

**PLANILHA RESUMO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**  
**MASSA FALIDA BONATO COUROS**

| LOTE                             | ENDEREÇO / LOCALIZAÇÃO                          | MUNICÍPIO / UF   | Nº MATRÍCULA IMOBILIÁRIA | CRI / COMARCA          | ZONA   | TIPO DO IMÓVEL                          | ÁREA TERRENO M² | ÁREA CONSTRUÍDA M² | VALOR DE AVALIAÇÃO |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------|-----------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 01                               | Rua Achilles Pedrini, nº 620                    | Joaçaba - SC     | 3.357                    | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Lote Urbano + Construções (Comercial)   | 6.037,50        | 910,00             | R\$ 2.485.619,40   |
| 02                               | Rua Achilles Pedrini, nº 609                    | Joaçaba - SC     | 3.419                    | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Gleba Urbana + Construções (Industrial) | 35.166,13       | 14.195,45          | R\$ 11.221.266,37  |
| 03                               | Rua Sete de Setembro, s.nº                      | Joaçaba - SC     | 3.514                    | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Lote Urbano (Perfil Residencial)        | 500,00          | 0,00               | R\$ 164.750,00     |
| 04                               | Rua Botânico Vivas Fernandes, Lotes 64, 65 e 66 | Joaçaba - SC     | 5.952                    | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Lote Urbano + Construções (Industrial)  | 1.597,50        | 1.117,00           | R\$ 638.211,87     |
| 05                               | Rua Botânico Vivas Fernandes, Lotes 67 e 68     | Joaçaba - SC     | 5.953                    | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Lote Urbano + Construções (Industrial)  | 960,00          | 120,00             | R\$ 338.477,76     |
| 06                               | Rua Ricieri Zamoner, s.nº (Gleba Urbana)        | Joaçaba - SC     | 8.042                    | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Gleba Urbana                            | 27.498,90       | 0,00               | R\$ 5.512.979,47   |
| 07                               | Rua Ricieri Zamoner, s.nº (Galpão)              | Joaçaba - SC     | 8.043                    | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Lote Urbano + Construções (Industrial)  | 7.668,30        | 1.530,00           | R\$ 1.802.587,28   |
| 08                               | Rua Chile, s.nº (Gleba Urbana)                  | Joaçaba - SC     | 13.165                   | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Gleba Urbana                            | 17.903,65       | 0,00               | R\$ 4.514.584,38   |
| 10                               | Rua Antônio F. Siqueira, s.nº (Gleba Urbana)    | Joaçaba - SC     | 13.972                   | 1º - Joaçaba SC        | Urbana | Gleba Urbana                            | 6.652,25        | 0,00               | R\$ 1.592.881,26   |
| 13                               | Linha São Mateus (Aterro Sanitário Desativado)  | Erval Velho - SC | 675                      | 1º - Herval D'Oeste SC | Rural  | Gleba Rural                             | 75.507,00       | 0,00               | R\$ 123.395,46     |
| 15                               | Rua Muenchen, s.nº                              | Blumenau - SC    | 7.535                    | 1º - Blumenau SC       | Urbana | Lote Urbano                             | 1.000,00        | 0,00               | R\$ 493.190,00     |
| NÚMERO DE IMÓVEIS AVALIADOS: 011 |                                                 |                  |                          |                        |        |                                         | VALOR TOTAL     |                    | R\$ 28.887.943,25  |

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Lote Urbano com Construções (Perfil Comercial)

**Local:**

Rua Achilles Pedrini, nº 620

Vila Pedrini - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'05"S Long.: - 51°31'21"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG08202489600000001

**LOTE 01**



## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Achilles Pedrini, nº 620**, bairro **Vila Pedrini**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 3.357** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 6.037,50 m<sup>2</sup>** (seis mil, trinta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) e **910,00 m<sup>2</sup>** (novecentos e dez metros quadrados) de **área construída**, é de:

**Terreno = R\$ 1.466.810,63**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 1.018.808,77**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 2.485.619,40**

**(dois milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil seiscientos e dezenove reais e quarenta centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 206,51 a R\$ 279,40. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 242,95 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado fornecidos por publicações especializadas da construção civil do Estado de Santa Catarina.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Achilles Pedrini, nº 620**, bairro **Vila Pedrini, município de Joaçaba, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 3.357** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 6.037,50 m²** (seis mil, trinta e sete metros quadrados e cinquenta décimos quadrados) e **910,00 m²** (novecentos e dez metros quadrados) de **área construída**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Achilles Pedrini (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Vitor Felipe Rauen. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'05"S e -51°31'21"O..

## 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno ocupado com construção de perfil comercial. No momento de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

## 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 3.357 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **6.037,50 m<sup>2</sup>** (seis mil, trinta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.07.007.0054.001.001**.

## 2.4. Terreno:

### 2.4.1. Dimensões:

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **6.037,50 m<sup>2</sup>** (seis mil, trinta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

### 2.4.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia plana e em nível com o alinhamento da Rua Achilles Pedrini.

### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso misto (comercial, residencial e industrial)**.

### 2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2**, que é destinada para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.



Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

#### 2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1978, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), construção com **perfil comercial de 02 pavimentos** com uma **área total construída de 910,00 m<sup>2</sup>** (novecentos e dez metros quadrados).

#### 2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso comercial, ou eventualmente ser aproveitado para fins residenciais multifamiliares.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **15/07/2024**, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites junto ao alinhamento da Rua Achilles Pedrini.





