

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 1

Tipo documento:
LAUDO
Evento:
LAUDO PERICIAL
Data:
31/10/2025 11:22:06
Usuário:
PERSC165793 - EDUARDO LUIZ GREGORIO
Processo:
5000287-69.2025.8.24.0061
Sequência Evento:
69



EDUARDO LUIZ GREGORIO

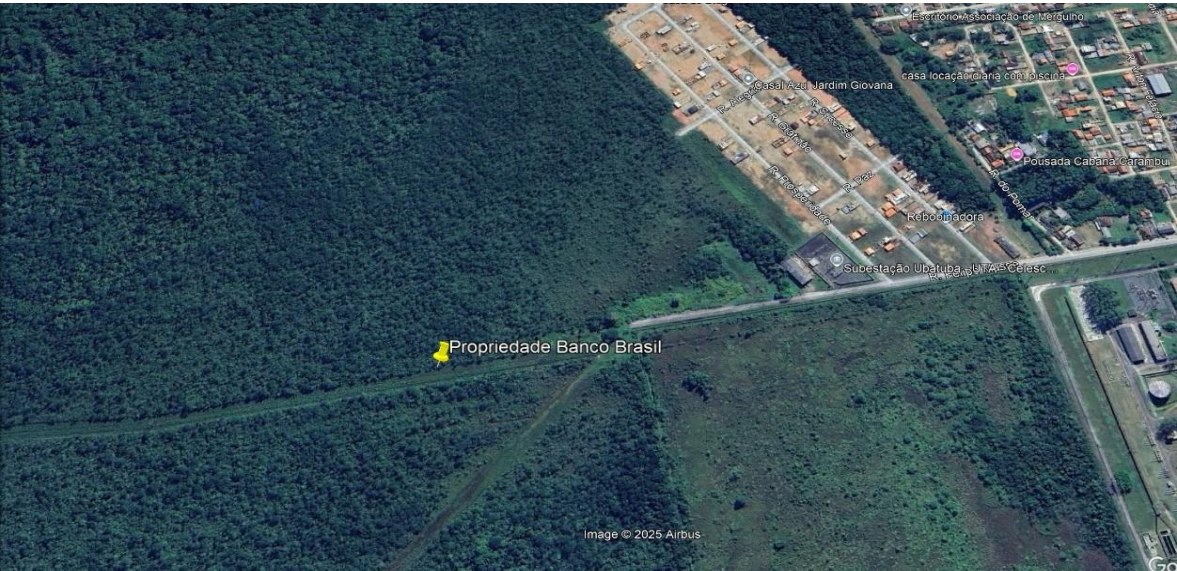
Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho
Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª Vara Cível da Comarca de
São Francisco do Sul - SC.

LAUDO TOPOGRÁFICO

Processo nº : 5000287-69.2025.8.24.0061/SC

Localização: Rua Felipe Mussi, - Barra do Acarai, zona urbana do distrito de Ubatuba – São
Francisco do Sul -SC



Centro

São Francisco do Sul - SC, Pegue a R. Augusto Afonso dos Santos vire a direita e ande por 80 metros até a R. Joaquim José da Silveira Júnior vire a esquerda na R. Don Fernando Trejo y Sanabria até BR-280 em São José do Acaraí pelo espaço de 2,3km faço a rotatória e pegue a primeira a direita e siga a Rod. Duque de Caxias até Do Ubatuba por 10,6km vire a direita e pegue a R Segundo Tenente Marcelo Braga ande 800m e vire a direita na R. Camboriú por 1,8km até R. Felipe Musse vire a direita e ande pelo espaço de 700m até o terreno.
R. Felipe Musse, - Iperoba- São Francisco do Sul - SC, 89240-000

EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

1-) Considerações preliminares

1.1 Interessados

1.1.1 Reclamante

Banco do Brasil S/A

Advogados:

SAMUEL MARTINS RAMOS

ASSITENTE TÉCNICO:

Reclamada

RUWER PARANHOS MOLSATO

Advogados

ASSITENTE TÉCNICO:

1.2 Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação da área real do lote em questão para o processo de divisas, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: Matrículas 4.055 – Diversos lotes
- ▶ Endereço: Rua Felipe Mussi, - Barra do Acarai, zona urbana do distrito de Ubatuba – São Francisco do Sul -SC
- ▶ Local: Área urbana
- ▶ Município: São Francisco do Sul



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

► Finalidade: Avaliação das divisas.

1.3) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

► Vistoria: Efetuada no dia 10 de outubro de 2025, às 09:00 hs, não teve ninguém presente para a vistoria.

► Coleta de dados: Visita ao local para dúvidas e registro de imagens, levantamentos de dados da região e depoimento.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Base na norma técnica.

► Considerações finais e conclusão.

