

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

O presente laudo tem como objetivo avaliar e determinar o valor de mercado do terreno urbano de propriedade de EDGAR ARNOLD0, CPF: 019.875.859-68 localizado no Município de BRAÇO DO TROMBUDO - SC, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Trombudo Central – SC, **Matrícula nº 309**

MÉTODO:

O valor determinado para o terreno fora obtido através da utilização do método comparativo de dados do mercado (NBR 14653-2), isto é, são utilizados parâmetros homogeneizadores para a transposição de dados dos imóveis pesquisados para o avaliado.

No processo comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições através de critérios e fórmulas próprias.

Para cálculos, foi utilizada a metodologia clássica, apresentada no livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antonio Abunahman, Editora Pini Ltda. 1ª Edição: 1999.

VISTORIA

Para fins de aplicação do método comparativo de dados do mercado, faz-se necessário o levantamento das características do conjunto de elementos objeto da avaliação, para o que fora considerado o seguinte roteiro:



a) Levantamento de campo, que constitui em criteriosa e detalhada vistoria dos seguintes aspectos:

- topografia do terreno;
- formato do terreno;
- Localização do terreno;
- Atividade desenvolvida na região;
- características da vizinhança do terreno
- recursos naturais existente no terreno;
- acesso ao terreno;

b) Melhoramentos públicos existentes, tais como:

- energia elétrica;
- telefone;
- rede viária;
- pavimentação;
- coleta de lixo;
- água potável;
- água pluvial;
- esgoto;

c) Serviços comunitários compreendendo:

- transporte coletivo;
- recreação;
- ensino;
- cultura;
- comércio;
- rede bancária;
- segurança pública;
- saúde pública;

d) Potencial de utilização do solo destacando:

- parcelamento do solo;
- estrutura do sistema viário;
- restrições físicas;



e) Descrição do terreno verificando:

- perímetro;
- confrontações;
- frente;
- fundos;
- formato e área do terreno;

f) Características físicas do terreno observando:

- relevo;
- meio ambiente;
- ocupação do solo;
- plano diretor do Município;

g) Benfeitorias existentes:

Lagoas, uma casa de Alvenaria com cerca de 100m² ,Galpão de madeira .
Em toda sua extensão

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIADO:

Imóvel:

1- "O TERRENO RURAL ,situado na valada Concórdia distrito de Braço do Trombudo ,neste Município e Comarca, com todas as benfeitorias nele existente, contendo área de QUARENTA E OITO MIL,CENTO E OITENTA E TRÊS METROS (48.183,00m²) ; " cuja matrícula encontra-se devidamente registrada sob N°309 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central com suas respectivas confrontações e averbações em anexo .

Matricula em anexo .



Infra-estrutura: O terreno possui acesso a rede de energia , terreno em sua totalidade está cercado com telas,
Ocupação Atual: Residência , Criação de Peixes e Criação de Aves

**VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE
MERCADO**

CONCLUSÃO:

Analisadas as características do imóvel objeto do presente laudo e cotejando-as com as características dos demais imóveis similares oferecidos na região, levando em conta que o terreno está localizado dentro da cidade ,com alto potencial comercial como um loteamento por exemplo .

Avalio em R\$3.469.000,00 (Três Milhões ,quatrocentos e sessenta e nove mil reais)

Sendo:

Lote: Matrícula 309

Área Total Terreno: 4,81 (48.183 m²)

Valor médio do m² R\$144,00

Valor do Terreno R\$3.469.000,00 (Três Milhões ,quatrocentos e sessenta e nove mil reais)



TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído o presente laudo, o qual é composto de 05 folhas, todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo perito.

Braço do Trombudo, 22 de Janeiro de 2021.



ANDERSON DOMICIANO PEREIRA

CRECI nº 20778