



AUTO DE REAVALIAÇÃO

Execução Fiscal nº 5005611-66.2016.4.04.7200/SC

Juízo: 14ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSAN03)

Exequente: União - Fazenda Nacional

Executado: Álamo Construtora e Incorporadora Ltda.

Apensos (Art.28 LEF): 5003981-38.2017.4.04.7200, 5000185-73.2016.4.04.7200, 5003502-45.2017.4.04.7200, 5007393-11.2016.4.04.7200, 5025418-04.2018.4.04.7200, 5012264-89.2013.4.04.7200

Mandado nº 720011851371

Endereço: Rua Maestro Aldro Krieger, ao lado do nº 263, Córrego Grande, Florianópolis.

Objeto:

Imóvel registrado sob matrícula 135.463 no 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, consistente no terreno de forma irregular designado por "ÁREA A2" do desmembramento 02/12, com área de 22.759,10m², situado a 122,00m da esquina da Rua Vera Linhares de Andrade, Córrego Grande, 4º subdistrito da Trindade, Florianópolis/SC, aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, através do processo no 136.574/2011, com demais medidas e confrontações descritas na referida matrícula, **REAVALIADO** em **R\$5.701.154,55** (cinco milhões e setecentos e um mil e cento e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

Justificativa: Método comparativo direto de dados de mercado, considerando os valores de similares para definir o preço médio baseado em um conjunto amostral, conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

Data: 15/10/24

Eduardo Fortes de Almeida
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 11.645

Executado



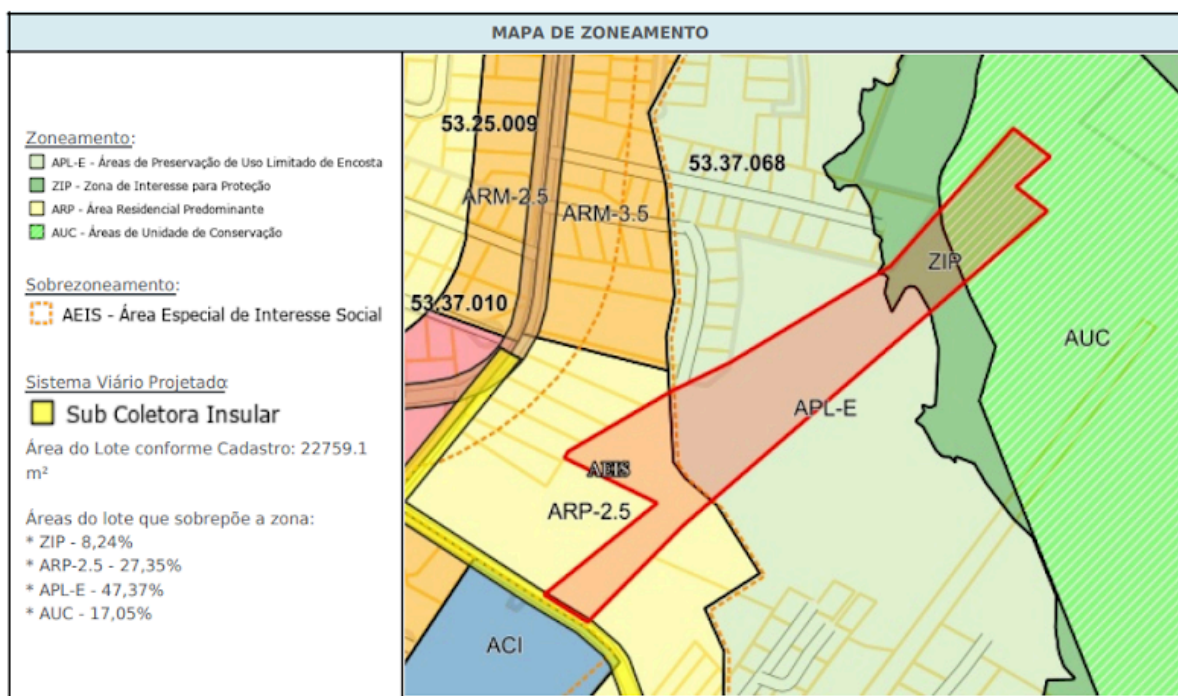
LAUDO DE AVALIAÇÃO



O presente laudo tem por objetivo a avaliação do imóvel registrado sob matrícula nº 135.463 no 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, consistente no terreno de forma irregular designado por "ÁREA A2" do desmembramento 02/12, com área de 22.759,10m², situado a 122,00m da esquina da Rua Vera Linhares de Andrade, Córrego Grande, 4º subdistrito da Trindade, Florianópolis/SC.