2.) Conceito para medição.

Um levantamento planimétrico é uma técnica de medição e representação gráfica de um terreno, focando nas suas características horizontais. É também conhecido como Planimetria.

O levantamento planimétrico é utilizado:

- Para determinar os limites de uma propriedade
- Para criar mapas detalhados de áreas específicas
- Para regularizar imóveis
- Para fornecer informações precisas sobre a localização de estruturas
- Para fornecer informações precisas sobre os limites de propriedades
- Para fornecer informações precisas sobre elementos geográficos

A diferença entre Hectare e Alqueire.

- **Hectare:**

É uma unidade de medida de superfície baseada no sistema métrico, sendo amplamente utilizada em estudos agrícolas, transações comerciais e avaliação de propriedades rurais. **Hectare:** Medida padrão (10.000 m²) e universal.

- **Alqueire:**

O alqueire, por sua vez, tem origem histórica e varia dependendo da região do Brasil. Por exemplo, o alqueire paulista equivale a 24.200 m², enquanto o alqueire mineiro equivale a 48.400 m²



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

2.1) Medida utilizadas

A norma técnica utilizada para levantamento planimétrico no Brasil é a ABNT NBR 13133. Esta norma estabelece os procedimentos para a execução de levantamentos topográficos, incluindo aqueles que visam determinar a forma e as dimensões de um terreno em planta.

Elaboração:

- A ABNT NBR 13133 define os requisitos para a execução de levantamentos topográficos, incluindo a medição de ângulos, distâncias e níveis, e as tolerâncias aceitáveis para cada tipo de medição.
- Para levantamentos planimétricos, a norma aborda os procedimentos para a determinação dos limites de uma propriedade, incluindo o seu perímetro, os alinhamentos de vias ou logradouros, e outros elementos relevantes.
- Os dados obtidos no levantamento planimétrico são utilizados para a elaboração de plantas topográficas, que representam a configuração horizontal do terreno.

2.2) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

3) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1) A ABNT NBR 13133 define os requisitos para a execução de levantamentos topográficos.



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

4.) Características físicas:

Uma área com a seguinte matrícula e medida:

- 1-) Matrícula 4.055 (86.657,00m²); Área geral
- 2-) Matrícula 4.055 R.4 e R.5 Servidão de passagem 825,00 m² Fração 0.952%
- 3-) Matrícula 4.055 R.10 Ruwer Paranhos 21.414,00m² Fração 24.712%
- 4-) Matrícula 4.055 R. 12 Dirce Bastos 6.000,00m² Fração 6,92384%

O terreno é plano, com terra boa para plantio, rodeado por mata nativa e córregos. Acesso a rua Felipe Mussi. Confrontação com varias propriedades.

4.1 – Área da perícia e seus pontos.

Um dos objetos desta perícia se resume a localização dos pontos de confrontação e a medida total dos lotes avaliados, segue abaixo fotos e dados para consulta.

Área de 21.414,00m²



Com as seguintes coordenadas:

- 1-) E-745.679.081; S-7.096.691,038
- 2-) E-745.335.580; S-7.096.866,000
- 3-) E-745.351.448; S-7.096.804,794
- 4-) E-745.681.912; S-7.096.848,852

EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

Segue pontos aleatórios para localização do lote específico

Foto ponto P1 E-745.908.581; S-7.097.011,599



Foto divisa Petrobras. E-746.371.117; S-7.096.908,789



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com



5.- Quesitos

1. Identificação do Imóvel

- Qual a localização exata do imóvel?

Resp: Rua Felipe Mussi, - Barra do Acarai, zona urbana do distrito de Ubatuba – São Francisco do Sul -SC com as seguintes coordenadas 1-) E-745.679.081; S-7.096.691,038
2-) E-745.335.580; S-7.096.866,000; 3-) E-745.351.448; S-7.096.804,794
4-) E-745.681.912; S-7.096.848,852

Apresente o levantamento topográfico planimétrico total e com destaque para a fração ideal que pertence ao sr. RUWER PARANHOS MOLSATO, se possível. Segue documentos na petição.



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

- Qual a descrição completa do imóvel (tipo, área total, número de unidades, etc.)?

Resp: Matrícula 4.055 com 86.657m2 sendo a parte do Sr Ruwer Paranhos Molsato 21,414,00m2. A área esta livre de construções. Possui passagem de servidão da Petrobras. Área totalmente com vegetação. Possui um córrego próximo do lote em questão passando no lote da Sra Dirce Bastos.

- Apresente fotos do local com a identificação da fração ideal pertencente ao executado, se houver indicação pelos condôminos.

Resp : Foto acima já mostrada.

2. Caracterização da Fração Ideal

- Qual é a fração ideal pertencente ao executado?

