

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5005927-80.2019.8.24.0023/SC

EXEQUENTE: ACCEPT SOLUCOES EM MANUTENCAO DE EQUIPAMENTOS LTDA

EXECUTADO: IRMANDADE DO SENHOR JESUS DOS PASSOS E IMPERIAL HOSPITAL DE CARIDADE

MANDADO Nº 310040970583

Aos 12 dias do mês de junho do ano de 2023, nesta Comarca da Capital, em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, procedi à avaliação do seguinte bem:

Loja e sobreloja 6, localizada na Rua Conselheiro Mafra, 220 (Edifício Desembargador Antero Francisco de Assis), Centro, Florianópolis/SC, matriculado sob o n. 41.023, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, e inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob o n. 52.27.004.0121.004-108.

A Loja e sobreloja 6 possui área total de 87,20m², com estrutura em alvenaria e aberturas em alumínio. A loja possui piso cerâmico e forro do teto em PVC; a sobreloja é dividida por parede de gesso: um dos lados possui piso em madeira e o outro piso cerâmico – o acesso a ambas é feito por escada em ferro/alumínio. Na sobreloja há 1 banheiro. O edifício foi construído em 1979, a Loja e sobreloja 6 possui estrutura preservada, mas com sinais de desgastes naturais nos materiais, bem como necessidade de reparos e manutenção.



(Entrada Loja e sobreloja 6)



(Sobreloja – piso madeira)



(Sobreloja – piso cerâmico)



(Escada acesso à sobreloja)



(Banheiro na sobreloja)

VISTORIA:

Nos dias 16/05/2023, às 12h, e 31/05/2023, às 15h30, compareci à Rua Conselheiro Mafra, 220 (Edifício Desembargador Antero Francisco de Assis) e conversei com o porteiro, sr Geraldo, o qual informou que havia duas salas n. 6: loja e sobreloja 6-1 e loja e sobreloja 6-2 (Casa Costa e Cabeleireiro). Conversei com a cabeleireira, sra Cleide, e com os funcionários da Casa Costa, os quais prontamente permitiram o ingresso desta Oficial e autorizaram a vistoria, bem como a realização de fotografias. Com a matrícula do imóvel em mãos, verifiquei que a área total do imóvel a ser avaliado é de 87,20m² e percebi que a área total da loja e sobreloja 6-1 e loja e sobreloja 6-2 ultrapassaria os 87,20m².

Compulsando os autos, verifiquei que a avaliação acostada, realizada pela imobiliária Dalton Andrade (evento 12), informou duas inscrições imobiliárias. Em pesquisa ao *site* da Prefeitura de Florianópolis, observei tratar-se de duas lojas: loja 6 e loja 8, cada uma com uma matrícula diferente (relatórios em anexo).

Dessa forma, compareci à imobiliária Dalton Andrade no dia 07/06/2023, às 11h, e conversei com a sra Karina, a qual esclareceu que a inscrição imobiliária n. 52.27.004.0121.089.006 pertencia à loja 8 (Cabeleireiro) e a inscrição imobiliária n. 52.27.004.0121.004.108 à loja 6 (Casa Costa).



(Casa Costa e Cabeleireiro)

Nessa perspectiva, tendo em vista que o imóvel penhorado nestes autos é o matriculado sob o n. 41.023 (evento 70), procedi à avaliação da Loja e sobreloja 6, ocupada pela Casa Costa.

O Edifício Desembargador Antero Francisco de Assis está localizado no centro de Florianópolis, região comercial e residencial. A Rua Conselheiro Maфра possui calçamento de lajotas, sem acesso para veículos, mas situada em região de fácil acesso a serviços e transporte.

AVALIAÇÃO:

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

METODOLOGIA E JUSTIFICATIVA:

Utilizou-se como referencial o valor médio de comercialização do metro quadrado de salas comerciais similares na região, com pesquisas em imobiliárias e anúncios publicados na internet (referências 1, 2, 3 e 4, em anexo), qual seja, R\$ 3.636,36 (três mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos). O valor total do imóvel, de R\$ 317.090,59 (trezentos e dezessete mil, noventa reais e cinquenta e nove centavos), foi arredondado para R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

Registro, por oportuno, que a avaliação realizada por esta Oficial não é técnica, de modo que não é apurado a qualidade estrutural, bem como outros elementos que poderiam sopesar no valor do bem.

Lavro o presente laudo, que subscrevo.

Janaína Bernadete Laureano
Oficial da Infância e Juventude
Matrícula 28378

ANEXOS:

1 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-florianopolis-sc-87m2-id-2631559556/>

Sala comercial – Centro – 87m² - R\$ 300.000,00

2 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-florianopolis-sc-83m2-id-2630216093/>

Sala comercial – Centro – 83m² - R\$ 265.000,00

3 - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-2972773745.html>

Sala comercial – Centro – 84m² - R\$ 425.000,00

4 - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-centro-2978555573.html>

Sala comercial – Centro – 87m² - R\$ 250.000,00



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria Municipal da Fazenda
Superintendência de Receitas e Tributos Municipais
Gerência de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

DADOS DO CONTRIBUINTE

Código do imóvel: 324186

Inscrição imobiliária: 52.27.004.0121.004.108 (CASA COSTA)

