



## Luciano Dias Carneiro – Avaliações Imobiliárias

### 1. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**SOLICITANTE:** P A dos Santos Componentes Eletrônicos ME

**OBJETO:** Terreno Urbano Litorâneo localizado na Comarca de Balneário Arroio do Silva – SC, Lote nº 06 da Quadra E do loteamento ACQUABELA, com área de 336,00 m<sup>2</sup>, Matrícula 51.097, registrado no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis e Protestos em Geral de Araranguá – SC

**METODOLOGIA:** Comparativo Direto

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** Setembro de 2023

**CONCLUSÃO DE VALORES:** IMÓVEL AVALIADO EM R\$ 165.287,85 (cento e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco centavos).

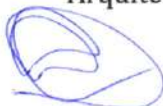
### 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- A) Avaliação realizada na modalidade remota.
- B) Existência de benfeitorias não avaliadas no terreno. Avaliação tecnicamente remota, por meio da análise documental, territorial e apuração de mercado.
- C) A avaliação técnica considerou a área compreendida na Inscrição Imobiliária, referente a mesma área registrada em Certidão de Matrícula.

### 3. OBJETO

**Classificação:** Imóvel do tipo urbano;

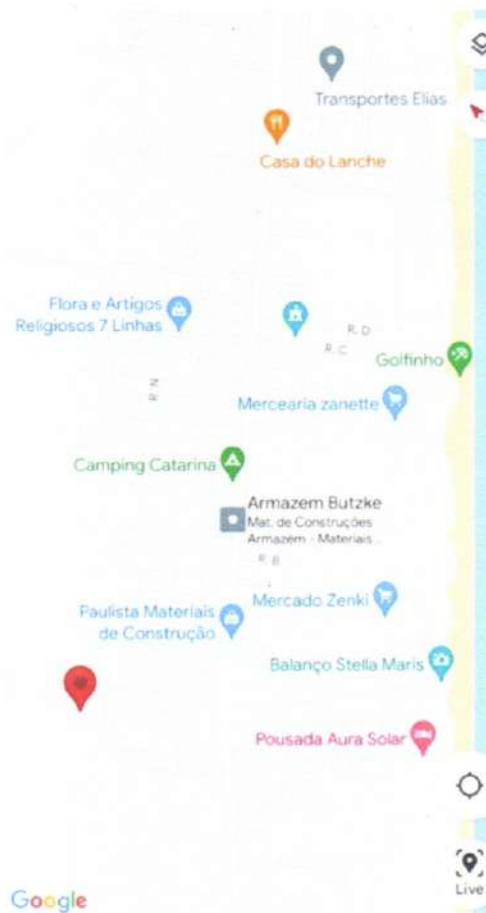
**Extensão:** Área de 336,00 m<sup>2</sup>;





## Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias

**Localização:** Loteamento ACQUABELA, Lote nº 6, Quadra E, no município de Balneário Arroio do Silva – SC, Código do município 4201950.





## Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias



### 4. QUALIFICAÇÃO DA REGIÃO

Balneário Arroio do Silva, município localizado às margens do Oceano Atlântico, no estado de Santa Catarina.

Aproximadamente 220 km da capital do estado, Florianópolis.

Extensão de 13 km litorâneos.

Cidade fundamentalmente turística.





## **Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias**

Relevo predominantemente plano.

Vegetação predominantemente marcado pela restinga, com presença de dunas e solos salino-arenosos de área costeira. Preservação de Mata Atlântica nos entornos do município.

Clima típico subtropical úmido. Invernos frios e verões quentes e úmidos. Variação da média climática anual entre 18°C e 26°C. Maior intensidade climática nos meses Janeiro e Fevereiro.

Economia baseada essencialmente no turismo.

Relevância da agricultura, no cultivo de arroz e criação de gado.

População aproximada de 15 mil habitantes.

Intensa diversidade cultural devido à descendência populacional majoritariamente italiana e alemã.

### **5. DEMOGRAFIA DO ESTADO**

**População no último censo [2022]** 7.609.601 pessoas

**Densidade demográfica [2022]** 79,49 habitantes por quilômetro quadrado

**Área total:** 95.703,487 km<sup>2</sup>

**Capital:** Florianópolis

**Número de Municípios:** 295

**Cidades de maior relevância:** Florianópolis, Joinville, Blumenau, Itajaí, Balneário Camboriú, Chapecó, Criciúma, Lages e Jaraguá do Sul.

**Divisões regionais:** Litoral, Nordeste, Planalto Norte, Vale do Itajaí, Planalto Serrano, Sul, Meio-Oeste e Oeste.



## **Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias**

### **6. ESTATÍSTICAS DO MUNICÍPIO (fonte IBGE 2022)**

**População estimada [2022]** 16.128 pessoas;

**População no último censo [2022]** 15.820 pessoas;

**Densidade demográfica [2022]** 167,45 habitantes por quilômetro quadrado;

**Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2021]** 1,9 salários mínimos;

**PIB per capita [2020]** R\$ 14.574,67;

**Área da unidade territorial [2022]** 94,477 km<sup>2</sup>;

**Área urbanizada [2019]** 11,28 km<sup>2</sup>.

### **7. ECONOMIA LOCAL**

A economia do município possui como características dominantes os reflexos de sua posição geográfica e dos recursos disponíveis na região, com ênfase nos setores predominantemente turístico e agrícola.