Resp; 24,712%

- A fração ideal está vinculada a alguma unidade específica ou é apenas uma quota parte do todo?

Resp A Fração esta vinculada somente ao lote como um todo.

3. Situação Jurídica e Registral

- A fração ideal está devidamente registrada no cartório de imóveis?

Resp , A fração esta sobre uma área maior com a matrícula 4.055 R.10, registrado no primeiro cartório de São Francisco do Sul.

- Existem ônus, gravames ou restrições sobre a fração ideal?

Resp: Não existe, visto na prefeitura de São Francisco do Sul.

4. Utilização da Fração Ideal •

A fração ideal permite uso exclusivo de alguma parte do imóvel?

Resp : Sim desde que acha permissão para servidão de passagem para adentrar ao lote.

- Há convenção de condomínio que regulamente o uso da fração?

Resp Não a condômino no local

- É possível o acesso autônomo à fração ideal do executado, em caso de existir algum acordo local de divisão entre os condôminos?

Resp: Sim desde que tenha um acordo para a servidão de passagem.

5. Avaliação Econômica

- Qual é o valor da totalidade do imóvel?

Resp : O valor da área de 21.414,00m2 esta por volta de R\$ 1.713.120,00 na região de Acarai onde fica localizado o imóvel. Por volta de R\$ 80,00 o metro de terreno.



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

Qual o valor de mercado da fração ideal?

Res: R\$ 80,00 o metros na área correspondente com as seguintes características:
Area com densa vegetação, com grande volume de terra, com servidões de
passagem no local.

• Qual a metodologia utilizada para a avaliação (comparativa, evolutiva, etc.)?

Resp : Foi utilizado comparativo.

• Quais imóveis foram utilizados como referência para a avaliação?

Resp **Terreno à venda, 20000 m² por R\$ 1.750.000,00 - São José do Acaraí - São Francisco do Sul/**

Código do anúncio: TE0143

São Francisco do Sul-SC. Bairro Tapera. Vendo 2.500,000,00!

Vendo Exelente área na estrada geral da Tapera localizada na Rua: Binot Palmier
de Goneville; uma área com 17.890, metros quadrados

**Rua Içá Mirim, SN - São José do Acaraí, São Francisco do Sul – SC 8260 m²
R\$ 577.346.040**

Rocio Grande, São Francisco do Sul – SC 16000 m² R\$ 2.200.000

6. Condições Físicas e Ambientais

• O imóvel apresenta benfeitorias que impactam no valor da fração ideal?

Resp Não possui benfeitorias.

• Há fatores ambientais ou urbanísticos que influenciam na valorização ou
desvalorização?

Resp; Sim o valor ambiental ira desvalorizar o imóvel.

7. Liquidez e Comercialização

• A fração ideal possui liquidez no mercado imobiliário?

Resp: Sera umpouco difícil vender o imóvel devido as características de vegetação.

• Há restrições legais ou práticas para a venda da fração ideal?

Resp > Não

8. Impacto da Indivisibilidade

• A indivisibilidade do imóvel afeta o valor da fração ideal?

Resp < Não

• É possível a alienação judicial da fração ideal de forma autônoma?

Resp Sim



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho

Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

6 - Conclusão

Visto que os quesitos foram respondidos e análise dos documentos foram feitos a resposta do questionamento apresentados pelas partes é que a área em questão esta vinculada a uma área maior. Também foram analisados os pontos de valorização do imóvel sendo uma área de vegetação com servidoes de passagem, porem, é uma área plana que via de acesso próximo a cidade e podendo de acordo com os proprietarios para fazer passagem de servidão para adentrar ao imóvel. Tendo assim uma valor real para venda.

Sem mais , fico a disposição para qualquer esclarecimento.

6 - Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedecem criteriosamente os seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



EDUARDO LUIZ GREGORIO

Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho
Perito Judicial / CREA SP: 5059933098 (Visto no CREA do SC) geperito@yahoo.com

06) Termo de encerramento:

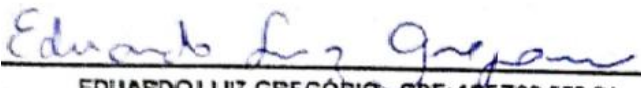
Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

Este laudo será composto de 11 (onze) páginas.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Termos em que, pede deferimento.

Londrina 31 de outubro de 2025.


