LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

O presente laudo tem como objetivo avaliar e determinar o valor de mercado do terreno urbano de propriedade de INDUSTRIAL REX LTDA , CNPJ Nº. 86.403.128/0001-11 localizado no Município de BRAÇO DO TROMBUDO - SC, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Trombudo Central – SC, **Matrícula nº 5.233**

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO FIGUEIRO RAMBOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 11:05 , sob o número WJMJ21401293140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056166-41.2014.8.26.0100 e código A5DEBF5.

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;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO FIGUEIRO RAMBOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 11:05 , sob o número WJMJ21401293140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056166-41.2014.8.26.0100 e código A5DEBF5.

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:

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIADO:

Imóvel: ***1- "O TERRENO URBANO COM BENFEITORIAS ,SITUADO NO LADO ÍMPAR DA RUA DUQUE DDE CAXIAS,DISTRITO DE BRAÇO DO TROMBUDO,SENDO A BENFEITORIA, UM RANCHO DE MADEIRA MEDINDO 30,00M2, CONTENDO O ÍMOVEL A ÁREA DE QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO METROS E SETENTA E UM (498,71)DECÍMETRO QUADRADO "*** *cuja matrícula encontra-se devidamente registrada sob* ***Nº5233*** *no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central com suas respectivas confrontações e averbações em anexo .*

Matricula em anexo .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO FIGUEIRO RAMBOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 11:05 , sob o número WJMJ21401293140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056166-41.2014.8.26.0100 e código A5DEBF5.

Infra-estrutura: Rede de água, energia elétrica ,Asfalto

Ocupação Atual: Estacionamento

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 se encontra na área mais nobre da cidade , tem-se como valor médio ha **R$ 300,00** (trezentos reais) o m2 .

Avalio em R$149.613,00 (Cento e quarenta e nove mil e seiscentos e treze reais)

Sendo:

Lote: Matricula 5.233

Área Total Terreno : 498,71 m²

Valor médio do m² R$300,00

Valor do Terreno R$149.613,00 (Cento e quarenta e nove mil e seiscentos e treze reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO FIGUEIRO RAMBOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 11:05 , sob o número WJMJ21401293140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056166-41.2014.8.26.0100 e código A5DEBF5.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO FIGUEIRO RAMBOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 11:05 , sob o número WJMJ21401293140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056166-41.2014.8.26.0100 e código A5DEBF5.