

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

O presente laudo tem como objetivo avaliar e determinar o valor de mercado do terreno urbano de propriedade de VILBERTO MULLER SCHOVINDER, CPF 185.255.479-72 localizado no Município de PENHA - SC, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de BALNEÁRIO PIÇARRAS – SC, **Matrícula Matrícula nº26.881**

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:

CASA DE ALVENÁRIA, COM 2 ANDARES

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIADO:

Imóvel:

1- "TERRENO,SEM BENFEITORIAS ,SITUADO NA ZONA URBANA DE ARMAÇÃO DA PENHA,REPRESENTADO PELO LOTE 300 ; cuja matrícula encontra-se devidamente registrada sob Nº 26.881 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central com suas respectivas confrontações e averbações em anexo .

Matricula em anexo .

Infra-estrutura: Sobrado de alvenaria ,com cerca de 100m2

Ocupação Atual: Residência

VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

CONCLUSÃO:

Analizadas as características do imóvel objeto do presente laudo e cotejando-as com as características dos demais imóveis similares oferecidos na região, avalio o referido imóvel em R\$800.000,00

Sendo:

Lote: Matrícula 26.881

Área total do Terreno:256 m²

Área total da construção: 100m²

EDIFICAÇÃO

- Casa de alto valor comercial ,localizado na praia de Armação da Penha .
- Padrão construtivo alto
- Área Edificada : 100 m² (cem metros quadrados)

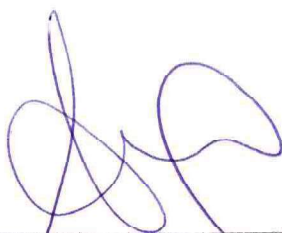
O valor total da área perfaz a monta de **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, para fins de avaliação, estipula-se o mesmo valor .



TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído o presente laudo, o qual é composto de 06 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