Logradouro: Rua - CONS MAFRA

Número: 226

Complemento: LOJA E S LOJA 1

Bairro: CENTRO

CEP: 88.010-100

Condomínio: DES. ANTERO FCO. DE ASSIS

Apto: LJ06

Matrícula: 0041023 (TERMO PENTHORA - EV.70)

Nome do contribuinte: IRMANDADE DO S J DOS P E IMP HOSP DE CARIDADE

Responsáveis: 335529-IRMANDADE DO S J DOS P E IMP HOSP DE CARIDADE - CNPJ:
83.884.999/0001-06 (100%)

Características do Imóvel

Inscrição Data de inclusão: 20/11/1995

Área lote (Área): 560,0000

Testada principal: 16,0000

Profundidade (Profu): 35,0000

Total Unidades Lote: 88

Situação de Quadra: 16 - Meio de Quadra

Topografia: 13 - Plano

Pedologia: 29 - Firme

Ocupação: 74 - Construído

Utilização: 41 - Prest. Serviço

Imune / Isento IPTU: 22 - Imune

Isento TCRS: 11 - Não

Tipo de Isenção: Const. Federal

Código do Cartório: 038

Nome do Cartório: 1 OFICIO DE REG DE IMOVEIS

Área Construída da Unidade (ÁrCod): 87,2000

Área Total Construída (ÁrTo): 4.412,0000

Tipo da Edificação: 85 - Sala / Loja

Ano Construção (Ano C): 1979

Estrutura: 86 - Alvenaria / Concreto

Locação: 36 - Geminada

Cobertura: 27 - Cimento / Amianto

Paredes: 36 - Alvenaria

Rev. Externos: 30 - Reboco

Vedação: 32 - Alumínio

Florianópolis (SC), 12 de Junho de 2023

Rua Conselheiro Mafra, 656 - Centro

Florianópolis (SC) - CEP: 88.010-300 - Fone: (48) 3251-6000 - Fax: (48) 3251-6138 - E-mail: pmf@pmf.sc.gov.br



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria Municipal da Fazenda
Superintendência de Receitas e Tributos Municipais
Gerência de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

DADOS DO CONTRIBUINTE

Código do imóvel: 324270

Inscrição imobiliária: 52.27.004.0121.089.006 (CABELETEIRO)

Logradouro: Rua - CONS MAFRA

Número: 226

Complemento: LOJA E S LOJA 1

Bairro: CENTRO

CEP: 88.010-100

Condomínio: DES. ANTERO FCO. DE ASSIS

Apto: LJ08

Matrícula: 41024

Nome do contribuinte: IRMANDADE DO S J DOS P E IMP HOSP DE CARIDADE

Responsáveis: 335529-IRMANDADE DO S J DOS P E IMP HOSP DE CARIDADE - CNPJ:
83.884.999/0001-06 (100%)

Características do Imóvel

Inscrição Data de inclusão: 20/11/1995

Área lote (Área): 560,0000

Testada principal: 16,0000

Profundidade (Profu): 35,0000

Total Unidades Lote: 88

Situação de Quadra: 16 - Meio de Quadra

Topografia: 13 - Plano

Pedologia: 29 - Firme

Ocupação: 74 - Construído

Utilização: 33 - Comercial

Imune / Isento IPTU: 22 - Imune

Isento TCRS: 11 - Não

Tipo de Isenção: Const. Federal

Código do Cartório: 038

Área Construída da Unidade (ArCod): 89,2400

Área Total Construída (ArTo): 4.412,0000

Tipo da Edificação: 85 - Sala / Loja

Ano Construção (Ano C): 1979

Estrutura: 86 - Alvenaria / Concreto

Locação: 36 - Geminada

Cobertura: 27 - Cimento / Amianto

Paredes: 36 - Alvenaria

Rev. Externos: 30 - Reboco

Vedação: 32 - Alumínio

Florianópolis (SC), 12 de Junho de 2023

Rua Conselheiro Mafra, 656 - Centro

Florianópolis (SC) - CEP: 88.010-300 - Fone: (48) 3251-6000 - Fax: (48) 3251-6138 - E-mail: pmf@pmf.sc.gov.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Florianópolis

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5005927-80.2019.8.24.0023/SC

EXEQUENTE: ACCEPT SOLUCOES EM MANUTENCAO DE EQUIPAMENTOS LTDA

EXECUTADO: IRMANDADE DO SENHOR JESUS DOS PASSOS E IMPERIAL HOSPITAL DE CARIDADE

CERTIDÃO

Certifico que, em cumprimento ao mandado expedido nos autos mencionados, compareci ao local indicado e, após as formalidades legais, procedi à vistoria e à avaliação da Loja e sobreloja 6, matriculada sob o n. 41.023, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, e inscrita na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob o n. 52.27.004.0121.004-108, conforme Auto de Avaliação em anexo. Dou fé.

Conduções: 03

Diligências:

Conselheiro Mafra, 220, em 16/05/2023, às 12h, e 31/05/2023, às 15h30

Avenida Hercílio Luz, 1349 (Imobiliária Dalton Andrade), em 07/06/2023, às 11h

Florianópolis, 12 de junho de 2023

Janaína Bernadete Laureano

Oficial da Infância e Juventude

5005927-80.2019.8.24.0023

310044349838 .V1 jblaureano@jblaureano