**Fotografia 04** – Aspecto externo da construção existente no imóvel avaliado.



**Fotografia 05** – Aspecto externo da construção existente no imóvel avaliado.





**Fotografia 06** – Aspecto da área externa do imóvel avaliado.



**Fotografia 07** – Aspecto da área externa do imóvel avaliado.





**Fotografia 08** – Aspecto do imóvel avaliado e seu entorno.



**Fotografia 08** – Aspecto do imóvel avaliado e seu entorno.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 6.037,50 m<sup>2</sup>

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,73**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,71**



### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,77**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

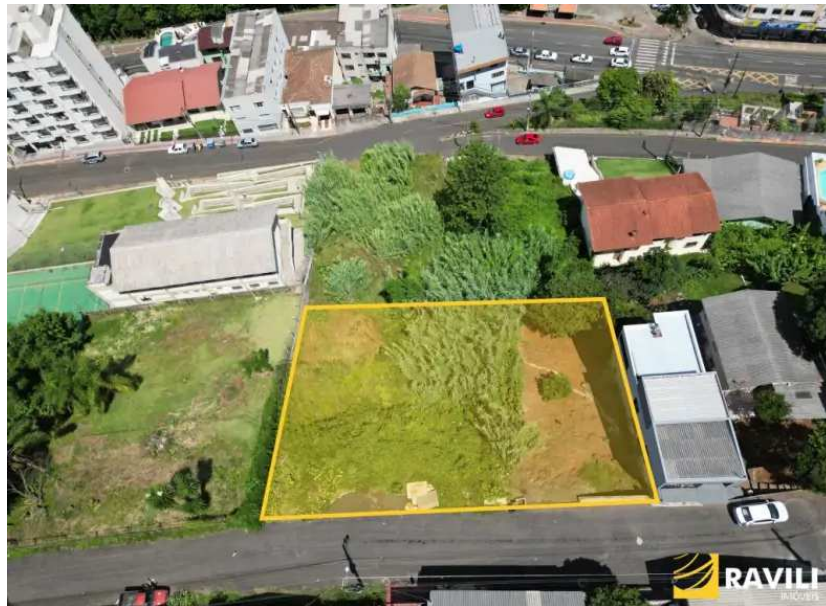
**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,70**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,79**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,72**



# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 1

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA ACHILES PEDRINI

**Nº:** 620

**Complemento:**

**Bairro:** VILA PEDRINI

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,73 | 265,68         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,71 | 207,08         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,77 | 326,52         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,70 | 197,01         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 0,79 | 246,88         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,72 | 214,56         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área



### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                                    | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                                     | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 197,01       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 326,52       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ): | 1.457,73     |
| Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):                      | 129,51       |
| Número de intervalos de classe (Ud):                        | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):                  | 32,38        |
| Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):                     | 242,95       |
| Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):                              | 230,72       |
| Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):                         | 36,737018    |
| Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):                        | 48,412504    |
| Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:                        | 2.343,770545 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

**Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).**

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9490

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7261

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

**Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.**

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 19,93

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,476

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 213,78**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 242,95

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 272,13**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 12,01

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 12,01

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3**

## 7) CAMPO DE ARBITRIO:

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 206,51**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 242,95

**LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 279,40**

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 6.037,50

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 242,95

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 1.466.810,63**

um milhão, quatrocentos e sessenta e seis mil, oitocentos e dez reais e sessenta e três centavos

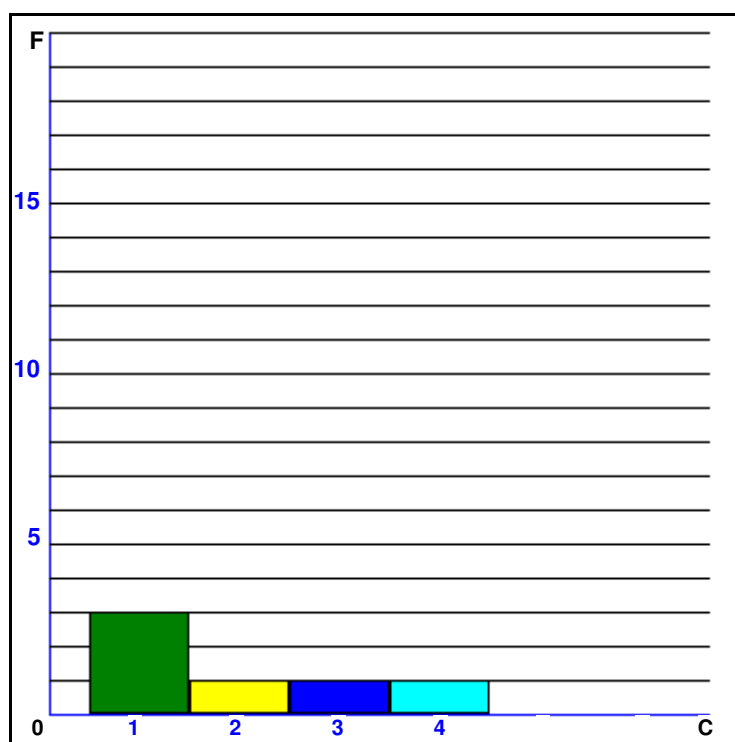
## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 1.466.810,63 (um milhão, quatrocentos e sessenta e seis mil, oitocentos e dez reais e sessenta e três centavos)



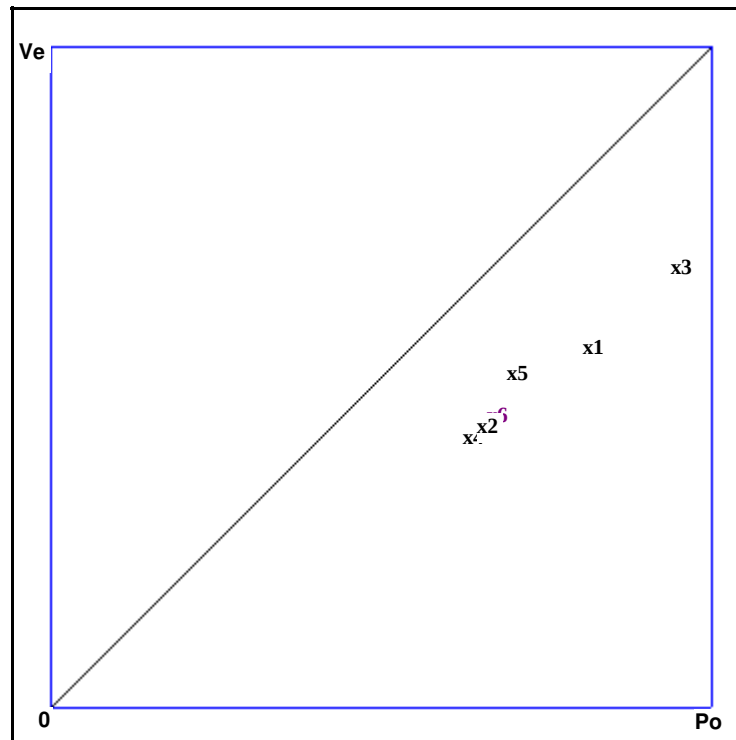
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