1) Considerações Iniciais:

Conforme endereço eletrônico <https://geoportal.pmf.sc.gov.br/>, disponibilizado pela Prefeitura de Florianópolis, o imóvel está localizado em regiões de zoneamento diferentes: 8,24% em ZIP (Zona de Interesse para Proteção); 27,35% em ARP-2.5 (Área Residencial Predominante); 47,37% em APL-E (Áreas de Preservação de Uso Limitado de Encosta); e 17,05% em AUC (Áreas de Unidade de Conservação).





Conforme Consulta Automatizada para Fins de Construção N° 033817/2024 (anexa), consta que o imóvel está situado nas seguintes áreas previstas no Plano Diretor:

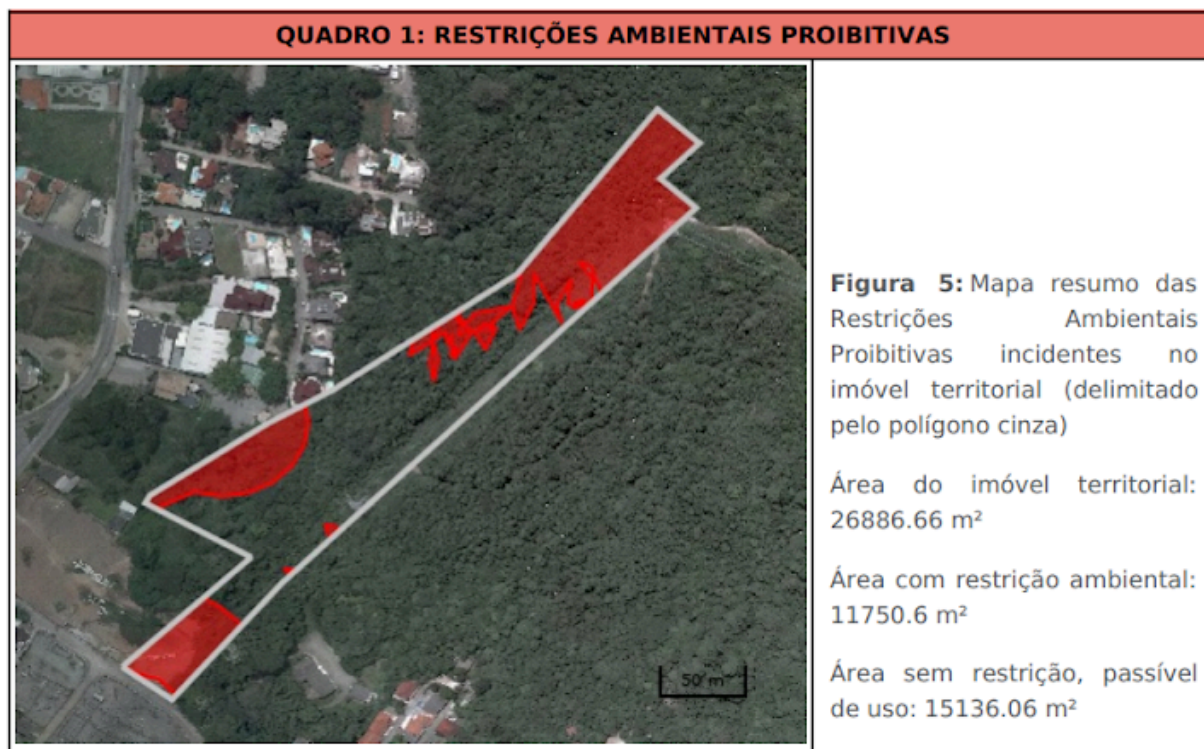
- ZIP (Zona de Interesse de Proteção) - condomínio residencial multifamiliar horizontal, vertical e condomínio de lotes são proibidos no zoneamento;

- ARP-2.5 (Zona Residencial Predominante) - Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal e Vertical adequados ao zoneamento, e proibição de Condomínio de Lotes,;

- APL-E (Áreas de Preservação de Uso Limitado de Encosta) - Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal e Condomínio de Lotes adequados ao zoneamento, e proibição de Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical;

- AUC (Áreas de Unidade de Conservação): por se tratar de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).

