EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BLUMENAU/SC.

PROCESSO: 0305838-22.2016.8.24.0008
EXEQUENTE: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
EXECUTADOS: COLETIVO RODOVEL LTDA. E OUTROS

MIGUEL DAUX NETO, já qualificado, **PERITO DO JUÍZO** nos **Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, atendendo aos termos da intimação do Evento 474, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar a resposta ao quesito complementar proposto pelos executados no Evento 466 conforme segue:

1) Se em caso de um estudo geológico é possível excluir uma área para construção do imóvel, e aí qual o valor do m^2? Considerando que existem edificações localizadas no entorno do imóvel, qual o valor do metro quadrado no local de um lote onde edificadas as casas no entorno.

Resposta: Reporto-me ao item 6 e as Considerações Finais do laudo pericial (Evento 452) onde se conclui que o imóvel está integralmente inserido em zona de proteção ambiental (ZPA) e zona rural de proteção (ZRP), de acordo com o zoneamento do Município de Blumenau, composta por unidade de conservação, além de apresentar área de APP devido a existência de cursos d'água.

Além disso, conforme relatado e referenciado com registros fotográficos no laudo (reproduzidos ao lado), o imóvel apresenta topografia montanhosa em aclive acentuado, integralmente coberta por vegetação densa composta por árvores de médio e grande porte até mesmo no pequeno trecho junto à Rua Rosa Bielau, o que reduz significativamente a atratividade comercial do bem, além de todas as restrições já impostas pelo zoneamento acima descritas.





⇧ **Figuras 1 e 2:** Vista da testada do imóvel a partir da Rua Rosa Bielau e locação do imóvel em relação a referida rua.

O fato da gleba ser remanescente de um loteamento implantado no local, conforme informado pelos executados em sua manifestação é mais um indicativo de que a área tem severas restrições para aproveitamento econômico, tanto que não foi usada no citado loteamento.

Na manifestação dos executados não é apresentada qualquer documentação técnica, pesquisa de mercado, estudo ou avaliação que justifique minimamente o valor por eles estimado. A área avaliada não guarda semelhanças com imóveis vizinhos que estão edificados, razão pela qual foi necessário buscar dados amostrais em outras localidades, mas que representassem adequadamente as características topográficas e de zoneamento do objeto em análise.

Desta forma, **os diversos fatores limitantes que reduzem significativamente o valor de mercado do imóvel justificam a avaliação apresentada, visto que não foram trazidos pelos executados dados capazes de contrapô-la tecnicamente**.

Tendo atendido a determinação da intimação do Evento 474, mantêm-se na íntegra os termos do laudo apresentado, uma vez que os elementos trazidos aos autos não modificam as suas conclusões.

Desta forma REQUER:

A juntada das informações ora consignadas.

NESTES TERMOS,
PEDE DEFERIMENTO.

Florianópolis/Blumenau/SC, 31 de Março de 2025.

eng. civil MIGUEL DAUX NETO
PERITO DO JUÍZO CREA/SC 14.991-7