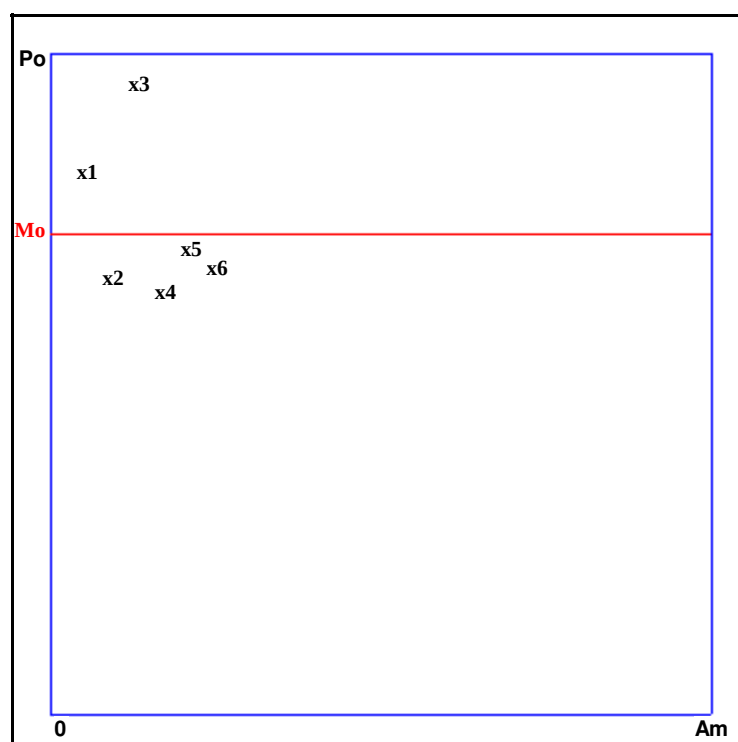
| INTERVALO |           |        |       |
|-----------|-----------|--------|-------|
| Classe    | De: _____ | Até    | Freq. |
| 1         | 197,01    | 229,39 | 3     |
| 2         | 229,39    | 261,76 | 1     |
| 3         | 261,76    | 294,14 | 1     |
| 4         | 294,14    | 326,52 | 1     |

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 265,68     | 0,66 |
| 2 - | 324,07     | 207,08     | 0,64 |
| 3 - | 471,17     | 326,52     | 0,69 |
| 4 - | 312,71     | 197,01     | 0,63 |
| 5 - | 347,22     | 246,88     | 0,71 |
| 6 - | 331,11     | 214,56     | 0,65 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

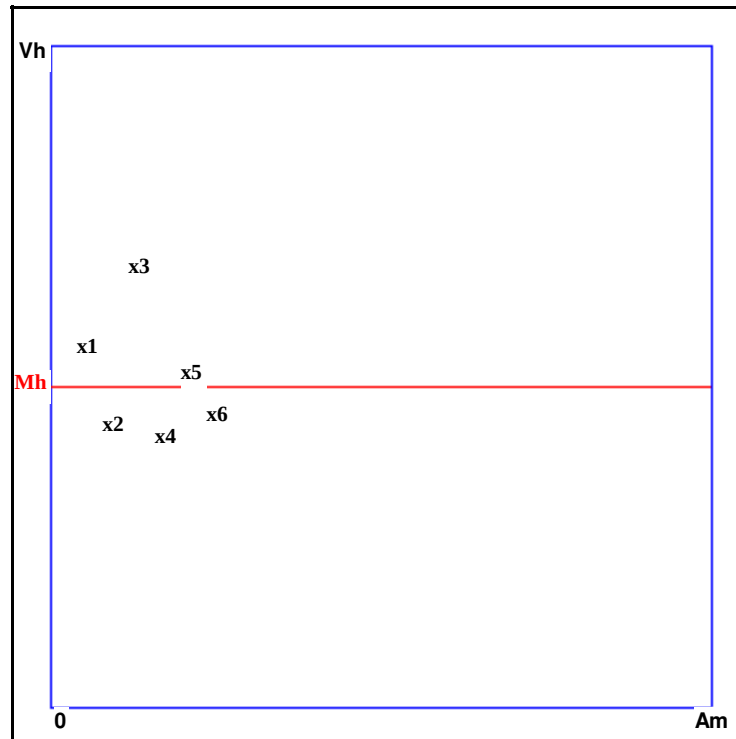
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |



#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 242,95**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 265,68     | 22,726     | 9,35  |
| 2 - | 207,08     | 35,871     | 14,76 |
| 3 - | 326,52     | 83,565     | 34,40 |
| 4 - | 197,01     | 45,946     | 18,91 |
| 5 - | 246,88     | 3,921      | 1,61  |
| 6 - | 214,56     | 28,394     | 11,69 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias ( $V_c$ ):

De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1978, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), construção com **perfil comercial de 02 pavimentos** com uma **área total construída de 910,00 m<sup>2</sup>** (novecentos e dez metros quadrados), idade aparente de 46 anos, estado de conservação classificado como “necessitando de reparos simples a importantes”.

