

# LAUDO TÉCNICO

## SOLICITANTE

Joãozinho Colzani

CPF: 377.587.569-72

## NATUREZA

Avaliação Imobiliária para Indenização.

## **1 – HISTÓRICO**

Diante da solicitação expressa nos autos, estes signatários realizaram **exames no imóvel questionado** no dia **14 de Fevereiro de 2022**.

## **2 – OBJETIVO**

Os exames têm como objetivo **constatar e certificar o valor do imóvel questionado e assim calcular o valor devido da Área a Ser Desapropriada**, tendo como referência as metodologias normatizadas citadas na **NBR-14.653 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**.

### 3 – IMÓVEL QUESTIONADO

Trata-se de um terreno rural encravado, situado na localidade de Ribeirão do Ouro, Município de Botuverá, Comarca de Brusque, com área de **75.428,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito decímetros quadrados)**, registrado sob nº 2.946 no Registro de Imóveis da Comarca de Brusque, com Cadastro no Incra sob o nº 803.049.005.355-2, situado na localidade de Ribeirão do Ouro, Município de Botuverá, Comarca de Brusque, com as seguintes medidas e confrontações:

- **FRENTES:** confrontando com terras de José Angelo Colzani;
- **FUNDOS:** confrontando com terras de Antonio Levino Bosco;
- **LADO DIREITO:** confrontando com terras de Dionisio Pedro Colzani
- **LADO ESQUERDO:** confrontando com terras de Luiz Bosio e uma casa velha de madeira edificada no mesmo terreno.

Após o levantamento topográfico constatou-se que o imóvel possui uma área de **68.256,77 m<sup>2</sup> (sessenta e oito mil, duzentos e cinquenta e seis metros e setenta e sete decímetros quadrados)** e o mesmo foi seccionado pela Rodovia Federal BR-486 (Rodovia Pedro Merisio), ocupando uma área total de **4.905,79 m<sup>2</sup> (Quatro mil, novecentos e cinco metros e setenta e nove metros quadrados)**, em 2 (duas) áreas, sendo a primeira com **620,55 (seiscentos e vinte metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados)** e a segunda com **4.285,24m<sup>2</sup> (quatro mil, duzentos e oitenta e cinco metros e vinte e quatro decímetros quadrados)**, demonstrado nos mapas 01 e 02, a seguir.

