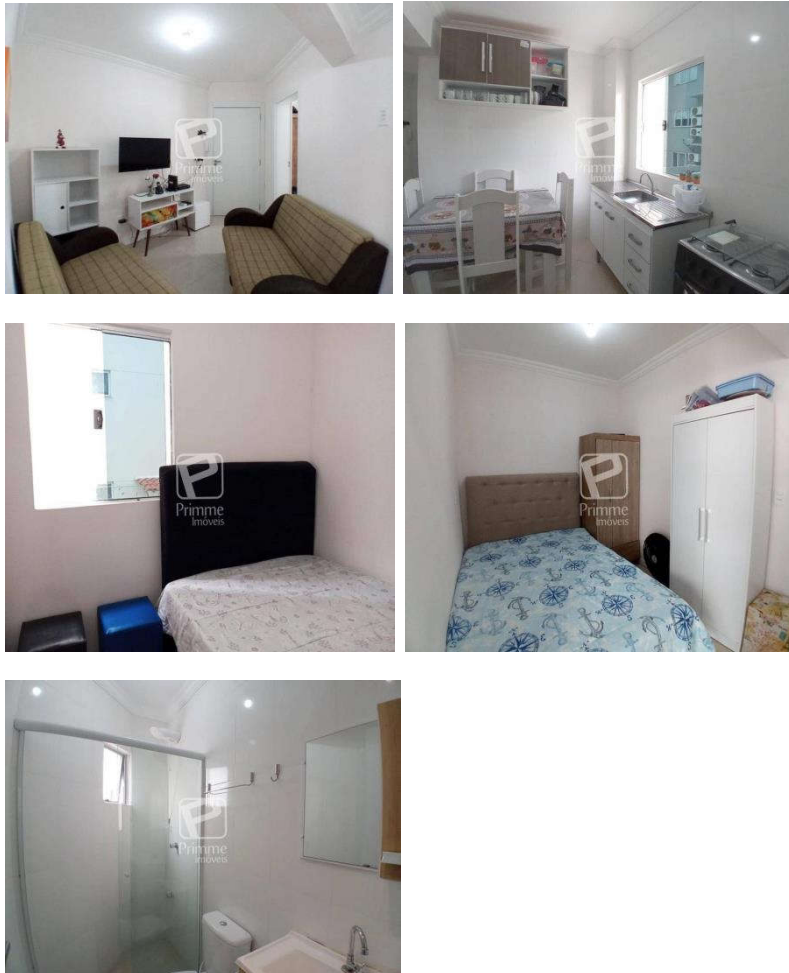
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sc-balneario-camboriu-centro-51m2-RS396000/id-2332947/>



Amostra de mercado 7 :

Apartamento em Balneário Camboriú -SC ,segunda quadra mar.

Fotos:



-52 m² de Área Privada

-R\$ 485.000,00

R\$ 485.000,00 / 52m² =

R\$ 9.326,92 (Valor do m²)

Fonte:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-52m2-venda-RS485000-id-2640998439/>



Amostra de mercado 8 :

Rua 1950, 230 - Centro, Balneário Camboriú – SC

Fotos:



-45 m² de Área Privada

-R\$ 550.000,00

R\$ 550.000,00 / 45m² =

R\$ 12.222,22 (Valor do m²)

Fonte:

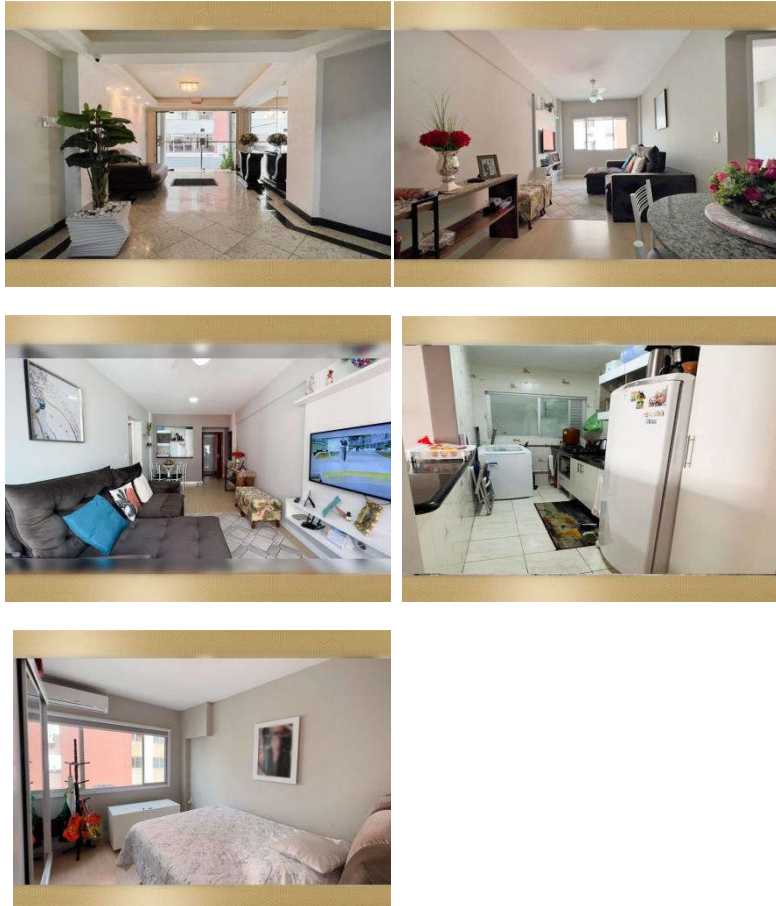
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-45m2-venda-RS550000-id-2648047095/>