O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

**$V_c = qc \times Ac \times Ap \times foc$ , sendo:**

**$V_c$  = valor total da construção pelas suas partes levantadas.**

**$qc$  = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini (CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações), adotando-se os valores publicados no mês de junho de 2024 (última publicação) para a região de Florianópolis, conforme segue:

### CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)

| Uso de Edificação                          | Florianópolis - R\$/m <sup>2</sup> |          |             |
|--------------------------------------------|------------------------------------|----------|-------------|
|                                            | Global                             | Material | Mão-de-obra |
| <b>Habitacional</b>                        |                                    |          |             |
| Residencial fino (1)                       | 3.344,49                           | 2.019,30 | 1.325,19    |
| Residencial médio (2)                      | 2.582,24                           | 1.444,60 | 1.137,64    |
| Residencial popular (3)                    | 1.972,09                           | 1.131,18 | 840,91      |
| Sobrado popular (11)                       | 2.303,88                           | 1.288,34 | 1.015,54    |
| Prédio com elevador fino (4)               | 3.102,34                           | 2.063,45 | 1.038,88    |
| Prédio com elevador padrão médio alto (12) | 2.710,75                           | 1.887,44 | 823,31      |
| Prédio com elevador médio (10)             | 2.571,55                           | 1.601,50 | 970,05      |
| Prédio sem elevador médio (5)              | 2.440,94                           | 1.169,96 | 1.270,98    |
| Prédio sem elevador popular (6)            | 2.038,03                           | 1.083,65 | 954,38      |
| <b>Comercial</b>                           |                                    |          |             |
| Prédio com elevador fino (7)               | 3.050,23                           | 2.010,84 | 1.039,39    |
| Prédio sem elevador médio (8)              | 2.977,58                           | 1.756,44 | 1.221,14    |
| Clinica Veterinária (14)                   | 2.898,27                           | 1.888,82 | 1.009,45    |
| <b>Industrial</b>                          |                                    |          |             |
| Galpão de uso geral médio (9)              | 2.340,38                           | 1.653,04 | 687,34      |

**$Ac$  = área construída considerada: 910,00 m<sup>2</sup>**

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação**, onde foram considerados os seguintes aspectos:

|             | <b>Estado da Edificação</b>                                       | <b>Depreciação ( % )</b> | <b>Características</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ref.</b> |                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>a</b>    | <b>Nova</b>                                                       | <b>0,00</b>              | <i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>b</b>    | <b>Entre nova e regular</b>                                       | <b>0,32</b>              | <i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>c</b>    | <b>Regular</b>                                                    | <b>2,52</b>              | <i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>d</b>    | <b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>            | <b>8,09</b>              | <i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>e</b>    | <b>Necessitando de Reparos Simples</b>                            | <b>18,10</b>             | <i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>f</b>    | <b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>              | <b>33,20</b>             | <i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>   |
| <b>g</b>    | <b>Necessitando de Reparos Importantes</b>                        | <b>52,60</b>             | <i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i> |
| <b>h</b>    | <b>Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor</b> | <b>75,20</b>             | <i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>i</b>    | <b>Sem Valor</b>                                                  | <b>100,00</b>            | <i>Edificação em estado de ruína.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



| Ie/Ir*100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|            | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2          | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4          | 0,979                 | 0,976 | 0,954 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6          | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8          | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10         | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12         | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14         | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16         | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18         | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20         | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22         | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24         | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26         | 0,836                 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28         | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30         | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32         | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34         | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36         | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38         | 0,738                 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40         | 0,712                 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42         | 0,701                 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44         | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46         | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48         | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50         | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52         | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54         | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56         | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58         | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60         | 0,512                 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62         | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64         | 0,475                 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66         | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68         | 0,429                 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70         | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72         | 0,378                 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74         | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76         | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78         | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80         | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82         | 0,254                 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84         | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86         | 0,200                 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88         | 0,173                 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90         | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92         | 0,117                 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94         | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96         | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98         | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100        | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Idade Aparente: 46 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial:  $(46/60=0,76)$

$K = (0,76 - \text{Alínea "g"}) = 0,221$

**Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,221 \times (1 - 0,20) = 0,376$**



#### Edificação Comercial:

- Área construída: 910,00 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Comercial Médio
- Índice Construtivo: 1,00
- Valor CUPE - PINI / m<sup>2</sup>: R\$ 2.977,58 (ref. mês de junho de 2024)
- Idade Referencial: 46 anos (Vida Útil Restante = 14 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea "g")
- Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,221 \times (1 - 0,20) = 0,376$

| EDIFICAÇÃO              | ÁREA<br>CONSTRUÍDA<br>M <sup>2</sup> | UND            | VALOR<br>CUPE PINI<br>m <sup>2</sup> | IND  | IA | EC | VU | VR | DEPR  | TOTAL            |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------|----|----|----|----|-------|------------------|
| Edificação Comercial    | 910,00                               | m <sup>2</sup> | R\$ 2.977,58                         | 1,00 | 46 | F  | 60 | 14 | 0,376 | R\$ 1.018.808,77 |
| <b>R\$ 1.018.808,77</b> |                                      |                |                                      |      |    |    |    |    |       |                  |

#### Legendas:

UND = Unidade de Medida  
 GPM = Galpão de Uso Geral  
 Médio  
 PAD = Padrão Construtivo  
 IND = Índice Construtivo  
 IA = Idade Aparente  
 EC = Estado de Conservação  
 VU = Vida Útil  
 VR = Valor Residual  
 DEPR = Depreciação

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

**Avaliação de Construções e Benfeitorias:**

| Item                   | Descrição                  | Grau                                                                                       |                                                                                                      |                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                            | III (03 pontos)                                                                            | II (02 pontos)                                                                                       | I (01 ponto)                                                                      |                 |
| <b>1</b>               | Estimativa de custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                          | Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão | 2               |
| <b>2</b>               | BDI                        | Calculado                                                                                  | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                         | 2               |
| <b>3</b>               | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo | Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                         | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                            |                                                                                            |                                                                                                      |                                                                                   | <b>6</b>        |

| <b>Graus</b>                              | <b>III</b>                   | <b>II</b>                   | <b>I</b>                   |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Pontos Mínimos</b>                     | <b>9</b>                     | <b>6</b>                    | <b>3</b>                   |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Todos, no mínimo no Grau III | Todos, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**



## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 32 (trinta e duas) páginas, 08 (oito) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI**

**VERZOLLA:255  
25334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla, cn=FABIANA  
NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:17:27 -03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413I00CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:42586916000  
115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:17:44 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ



RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 3.357  
1º Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de Joaçaba - SC**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
Oficial: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003357-34

Matricula nº 3.357  
Ficha n.º 01  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 1 de 8

### CERTIDÃO

Matricula nº 3.357 (TRÊS MIL TREZENTOS E CINQUENTA SETE). DATA: 12-10-1978. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano situado na Rua Achilles Pedrini na cidade de Joaçaba – SC, com a área de seis mil trinta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados (6.037,50m²) sem benfeitorias, confrontando: Frente com 122,00m com a Rua Achilles Pedrini; Fundos com 132,70m com terras da Imobiliária Achilles Pedrini; pelo Lado Direito com 57,00m com terras de Dario Antônio Breda e pelo Lado Esquerdo com 50,00m com uma Rua sem denominação especial e com terras da Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. PROPRIETARIOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA – SC**. TITULO AQUISITIVO: Reg. nº 27.128, fls. 044 e 27.129, fls. 044, L.3 “V” e Reg. nº 30.573, fls.210, Lº 3 “AB” deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

R.1-3.357. Joaçaba, 12-10-1978. Prot. 4.941, Lº1 “H”. TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA – SC, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGC sob o nº 82.939.380/0001-99, representada por seu prefeito municipal Evandro Magalhães de Freitas, brasileiro, casado, funcionário público autárquico, inscrito no CPF sob o nº 105.761.699-00, residente e domiciliado na cidade de Joaçaba – SC. Doou o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTES: **EMPORIO DE COUROS S/A**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC sob o nº 84.583.616/0001-22, representada por Paulo Velloso, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF sob o nº 104.699.239-20, residente e domiciliado na cidade de Joaçaba – SC. TITULO: Doação. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de 21-08-1978, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas desta Comarca no L. nº 019, fls. 060. VALOR: Cr\$100.000,00. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.---

AV.2-3.357. Joaçaba, 09-11-1978. Prot. 5.061, L.1 “H”. Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente um prédio em alvenaria com dois (02) pavimentos destinado a escritório, tendo o 1º pavimento a área de 380,00m² e o 2º pavimento a área de 530,00m² perfazendo a área total de no valor de 910,00m² no valor de Cr\$6.000.000,00. Anexo CQ do INPS sob nº 862.836 expedida em 06-11-1978, Alvarás de Construção e Habite-se expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC sob n.º 2.016 e 2.756 respectivamente. Cujas averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.3-3.357. Joaçaba, 27-12-1979. Prot. 7.053, L.1 “H”. CREDITADO: LIMEIRA PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA, com sede na cidade de Florianópolis SC, representada por Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato, sócios gerentes e ainda Bonato S/A Comércio e Industria, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, inscrita no CGC sob o nº 84.583.608/0001-86, representada por Byron Antonio Bonato e Ivan Oreste Bonato, denominado simplesmente empresa. Como Intervenientes fiadores: Ivan Oreste Bonato e s.m. Maria Odete Brandalise Bonato e Byron Antonio Bonato e s.m. Regina Raquel da Nova Bonato. Interveniente hipotecante: Empório de Couros S A, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, inscrita no CGC sob o nº 84.583.616/0001-22, representada por Ivan Oreste Bonato e Paulo Velloso. CREDOR: Banco Regional de Desenvolvimento do extremo Sul – BRDE, com sede na cidade de Porto Alegre – RS, por seus representantes legais: Edgar Macedo e Silverino da Silva. TITULO: Escritura Pública de financiamento ao Contrato n. SC. 2.214/FINAC – III 141, outorgado pelo BRDE. VALOR: Cr\$5.000,000,00, equivalente até o limite de 10.67,576 ORTNs, considerado o valor unitário vigente nesta data de Cr\$468,71 ORTNs. Juros: A taxa de 6% ao ano, sobre o saldo devedor expresso em ORTNs, exigidos trimestralmente durante o prazo de carência, em pagamentos sucessivos, vencendo-se o primeiro em 10-04-1980 e o último em 10-01.1982. Amortização: O principal da dívida

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 – Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4146 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGDZF-GFNGV-PKNQB-BY52U>

onr

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003357-34

Matrícula nº 3.357  
Ficha nº 01v  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 2 de 8

decorrente deste contrato será pago ao BRDE e 72 prestações mensais e sucessivas. Cada uma no valor de 1/72 avos do principal do crédito, efetuada a conversão das ORTNs, da data do efetivo pagamento, vencendo-se a primeira em 10-02-1982 e a última em 10-01-1988, obrigando-se a creditada a liquidar com o último pagamento, todas as obrigações resultantes deste instrumento. OBJETO DA GARANTIA: Em 2ª e Especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$50.984.000,00. Obrigando-se o Creditado pelas demais cláusulas e condições do contrato ora registrado. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