Aspectos-chave da economia do município:

- **Turismo:** Fonte dominante da economia local. Admiráveis praias que atraem visitantes e demandam serviços como hotéis, pousadas, restaurantes, bares e demais atividades relacionadas ao turismo que fomentam a renda local. A realização de eventos culturais e atividades de entretenimento também contribui para a economia da cidade.
- **Agricultura:** Setor relevante na região. Presença do cultivo de arroz e de criação de gado, em razão das especificidades do solo e do clima local. A pecuária contribui com a produção de carne e derivados para consumo local e para mercados contíguos.
- **Comércio e Serviços:** O comércio local, que inclui supermercados, lojas de conveniência, boutiques e outros estabelecimentos comerciais, também desempenha





## Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias

### MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA



Imagens ©2023 Airbus, CNES / Airbus, LandSat / Copernicus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2023 150m

Fotografia: Imagem retirada da rede de internet.

### LOTEAMENTO ACQUABELLA





## **Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias**

### **10. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Para que fosse possível concretizar o laudo com a maior confiabilidade, foram realizadas pesquisas das ofertas disponibilizadas no mercado imobiliário local, junto a corretores de imóveis e comparativos de anúncios e imobiliárias.

Desse modo, o laudo foi feito em conformidade com a norma NBR – 14653 -1 “Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais” que recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Foram também observadas as seguintes recomendações:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Anúncios referenciais: Terrenos de mesma localidade com metragens aproximadas.





## Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias



Início / Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Balneário Arroio do Silva / Centro / Rua O de Souza

COMPRA

Lote/Terreno à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 200.000

R\$ 200.000

( <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-balneario-arroio-do-silva-360m2-venda-RS200000-id-2636373769/> )



Início / Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Balneário Arroio do Silva / Erechim / Rua Damásio Machado

COMPRA

Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 130.000

R\$ 130.000

( <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-erechim-bairros-balneario-arroio-do-silva-300m2-venda-RS130000-id-2584683206/> )





## Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias

R\$ 150.000,00  
 inicio / Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Balneário Arroio do Silva / Praia da Meta  
**Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000**  
 COD: 2655465054  
 COMPRA  
**R\$ 150.000**

( <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-da-meta-bairros-balneario-arroio-do-silva-300m2-venda-RS150000-id-2655465054/> )

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR  
 inicio / Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Balneário Arroio do Silva  
**Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 120.000**  
 COD: 2651053156  
 COMPRA  
**R\$ 120.000**

( <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-arroio-do-silva-300m2-venda-RS120000-id-2651053156/> )



## Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias

um papel na economia. Essas atividades atendem tanto à população local quanto aos turistas que visitam a região. Serviços como transporte, saúde e educação presentes no município.

- Pesca: Devido à sua localização costeira, a atividade pesqueira também pode ter um papel modesto na economia de Balneário Arroio do Silva. A pesca local é utilizada para o consumo local, bem como para abastecer restaurantes e mercados.

### 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Terreno urbano localizado no município de Balneário Arroio do Silva – SC, lote nº 6 da Quadra E, Loteamento ACQUABELA, confrontado frente ao Leste, com a Rua 20, fundos ao Oeste, com lote nº 24; extremando ao Norte com o Lote nº 09; e ao Sul, com o lote nº 11. Na matrícula do imóvel consta a área de 336,00 m<sup>2</sup> (trezentos e trinta e seis metros quadrados), matrícula 51.097, conforme consta no Livro nº 2 - Registro Geral de Matrícula da Comarca de Araranguá.

### 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- Liquidez:** regular/alta;
- Desempenho de mercado:** regular;
- Absorção pelo mercado:** baixa/regular;
- Público alvo para absorção do bem:** investidores, moradores locais, residentes da região;
- Facilitadores para negociação do bem:** valor de oferta em venda;
- Entraves para a comercialização:** venda, tempo e trâmites para a posse do terreno.





## Luciano Dias Carneiro – Avaliações imobiliárias

Inicio / Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em Balneário Arroio do Silva / Arroio Do Silva

Lote/Terreno à Venda por R\$ 250.000

COD: WILLIAM10KQ745

COMPRA

R\$ 250.000

( <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arroio-do-silva-bairros-balneario-arroio-do-silva-2160m2-venda-RS250000-id-2648631833/> )

Tomando como base comparativa a metragem e a localização dos lotes avaliados, todos anunciados em setembro/2023, constata-se o valor aproximado de **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)** do imóvel objeto do presente laudo, em mercado imobiliário vigente.

**LUCIANO DIAS CARNEIRO**  
Arquiteto e Urbanista – CAUBR A156968-6