

PARECER TÉCNICO DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E LOCACIONAL DE IMÓVEL URBANO

IMÓVEL MAT 5385

**PROPRIETÁRIOS
VERENKA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**

JULHO / 2026

PARECER TÉCNICO DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E LOCACIONAL DE IMÓVEL URBANO

VERENKA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA

Por solicitação expressa da proprietária do imóvel acima discriminada, o presente profissional foi contatado para realizar o levantamento topográfico georreferenciado no imóvel em questão, e também sua correta situação locacional em relação aos imóveis vizinhos e a uma área em comum existente em seu registro imobiliário.

Para isto, inicialmente foi realizado um detalhado estudo da Matrícula 5385, que é o documento oficial de prova da propriedade deste lote urbano. Este se inicia com uma descrição do imóvel, citando que o mesmo possui a área total de 11.710,00 m², situado na Rua Exp. Edmundo Arrabar, no Bairro Santa Rosa, no município de Porto União/SC, com as seguintes medidas:

- FRENTE: 45,00 m para a referida Rua Exp. Edmundo Arrabar;
- FUNDOS: 45,70 m com o Rio Pintado;
- LADO DIREITO: 262,30m com terras da Outorgante compradora;
- LADO ESQUERDO: 261,50 m com terras de Elias Dório Sava.

Com relação a questão dominial, este imóvel pertencia originalmente a Madeireira Santa Claudia Ltda, sendo transferida posteriormente a Sueli Selbach Madureira e posteriormente a Madeireira Santa Cruz Ltda em sua integralidade, quando teve uma área de 11.000,00 m² penhorada, e a mesma tendo sido arrematada em favor de Osvaldo Alves Pereira, o qual revendeu para as Sras. Vera Lucia Franzoi e Arlete Aparecida Franzoi em conjunto, sendo que esta segunda integralizou o total da área posteriormente, quando implantou as benfeitorias hoje existentes, e revendeu esta sua parte para o grupo Verenka Participações Societárias Ltda na data de 11 de Outubro de 2016, ficando um remanescente de 710,00 m² ainda mantido em nome da Madeireira Santa Cruz Ltda na forma de uma fração ideal do imóvel.

Posto isto, os trabalhos iniciaram-se com a localização da área total da matrícula, tendo sido adotado como o marco inicial do presente levantamento o ponto de divisa com o imóvel vizinho apontado acima como sendo o **LADO ESQUERDO**, imóvel hoje em nome registrado em nome de Silvestre Schorr, devidamente registrado sob a Matrícula nº 17.675. Deste ponto inicial procedeu-se o caminhar ao longo da Rua Exp. Edmundo Arrabar pela distância de 45,00 m conforme contante em sua matrícula em sua divisa de **FRENTE**, e deste ponto defletiu-se à esquerda, iniciando-se agora a confrontação com a Matrícula 16.973 que também pertence a mesma empresa, Verenka Participações Societárias Ltda pelo seu **LADO DIREITO**, por uma distância de 244,43 m até atingir o leito do Rio Pintado, que consta como sendo a sua divisa de **FUNDOS**. Deste ponto, defletiu-se novamente à esquerda, seguindo ao longo do leito do citado Rio Pintado por 55,27 m até atingir o marco divisório existente com a Matrícula 17.675, de onde seguiu-se pelo muro divisório por mais 259,82 m até atingir o ponto inicial deste levantamento, o qual totalizou a área de 11.710,00 m², valor constante em seu registro imobiliário. Os respectivos mapas e memoriais descritivos referentes a este levantamento seguem em anexo ao mesmo.

Aqui deve-se pontuar que esta metodologia foi adotada pelo fato do ponto inicial ser aquele de inquestionável localização e de comum acordo entre as duas partes envolvidas, no caso o solicitante e seu confrontante direto. A linha ideal de 45,00 m de frente para a Rua permaneceu imutável, já as outras linhas de divisas tiveram algumas pequenas diferenças observadas em suas distâncias, necessárias para se atingisse a área matriculada, principalmente pelo fato de uma das divisas ser um limite natural (Rio), tendo o mesmo que ser respeitadas as suas margens. Caso se mantivessem as medidas de confrontação de matrícula, o imóvel teria a sua área total significativamente reduzida.

Com o levantamento do perímetro total da Matrícula 5.385 realizado, a segunda etapa do presente estudo foi realizar a alocação da área de 710,00 m² no interior da mesma. Para esta etapa, é importante apontar que não foi encontrado em nenhum local a situação locacional desta área, nem no registro imobiliária e tampouco em algum cadastro municipal ou mapa antigo.

Dessa forma, a alternativa encontrada baseou-se em duas premissas básicas. A primeira é de imagina-se que os proprietários do maior quinhão, tanto o anterior quanto o atual, não iriam realizar qualquer tipo de benfeitorias em uma parte imóvel que não os pertencessem, tendo ambos confirmado esta premissa e apontado que esta área localiza-se no fundo do imóvel, na divisa com o Rio Pintado, sendo uma área de pouco apelo comercial, e por isso foi mantida praticamente intocada sem a construção de nenhum tipo de benfeitoria. E a segunda foi o testemunho do confrontante envolvido, o sr. Anderson Schorr, o qual ratificou que esta área de 710,00 m² que não foi integralizada localiza-se nos fundos do terreno dividindo com seu imóvel, motivo pelo qual também acabou sendo ofertada a ele para venda no passado, porém o mesmo não teve interesse na compra justamente pela limitação de uso devido a sua localização.

Assim, com base nas premissas explicadas acima, foi realizada a locação desta área no mapa do imóvel, tendo iniciado o seu caminharmento na divisa com a Matrícula 17.675 de Silvestre Schorr e seguindo-se ao longo do Rio Pintado pela distância de 11,52 m, onde defletiu-se a direita e seguiu-se por mais 63,66 m, e defletiu-se novamente a direita seguindo por mais 11,37 m até atingir o muro de divisa com a Matrícula 17.675, defletindo novamente a direita e seguindo por mais 69,34 m ao longo desta divisa até encontrar o ponto inicial deste levantamento. Entende-se que esta locação proposta acaba também por valorar um pouco mais o imóvel, podendo o mesmo ser adquirido e integralizado por ambos os seus confrontantes envolvidos, ou sendo o mesmo mantido isolado e instituindo-se uma servidão de passagem para seu acesso.

É o presente parecer, o qual ratifico as informações aqui prestadas para todos os fins de direito.

Porto União-SC, 25 de Junho de 2026.

NEUMAR IRINEU

WOLFF II:79609716920

Assinado de forma digital por

NEUMAR IRINEU WOLFF

II:79609716920

Dados: 2026.06.26 07:49:18 -03'00'

NEUMAR IRINEU WOLFF II – ENG. FLORESTAL
Especialista em Geoprocessamento e Engenharia de Minas
Mestre em Ciências Florestais
CREA/SC 58164-0