R.4-3.357. Joaçaba, 27-12-1979. Prot. 7.054, L. 1 "H". CREDOTADO: BELLOR PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA, com sede na cidade de São Paulo, representada por Byron Antonio Bonato e Regina Raquel da Nova Bonato e ainda: Bonato S/A – Comércio e Industria, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, representada por Byron Antonio Bonato e Ivan Oreste Bonato. Intervenientes Fiadores: Byron Antonio Bonato e s.m. Regina Raquel da Nova Bonato e Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato e ainda como Interveniente Hipotecante: Empório de Couros S A, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, representada por Ivan Oreste Bonato e Paulo Velloso. TITULO: Escritura Pública de Financiamento, correspondente ao Contrato nº SC.2.215 – FINAC – III 142, outorgado pelo BRDE. CREDOR: Banco Regional de Desenvolvimento Extremo Sul – BRDE, com sede na cidade de Porto Alegre – RS. VALOR: Cr\$5.000.000,00, equivalente a 10.667,576 ORTNs, considerado o valor unitário de Cr\$468,71 ORTNs, destinado a financiar a integralização de 5.000.000 de ações/quotas a serem subscritas pelo creditado ao preço de imissão no valor de Cr\$1,00 cada uma. Juros: A taxa de 6% ao ano, sobre o saldo devedor, exigidos trimestralmente em pagamentos sucessivos, vencendo-se o primeiro em 10-04-1980 e o último em 10-01-1982. O principal da dívida será pago ao BRDE em 72 prestações mensais e sucessivas, cada uma no valor 1/72 avos. OBJETO DA GARANTIA: Em Terceira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$50.984.000,00. Obrigando-se o Creditado pelas demais cláusulas e condições do contrato ora registrado. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.5-3.357. Joaçaba, 22-09-1983. Prot.16.964, L. 1 "H". Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente, a alteração da Razão Social de Empório de Couros S/A, para: **PERDIGÃO COUROS S/A**. Anexo cópia do Diário Oficial SC sob nº 11.531, de 04-08-1980. Cujá averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.6-3.357. Joaçaba, 24-04-1990. Prot. 25.133, L. 1 "H". Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente, a alteração da Razão Social de Perdígão Couros S/A, para: **PERDIGÃO COUROS LTDA**. Anexo copia do Diário Oficial do Estado, sob nº 13.215 de 29-05-1987 bem como cópia do Diário Oficial registrado na Junta Comercial do Estado, as quais ficam arquivadas neste Cartório. Cujá averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.7-3.357. Joaçaba, 27-04-1990. Prot. 25.133, L.1 "H". Fica averbados termos de Liberações de hipotecas expedidas pelo Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul – BRDE, os quais cancelam as hipotecas constantes no R.2 e R.3 da presente matrícula. Cujá averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.8-3.357. Joaçaba, 27-04-1990. Prot. 25.134, L.1 "H". Vide Hipotecas Registradas no R.2-11.278, L. "2" sendo que da mesma o imóvel objeto desta matrícula passa ao vínculo hipotecário de 1º grau em favor do Banco de Desenvolvimento do Paraná S/A. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

**JUÍZADO DE SANTA CATARINA**  
**COMARCA DE JOAÇABA**  
**OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes**

**REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO**  
**Registro Geral**  
**CNM: 108472.2.0003357-34**

**Matrícula nº 3.357**  
**Ficha nº 02**  
**Ano: 1978**  
**Livro nº 2**

Fls. 3 de 8

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGDZF-GFNGV-PKNQB-BY52U>

AV.9-3.357. Joaçaba, 20-06-1990. Prot. 25.409, L.1 "H". Fica averbada a Escritura Pública de Aditamento do Contrato de Financiamento mediante abertura de crédito lavrada pelo 12º Tabelião de Curitiba – PR no L. nº 203 "E", fls. 164 a qual Re-Ratifica o aludido instrumento quanto os dispositivos expressamente indicados a seguir: Clausula I: A representação das pessoas jurídicas e físicas constantes do preâmbulo da escritura a que se refere, passa a vigorar com a caracterização/qualificação como apresentada no preâmbulo do aditamento. Clausula II: A comissão de Reserva de Créditos estabelecida da clausula 10. Da Escritura é de 0,1 (um décimo por cento) e não um por cento como constou. Clausula III: O item da alínea "G" da clausula 5. Condições de utilização de crédito, passa a vigorar com a redação seguinte: Comprovar ao BADEP. Haver sido integralizado em dinheiro o aumento de seu capital social e mais no mínimo o valor de CR26.931.888,00. Clausula IV: Ratificação: todas as demais clausulas condições e obrigações da escritura ora aditada não modificadas por este instrumento são expressamente ratificadas neste ato, pelo BADEP, pela NUTRIS, pelos Intervenientes Hipotecantes, pelos Intervenientes Fiadores, não importando o presente em novação. Assinam: Geraldo Moline, Márcio Schwab (BADEP), Lourdes Haidusk (BADEP) p/p Mário Francisco Toniatti, p/p Luizete Alves Sanches (Nutris Tecnologia e Sistemas de Nutrição Ltda.) pp Mário Francisco Toniatti, p/p Luizete Alves Sanches (Papeete Administradora Ltda) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (SBR Administradora Ltda), Carla Nodari Brandalise Kicinski (Tracon – Tratores e Equipamentos Ltda.), Fabiane Nodari Brandalise de Andrade (Tracon – Tratores e Equipamentos Ltda.) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (Saul Brandalise) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (Elejalde Formighieri Brandalise) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (Flávio Brandalise) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (Marli Leonor Nodari Brandalise) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (Perdigão Couros Ltda.) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (Saul Brandalise) p/p Mário Francisco Toniatti p/p Luizete Alves Sanches (Elejalde Formighieri Brandalise). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.10-3.357. Joaçaba, 18-06-1997. Prot. 36.236, L.1 "H". Fica averbada a Escritura Pública de Aditamento Contratual pelo 12º Tabelionato de Notas de Curitiba – PR no L. nº 468 "N", fls. 026, que adita a escritura averbada no AV.5 da presente no que segue: A confissão de Dívida no valor de R\$4.198.874,94 apurado na data base de 15-05-1.996. O saldo da dívida no valor de R\$1.622.799,07 apurado na data base de 15-06-1996, será rescalonado pelo prazo de sete (07) anos já incluído neste período um (01) ano de carência. Amortização da Dívida: A empresa pagará a dívida em 72 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 15-06-1997 e a última em 15-05-2003, de acordo com o que consta na escritura. Sobre o saldo devedor da dívida incidirão juros compensatórios a taxa efetiva de 9% ao ano, exigíveis trimestralmente durante o período de carência, após o período de carência os juros serão pagos mensalmente. A dívida confessada será atualizada monetariamente pela variação da TR prevista na Lei nº 8.177/91 ou outro que o substitua. Substituição de Fiadores: A garantia Fidejussória constituído por Saul Brandalise e s.m. Elejalde Formighieri Brandalise, fica cancelada, em substituição Flávio Brandalise e s.m. Marli Leonor Nodari Brandalise constituem-se fiadores. Ratificam-se os demais termos. Obrigam-se os devedores pela demais clausulas e condições perfeitamente descritas da escritura ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.11-3.357. Joaçaba, 06-10-1997. Prot. 36.993, L.1 "H". Fica averbado um Ofício nº DRC-460-97 expedido em 22-08-1997 pelo Bando de Desenvolvimento do Paraná o qual autoriza o cancelamento da hipoteca registrada sob AV. e AV.6 da presente matrícula, tornando



