



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Abelardo Luz

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0001086-14.2010.8.24.0001/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: GILBERTO TELES

AUTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO

PROPRIETÁRIO: GILBERTO TELES

MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel rural medindo 465,76 m², situado na localidade Linha Araça, no município de Abelardo Luz/SC, registrado do Cartório de Imóveis da Comarca de Abelardo Luz SC, matrícula 9.153, plus code 9P2V+5PQ Abelardo Luz, Santa Catarina.

ACESSO AO IMÓVEL: terreno de fundos, com acesso por uma via estreita, de estrada de chão, ao lado da estrada que liga a Comunidade do Araça à Ponte Alta.

RECURSOS HIDRICOS: viável acesso à rede de água.

TOPOGRAFIA: plana.

CAPACIDADE DE USO: prioritariamente para moradia por se situar na Comunidade Araça, em que pese seja um imóvel rural.

BENFEITORIAS: não constam benfeitorias averbadas na Matrícula.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Não foram encontrados lotes rurais destinados a uso residencial na localidade da Linha Araça anunciados para venda nas Imobiliárias locais. Diante disso, há necessidade de realizar uma comparação ampla com os demais anúncios, no qual é possível verificar que terrenos medindo de 350 a 450 m² destinados a moradia em Abelardo Luz, com acesso por via asfaltada ou calçamentada, em especial no bairro Jardim América, tem a pedida inicial de R\$ 85.000,00 até 140.000,00. Há também lotes para moradia disponíveis no bairro Alvorada por R\$ 75.000,00.

Consultas realizadas em:

<https://abl.americaimb.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-alvorada-abelardo-luz/925> (acesso em 31/08/2025, às 10h)

<https://abl.americaimb.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-santa-luzia-abelardo-luz/492> (acesso em 31/08/2025, às 10h)

<https://abl.americaimb.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-santa-luzia-abelardo-luz/1177> (acesso em 31/08/2025, às 10h)

Observo que os anúncios englobam no valor a comissão do corretor - sendo esta estimada em 6 a 8% do valor do bem, conforme informação no site do SINDIMOVEIS/SC: <https://sindimoveis-sc.org.br/comissao-de-corretores-entenda-como-funciona/> (acesso em 24/08/2024, às 12h 27min).

Necessário anotar que tais preços refletem a primeira pedida de uma negociação, podendo ser, provavelmente, reduzidos diante de uma oferta em dinheiro à vista.

CONCLUSÃO: Diante desses fatores, considerando que o terreno rural objeto de avaliação se situa nos fundos, em uma via com acesso dificultado, na localidade da Linha Araçá, muito mais distante do centro urbano de Abelardo Luz que os anúncios coletados e, por conta disso, com possibilidade de ser comercializado quase somente entre os moradores locais, avalio o imóvel em R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

ROMEU OSVALDO PACHECO

Oficial de Justiça e Avaliador

0001086-14.2010.8.24.0001

310082170555 .V1 ropacheco© ropacheco



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 19.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2025 a Julho/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	303 dias	1,043275
Percentual correspondente	303 dias	4,327545 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 19.822,23
Sub Total	(=)	R\$ 19.822,23
Valor total	(=)	R\$ 19.822,23

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	19.000,00
Data inicial	01/09/2025
Data final	01/07/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2025	01/10/2025	0,5200 (%)	19.098,80
01/10/2025	01/11/2025	0,0300 (%)	19.104,53
01/11/2025	01/12/2025	0,0300 (%)	19.110,26
01/12/2025	01/01/2026	0,2100 (%)	19.150,39
01/01/2026	01/02/2026	0,3900 (%)	19.225,08
01/02/2026	01/03/2026	0,5600 (%)	19.332,74
01/03/2026	01/04/2026	0,9100 (%)	19.508,67
01/04/2026	01/05/2026	0,8100 (%)	19.666,69
01/05/2026	01/06/2026	0,6500 (%)	19.794,52
01/06/2026	01/07/2026	0,1400 (%)	19.822,23

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 19.822,23
Valor total	(=)	R\$ 19.822,23

[Retornar](#) [Imprimir](#)