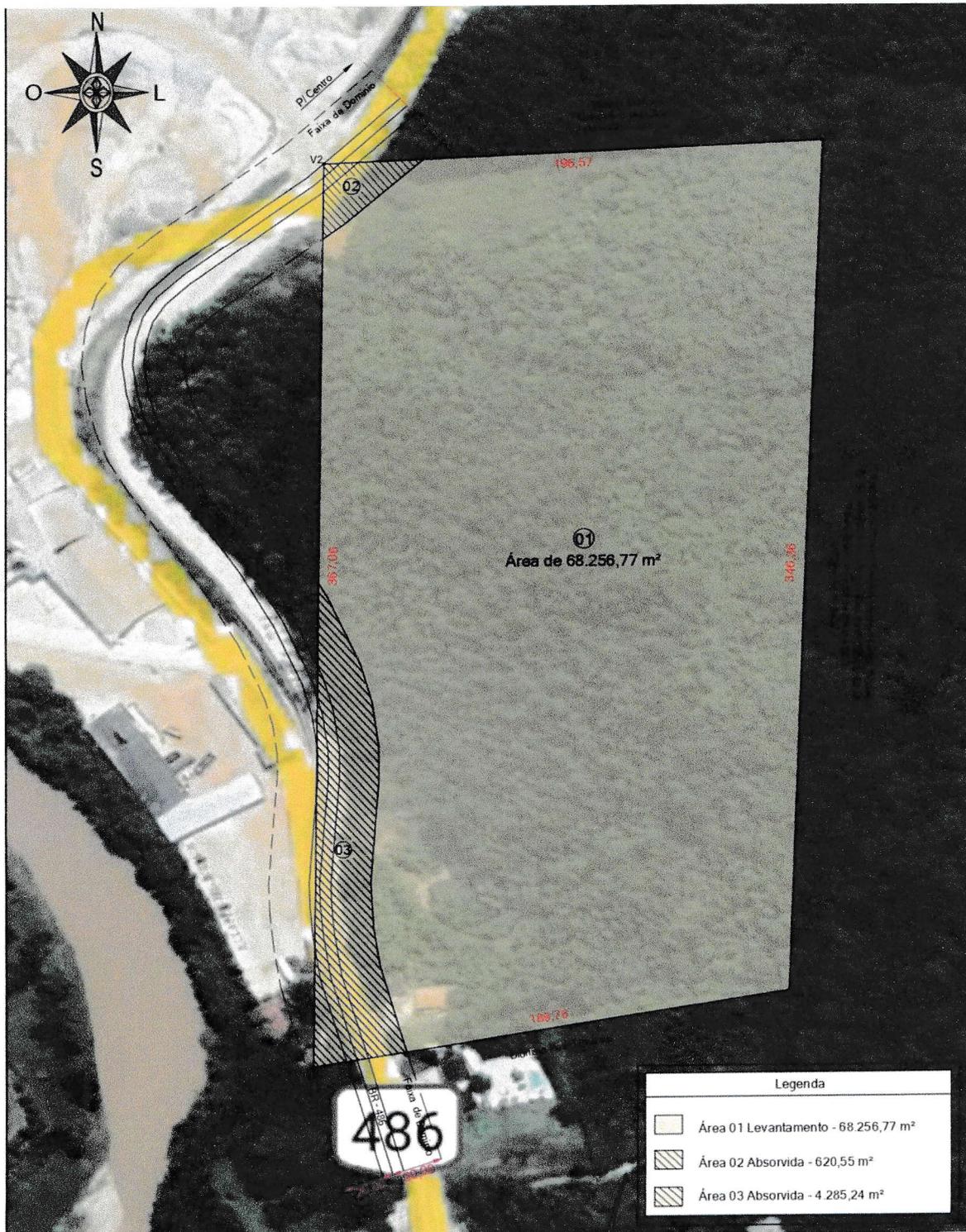
Mapa 01



Fonte: Autor (2021).

*Joãozinho Leão*

Mapa 02



Fonte: Autor (2021).

*João Carlos Luiz*

Figura 01



Fonte: Google Earth. Data de acesso: 07/03/2022

## 4 – DOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

Para o presente laudo foram utilizados como documentos de cotejamentos, os abaixo elencados:

4.1 – **Certidão de inteiro teor** devidamente registrado no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras Matrícula nº 50.105 do livro 02.

4.2 – Relatório fotográfico do imóvel;

4.3 – Valor imobiliário, do preço de mercado da cidade de Botuverá/SC, de cinco imóveis, localizados no mesmo bairro e/ou mesmo Macrozoneamento.

## 5 – PROCEDIMENTOS E METODOLOGIAS

5.1 – Primeiramente, este *expert* levantou informações sobre a área questionada, nos órgãos competentes e herdeiros, visando seus limites, confrontações e características do imóvel em questão.

5.2 – Desta forma em **14 de fevereiro de 2022**, realizou-se exames *in loco* para auxiliar nas análises presentes neste laudo.

5.3 – Após os exames, buscou-se dados técnicos para possibilitar os estudos mercadológicos do **VALOR DO TERRENO**, mediante **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que consiste na obtenção de parâmetros pagos no mercado imobiliário, afim de que se possa assim homogeneizar os valores através de regressões lineares e avaliar o imóvel em questão;

## 6 – DAS CONSTATAÇÕES TÉCNICAS

6.1 – Quando realizada a inspeção *in loco*, constatou-se a seguinte condição do imóvel:

- Um terreno com excelente localização e medidas perimetrais bem definidas, situado na Rodovia Pedro Merísio, bairro Ribeirão do Ouro, na(s) Cidade Botuverá, Estado de Santa Catarina.

6.2 – Destaca-se que **NÃO FORAM ENCONTRADOS**, por este *expert*, PROJETOS ARQUITETÔNICOS APROVADOS, ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO e CERTIFICADO DE HABITE-SE, emitidos diretamente pelo órgão municipal.