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003357-34

Matrícula nº 3.357  
Ficha nº 02v  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 4 de 8

assim o imóvel livre e desembaraçado. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.12-3.357. Joaçaba, 11-02-1998. Prot. 37.678, L.1 "H". Fica averbado o Aditivo nº 1.257/01 à cédula de Crédito Industrial nº SC/9102-BNDES- AUTOMATICO emitida em 25-09-1996 por Bonato Couros S/A ao bando regional de Desenvolvimento do Extremo Sul – BRDE, no qual tendo em vista a necessidade de suplementação de garantia, visando a liberação de bens componentes da garantia constituída no título original, a emitente dá ao BRDE, em 1ª e especial hipoteca cédular e sem concorrência de terceiros os bens de sua propriedade registrados na presente matrícula. Em consequência o BRDE neste ato libera do ônus constituído no título original, o imóvel matriculado sob nº 4.806, L. "2" deste Ofício. Perfeitamente descritos no Aditivo, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.13-3.357. Joaçaba, 19-10-1998. Prot. 38.995, L.1 "H". Fica averbado um requerimento o qual requer seja alterada a Razão Social de Perdigão Couros Ltda, para **BONATO COUROS LTDA**, tudo conforme Contrato Social, CND do INSS e Certidão da JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.14-3.357. Joaçaba, 20-10-1998. Prot. 38.998, L.1 "H". Fica averbado um requerimento o qual requer seja alterada a Razão Social de Bonato Couros Ltda, para **BONATO COUROS S/A** tudo conforme Contrato Social, CND do INSS e Certidão da JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu o \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.15-3.357. Joaçaba, 27-09-2.004. Prot. 51.757, L.1"H". Fica averbado o Termo de Quitação expedido pelo BRDE agência da cidade de Florianópolis – SC, o qual cancela a hipoteca constante no AV.8 desta matrícula, referência nº 5.440, L."3" deste Ofício, tornando assim o imóvel livre e desembaraçado. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.16-3.357. Joaçaba, 07-12-2.004. Prot. 52.170, L. 1 H. OUTORGANTE DEVEDORA: BONATO COUROS S/A , sociedade anônima de capital fechado, com sede na AV.2, Setor Industrial no Município de Porto Velho, Estado de Rondônia, CEP 78905-030, CNPJ n.84.583.616/0001-22, representada por seus diretores: Rodrigo Linneu Bonato, brasileiro, empresário, CPF n.560.863.349-00, CI 11/R.457.952, residente e domiciliado a Rua Paulo Stuart Wrigt n.11, Edf. Barriga Verde Joaçaba SC e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti, brasileira, empresária, CPF n.510.805.759-87, CI 457.951-8 SSPSC, residente e doiciliada a Rua Álvaro Luiz Assunção n.251, apto 51 Campo Belo SP, doravante denominada simplesmente Devedora e de outro lado: CREDOR: Banco do Brasil S A, Agencia Joaçaba SC , CN PJ n.00.000.000/0137-65, representado por Osni Amandio Valandro, brasileiro, casado, bancário, CPF n.218.017.039-49, residente e domiciliado a Rua Sete de Stembro n.289, nesta cidade de Joaçaba SC, denominado simplesmente Banco. INTERVENIENTES DEPOSITÁRIOS: Rodrigo Linneu Bonato e Valéria e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti. Interveniente Garante: TAHITI ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS S/A, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, CNPJ n.80.440.787/0001-41, representada por seus diretores: Rodrigo Linneu Bonato e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti. TITULO: Escritura Pública de Outorga de Hipoteca, Penhor e Fiança de Garantia de Cumprimento de Obrigações decorrentes de operações de Cambio realiza DAS ENTRE Bonato Couros S/A e o Banco do Brasil S A, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca de Joaçaba SC, no L. n.136, fls.148. Clausula Segunda: Para fins de vinculação a garantia pactuada na presente escritura, estabelecem as



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003357-34

Matrícula nº 3.357  
Ficha nº 03  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 5 de 8

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGDZF-GFNGV-PKNQB-BY52U>

partes contratantes o limite de R\$2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais). O citado limite corresponderá a soma dos valores de principal e acessórios decorrentes das operações vinculadas ao contrato de constituição de garantias através de hipoteca, penhor e fiança celebrada entre o Banco e a Devedora e não quitadas. A presente escritura vencer-se-á em 730(setecentos e trinta) dias, contados a partir da data da escritura, estendendo seus efeitos até a quitação integral das operações de empréstimos contratadas com base na garantia ora constituída. Em garantia de todos os débitos contratados e a contratar, a outorgante devedora **dá em primeira e especial hipoteca**, o imóvel objeto desta matrícula. Assinam a Escritura Rodrigo Linneu Bonato, (já qualificado) e s.m. andréa Mantovani Bonato, brasileira, casada, do lar, CPF n.915.115.349-15, CI 11/R.3.153.706, residente e domiciliada a Rua Paulo Stuart Wrigt n.11, Edf. Barriga Verde, nesta cidade de Joaçaba SC. Ivan Oreste Bonato, empresário, CPF n.003.165.479-72, CI 1.169.386 SSPSC e s.m. Maria Odete Brandalise Bonato, administradora, CPF n. 560.863.699-68, CI 149459, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de Florianópolis SC, Tahiti Administração e Serviços S A, representada por seus diretores: Rodrigo Linneu Bonato e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti, (já qualificados), na qualidade de fiadores e principais pagadores, sendo esta fiança absoluta, irrevogável, irretroatável e incondicional. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas perfeitamente descritas na presente escritura, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