EDUARDO LUIZ GREGORIO - CPF: 165.793.558-24
Engenheiro Civil/Engenheiro de Segurança do Trabalho / Perito Judicial
5069933098 / Cel. 11 993111570
geperito@yahoo.com

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 2

Tipo documento:
MEMORIAIS
Evento:
LAUDO PERICIAL
Data:
31/10/2025 11:22:06
Usuário:
PERSC165793 - EDUARDO LUIZ GREGORIO
Processo:
5000287-69.2025.8.24.0061
Sequência Evento:
69



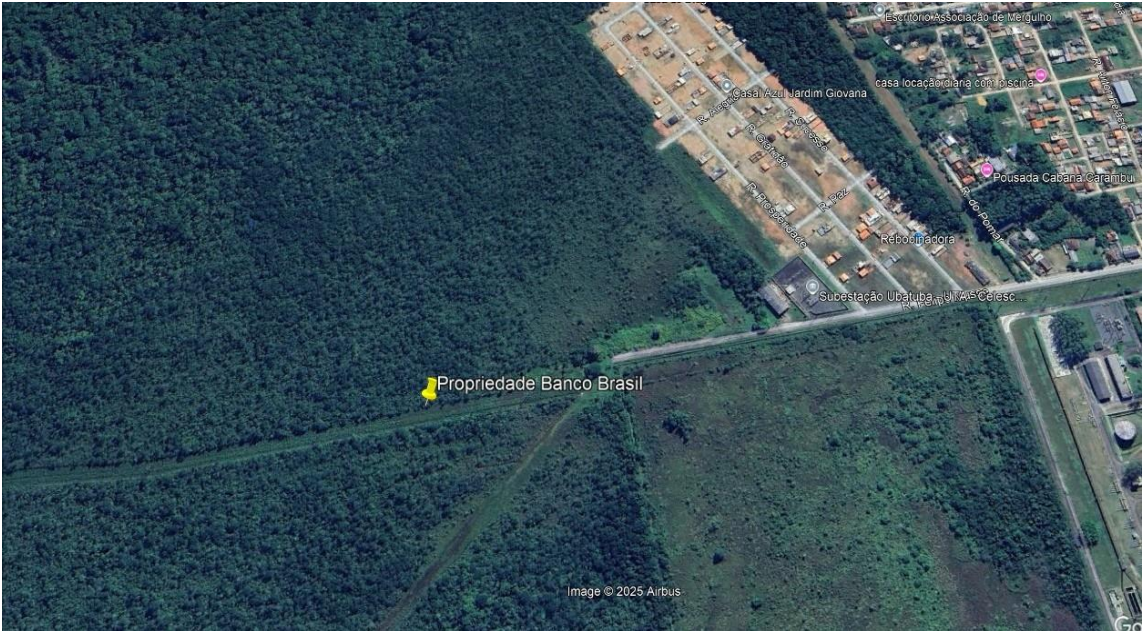


GREGORIO MANUTENÇÃO

Engenharia – Projetos - Levantamento

MEMORIAL DESCRITIVO

Do levantamento Topográfico planialtimétrico memorial realizado na propriedade do Banco do Brasil S/A. Sem dominação especial, localizado na Av Felipe Musse, BAIRRO: BARRA DO ACARAI - DISTRITO UBATUBA - SÃO FRANCISCO DO SUL - SC CEP: 89330-000



Centro

São Francisco do Sul - SC, Pegue a R. Augusto Afonso dos Santos vire a direita e ande por 80 metros até a R. Joaquim José da Silveira Júnior vire a esquerda na R. Don Fernando Trejo y Sanabria até BR-280 em São José do Acaraí pelo espaço de 2,3km faça a rotatória e pegue a primeira a direita e Siga a Rod. Duque de Caxias até Do Ubatuba por 10,6km vire a direita e pegue a R Segundo Tenente Marcelo Braga ande 800m e vire a direita na R. Camboriú por 1,8km até R. Felipe Musse vire a direita e ande pelo espaço de 700m ate o terreno. **R. Felipe Musse, - Iperoba- São Francisco do Sul - SC, 89240-000**



Este imóvel que faz parte da matrícula de número 4.055, devidamente registrada no primeiro cartório de registro de imóveis da cidade de São Francisco do Sul. Que também esta devidamente registrado na Prefeitura Municipal da Cidade de São Francisco do Sul e tendo como contribuinte municipal de número: 02.03.287.0900.001.01.01





GREGORIO **M**ANUTENÇÃO

Engenharia – Projetos - Levantamento

Nada mais a acrescentar encerro o memorial descritivo.

Engenheiro Civil Eduardo Luiz Gregorio Crea 5069933098

Proprietário Banco do Brasil S/A

CNPJ: 00.000.000/0001-94

Proprietário MARIA DOS REIS SAMPAIO

CPF : 042.302.878-28



PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 3

Tipo documento:
LAUDO
Evento:
LAUDO PERICIAL
Data:
31/10/2025 11:22:06
Usuário:
PERSC165793 - EDUARDO LUIZ GREGORIO
Processo:
5000287-69.2025.8.24.0061
Sequência Evento:
69

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVDF SQG4C NLVY V2RZA