Conforme Consulta Ambiental n° 17235680004697/2024, também disponível na página <https://geoportal.pmf.sc.gov.br/> (anexa), verifica-se que o imóvel possui as seguintes restrições ambientais proibitivas: faixa marginal de proteção de 30 m (APP) de curso d'água natural; faixa de proteção de 50 metros de nascente/olho d'água, considerada APP; encostas com declividade superior a 30% (16,69°); e Unidade de Conservação.





2) Metodologia:

A ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) estabelece a norma NBR 14653 para a avaliação de imóveis, que prevê critérios técnicos e metodológicos para garantir a padronização e precisão das avaliações. Entre os principais métodos previstos pela Norma, optou-se pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, comparando o imóvel avaliado a outros com características semelhantes que estão disponíveis à venda na região.

3) Amostras:

Em pesquisa realizada 07/10/24, foram obtidas as seguintes amostras ref. a imóveis com características semelhantes (em especial, áreas com grande extensão territorial), disponíveis à venda no bairro Córrego Grande, Florianópolis:

a) <https://www.bellafloripaimoveis.com.br/imovel/terreno-florianopolis-44-900-m/TE0429-B89?from=sale>

Endereço: Córrego Grande - R\$ 12.500.000,00 : 44.900 m² = R\$278,40/m²

b) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-corrego-grande-florianopolis-sc-4086m2-id-2558522489/>

Endereço: R. Sebastião Laurentino da Silva, Córrego Grande - R\$ 950.000,00 : 4.086 m² = R\$ 232,50/m²

c) <https://www.imobiliariainvista.com.br/imovel/terreno-florianopolis-28-061-m/TE1061-INYT?from=sale>

Endereço: R. Vera Linhares de Andrade, Córrego Grande - R\$4.990.000,00 : 28.061 m² = R\$ 177,82/m²

d) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-corrego-grande-florianopolis-sc-13000m2-id-2559980380/>

Endereço: R. Desdren, Córrego Grande - R\$ 4.000.000,00 : 13.000,00 m² = R\$ 307,69/m²

e) <https://liderancaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-corrego-grande-florianopolis-sc-T060>

Endereço: Córrego Grande - R\$ 11.500.000,00 : 45.000 m² = R\$ 255,53/m²

Obs. Fotos dos anúncios ao final do laudo.

Conforme os dados coletados, apurou-se que o preço médio na região de terrenos de grandes dimensões é R\$250,50/m².



Insta salientar que não foram considerados no campo amostral os terrenos com menores dimensões, localizados em loteamentos já estabelecidos, porque, por óbvio, não se assemelham ao imóvel ora avaliado. Os imóveis menores certamente alcançarão valores maiores, porque possuem maior liquidez e estão localizados em condomínios fechados/loteamentos já dotados de infraestrutura (rede de esgoto, pavimentação, rede elétrica e de iluminação, equipamentos de escoamento das águas pluviais, abastecimento de água potável, sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e as calçadas).

Já o imóvel avaliado é de menor liquidez (menor número de potenciais compradores de alto poder aquisitivo dispostos comprar terrenos grandes) e demandará gastos com infraestrutura a serem arcados pelo proprietário na hipótese de loteamento, resultando em valor médio de metro quadrado menor, como comprovam, inclusive, os anúncios mencionados.

4) Conclusão:

Considerando a área de 22.759,10 descrita na matrícula 135.463 do 2º R.I. de Florianópolis, e o valor médio de R\$250,50 praticado pelo mercado imobiliário da região, fica o imóvel avaliado em **R\$5.701.154,55** (cinco milhões e setecentos e um mil e cento e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

Florianópolis, de outubro de 2024.