Amostra de mercado 9 :

Apartamento, Rua 1950 - Centro, Balneário Camboriú – SC

Fotos:



-56 m² de Área Privada

-R\$ 580.000,00

R\$ 580.000,00 / 56m² =

R\$ 10.357,14 (**Valor do m²**)

Fonte:

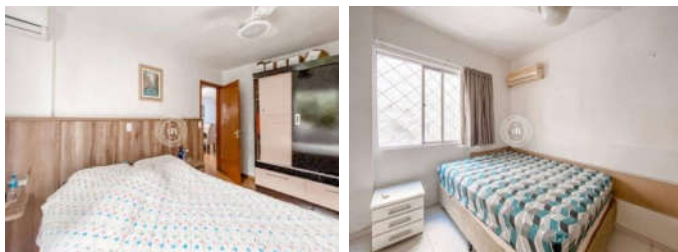
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-56m2-venda-RS580000-id-2652572292/>



Amostra de mercado 10 :

Apartamento venda no Centro de Balneário Camboriú

Fotos:



-80 m² de Área Privada

-R\$ 950.000,00

R\$ 950.000,00 / 80m² =

R\$ 11.875,00 (**Valor do m²**)

Fonte:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-80m2-venda-RS950000-id-2591384467/>



Quadro de comparativo de amostras :

IMÓVEL	R\$	Metragem Imóvel em M ²	Valor do M ²
AMOSTRA 1	R\$ 690.00,00	64m ²	R\$ 10.781,25m ²
AMOSTRA 2	R\$ 700.00,00	64m ²	R\$ 10.937,50m ²
AMOSTRA 3	R\$ 560.00,00	50m ²	R\$ 11.200,00 m ²
AMOSTRA 4	R\$ 1.050.000,00	90m ²	R\$ 11.666,00 m ²
AMOSTRA 5	R\$ 400.000,00	39m ²	R\$ 10.256,00 m ²
AMOSTRA 6	R\$ 396.000,00	45m²	R\$ 8.800,00 m²
AMOSTRA 7	R\$ 485.000,00	52m ²	R\$ 9.326,92 m ²
AMOSTRA 8	R\$ 550.000,00	45m²	R\$ 12.222,22 m²
AMOSTRA 9	R\$ 580.000,00	56m ²	R\$ 10.357,14 m ²
AMOSTRA 10	R\$ 950.000,00	80m ²	R\$ 11.875,00

Das amostras citadas acima extrai-se a o menor e o maior valor da planilha, Amostra 8 e amostra 6.

Apos extração na planilha abaixo vai ser somado as 8 amostras e dividido o valor médio do m² por 8, para se obter a média:

IMÓVEL	R\$	Metragem Imóvel em M ²	Valor do M ²
AMOSTRA 1	R\$ 690.00,00	64m ²	R\$ 10.781,25m ²
AMOSTRA 2	R\$ 700.00,00	64m ²	R\$ 10.937,50m ²
AMOSTRA 3	R\$ 560.00,00	50m ²	R\$ 11.200,00 m ²
AMOSTRA 4	R\$ 1.050.000,00	90m ²	R\$ 11.666,00 m ²
AMOSTRA 5	R\$ 400.000,00	39m ²	R\$ 10.256,00 m ²
AMOSTRA 7	R\$ 485.000,00	52m ²	R\$ 9.326,92 m ²
AMOSTRA 9	R\$ 580.000,00	56m ²	R\$ 10.357,14 m ²
AMOSTRA 10	R\$ 950.000,00	80m ²	R\$ 11.875,00 m ²
			Soma Total
			R\$ 86.399,81

Média R\$ 86.399,81 dividido por 8 = R\$ 10.799,08

IMÓVEL	R\$	Metragem Imóvel em M ²	Valor médio do M ²
8 AMOSTRAS			R\$ 10.799,08

Logo o valor médio do M² da região do imóvel avaliado é de R\$ 10.799,08

IMÓVEL	R\$	Metragem Imóvel em M ²	Valor médio do M ²
AVALIANDO	R\$ 1.534.009,31	142,05 m²	R\$ 10.799,08

O Valor do imóvel avaliado é de R\$ 1.534.009,31 , podendo ter seu valor arredondado para:

R\$ 1.535.000,00 (1 Milhão e quinhentos e trinta e cinco reais)

Pela resolução do Cofeci nº 1.066/2.0007 o valor pode possuir uma variação de até 5%.

Limite inferior: R\$ 1.458.250,00

Limite Superior: R\$ 1.611.750,00

Dado adicional:

Em notícias em 13/03/2023 , em fevereiro deste ano, Balneário Camboriú esteve em 1º lugar do Brasil com o m² mais caro do País , a média de venda foi de R\$ 11.635,/m², ficando bem aproximado dentro da variação dos 5% mencionado acima.

Fonte :

<https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2023/03/13/balneario-camboriu-tem-o-maior-preco-medio-de-venda-de-imoveis-do-pais-em-1-ano-alta-foi-de-20percent.ghtml>

E por verdade eu assino e dou fé,

Curitiba , 29 de Outubro de 2023

Ricardo Cezar Magistrali Filho Cpf: 041.269.549.96

Creci:38656 - Cnai : 35691