Eduardo Fortes de Almeida
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 11.645



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
Central de Mandados

1)

bellafloripaimoveis.com.br/imovel/terreno-florianopolis-44-900-m/TE0429-B89?from=sale

BELLA FLORIPA IMÓVEIS

Plantão
(48) 99133-3331

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Florianópolis > Córrego Grande > Terreno à venda, 44900 m² por R\$ 12.500.000,00 - Córrego Grande - Florianópolis/SC

TE0429

Terreno à venda, 44900 m² por R\$ 12.500.000,00 - Córrego Grande - Florianópolis/SC

44.900 m²
Área total

Venda R\$ 12.500.000
R\$ 278/m²

Hugo Felisbino
(48) 99999-7723

Quero visitar

2)

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-corrego-grande-florianopolis-sc-4086m2-id-2558522489/

Megam Negocios

Desde 9 de novembro de 2021

34 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SC / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Florianópolis / Córrego Grande / Rua Sebastião Laurentino da Silva

Venda
R\$ 950.000

Condomínio não informado IPTU não informado

4086 m² Espaço verde / Parque

Endereço
Rua Sebastião Laurentino da Silva, SN - Córrego Grande, Florianópolis - SC

Explore a localização do imóvel

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

950.000, Rua Sebastião Laurentino da Silva, SN - Córrego Grande, Florianópolis - SC, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.



3) imobiliariainvista.com.br/imovel/terreno-florianopolis-28-061-m/TE1061-INYT?from=sale



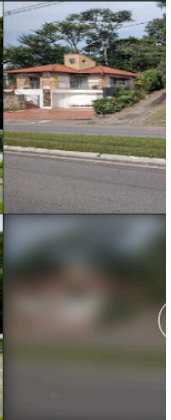
Terreno com viabilidade para construção no Córrego Grande - Á venda em Florianópolis

R\$ 4.990.000



Home > Imóveis > À venda > Terreno > Florianópolis > Córrego Grande > Terreno com viabilidade para construção no Córrego Grande - Á venda em Florianópolis

TE1061-IN



Sobre terreno com 28.061 m² à venda em Florianópolis - SC

28.061 m²
Área total

Terreno com viabilidade aprovada de 5.5 aguarda apenas as diretrizes. Com potencial para até 5 pavimentos, este espaço versátil pode ser utilizado para fins residenciais ou comerciais. Com uma área

Venda R\$ 4.990.000
R\$ 178/m²

IPTU R\$ 189,46/mês

Agendar visita

Quero mais informações

4) zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-corrego-grande-florianopolis-sc-13000m2-id-2559980380/



2 fotos Mapa

Bella Floripa Imóveis
Creci: 4878-J-SC

Desde 28 de março de 2018

727 imóveis cadastrados

5.0 (2 classificações)

Compartilhar

Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SC / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Florianópolis / Córrego Grande / Rua Dresden

Venda
R\$ 4.000.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 18.000/ano

13000 m²

Endereço
Rua Dresden, 2 - Córrego Grande, Florianópolis - SC

Explore a localização do imóvel

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 13000m² - Córrego Grande

(Código do anunciante: TE0129 | Código no Zap: 2559980380)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 4.000.000, Rua Dresden, 2 - Itacorubi, Florianópolis - SC que encontrei no

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.



5)

liderancaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-corrego-grande-florianopolis-sc-T060



Descrição

TERRENO

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO - Excelente terreno de 44.952,06m², com viabilidade para condomínio fechado ou loteamento. Área praticamente toda plana, em local nobre da cidade. Um estudo preliminar aponta que no terreno é viável a construção de aproximadamente 41 lotes com uma área média de 495m². A família estuda a possibilidade de aceitar 30% do valor em permuta por imóveis prontos na cidade de Florianópolis.

Venha conferir e escolha a unidade que melhor se adapta ao seu perfil.

Código: T060

IPU: R\$ 0,00

Cond: R\$ 0,00

 Córrego Grande - FLORIANÓPOLIS / SC

 Compartilhar

R\$ 11.500.000,00

Venda