R.17-3.357. Joaçaba, 09-05-2.005. Prot. 53.096, L.1 "H". EMITENTE: BONATO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado sediada na cidade de Porto Velho – RO, inscrita no CNPJ n.º 84.583.616/0001-22, representada por Rodrigo Lineu Bonato e Valeria Brandalise Bonato Cavalcanti. Avalistas/Anuentes: Ivan Oreste Bonato, inscrito no CPF n.º 003.165.479-72, Maria Odete Brandalise Bonato, inscrita no CPF n.º 560.863.699-68 e Rodrigo Lineu Bonato, inscrito no CPF n.º 560.863.349-00. Interveniente Garante: Tahiti Participações S/A – ME, inscrita no CNPJ n.º 80.440.787/0001-41, representada por Rodrigo Lineu Bonato e Valeria Brandalise Bonato Cavalcanti. CREDOR: Banco do Brasil S/A agência da cidade de Joaçaba – SC. TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário n.º 21/00192-8. EMISSÃO: 22-04-2.005. VENCIMENTO: 25-04-2.009. PRAZO: 48 meses. VALOR: R\$2.218.253,96. JUROS: Encargos básicos: TR, Encargos adicionais: Taxa nominal de 1,200% ao mês, Taxa Efetiva de 15,389% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Em **hipoteca cedular de 2º grau** o imóvel objeto desta matrícula e **em penhor cedular de 1º grau** e sem concorrência de terceiros 65.000m2 de couro semi-acabado, valor R\$33,00 o m2, no valor de R\$2.145.000,00 referência n.º 7.929, L."3" deste Ofício. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições da cédula ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: As da Cédula. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.18-3.357. Joaçaba, 28-11-2.006. Prot. 56.941, L.1"l". Fica averbado o Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário n.º 21/00192-8 registrada no R.5 desta matrícula referência n.º 7.929, L."3" deste Ofício o qual retifica a mesma no que segue: O financiado e o financiador tem justo e acordado alterar o prazo do instrumento ora aditado fixando seu novo vencimento em 25-10-2.011. Forma do Pagamento: achando-se o saldo devedor elevado a R\$1.662.157,20 o financiado obriga-se ao financiador em amortização desta dívida 60 parcelas mensais e sucessivas correspondentes a parcela principal, sendo as 12 primeiras no valor de R\$10.000,00 cada vencíveis de 25/11/2.006 a 25/10/2007, 47 parcelas no valor de R\$32.128,28 cada vencíveis de 25/11/2007 a 25/09/2011 e 01 parcela no valor de R\$32.128,04 vencível em 25/10/2011, acrescidas cada uma delas da integridade dos encargos mensais incidentes, obrigando-se a liquidar com a última em 25/10/2011, todas as responsabilidades do título. Ratificam-se os demais termos. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições do





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003357-34

Matrícula nº 3.357  
Ficha nº 03v  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 6 de 8

aditivo ora averbado, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Aditivo. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.19-3.357. Joaçaba, 30 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 "N". Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85690-E3SC - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.20-3.357. Joaçaba, 19 de agosto de 2015. Prot. 78087, L. 1 "O". Fica registrado o Mandado de Verificação e Auto de Penhora, extraído dos Autos nº AIND 00012-2006-012-12-00-2 em que são partes como exequente José Amarildo Dias e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Avaliação do Imóvel: R\$3.000.000,00 CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção facultada. E as do Mandado. Emolumentos: R\$27,50. Selo: DXS13192-L8U2 - R\$1,55. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.21-3.357. Joaçaba, 28 de março de 2016. Prot. 79103, datado de 22/03/2016, L. 1 "O". Fica registrado um requerimento acompanhado da Certidão Para Registro de Penhora, extraída dos Autos da Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente nº 037.08.003001-3, bem como despacho e Termo de Penhora em que são partes como Exequente: Getúlio Damo Junior e como Executado: Bonato Couros S/A e outro, expedido pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba - SC, o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com o Art.659, § 4º e 5º do CPC (Código de Processo Civil). VALOR DA EXECUÇÃO: R\$1.713.938,88. CONDIÇÕES: A guia do FRJ é devidamente recolhida em face o procedimento judicial. E as do requerimento. Emolumentos: R\$400,00. Selo: EEZ70884-E2ZC - R\$1,70. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.22-3.357. Joaçaba, 08 de setembro de 2016. Prot. 79933, datado de 06/09/2016, L. 1 "P". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº AIND 00005-2008-012-12-00-2 em que são partes como exequente Roseli Pedroso e outros e como executado Bonato Couros Ltda (CNPJ 84.583.616/0001-22), expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$25.610,18. CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida quando do pagamento do valor a está Serventia, conforme Art. 805, § 3º do CNCGJ/SC As do Mandado. Emolumentos: R\$92,31. Selo: EJE48259-8HPP - R\$1,70. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.23-3.357. Joaçaba, 29 de setembro de 2016. Prot. 80050, datado de 27/09/2016, L. 1 "P". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 2007.72.03.000162-7 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 1ª Vara





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003357-34

Matricula nº 3.357  
Ficha n.º 04  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 7 de 8

Federal de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$7.244.631,46. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK88581-IL6U - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.24-3.357. Joaçaba, 20 de março de 2017. Prot. 80885, datado de 17/03/2017, L. 1 "Q". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº CartOrd 0000175-12.2014.5.12.0012 em que são partes como exequente José Amarildo Dias e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$22.000,00. CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida quando do pagamento do valor a esta Serventia, conforme Art. 805, § 3º do CNCGJ/SC que nesta data importa em R\$66,00. As do Mandado. Emolumentos: R\$101,54. Selo: EPJ05513-AYI7 - R\$1,85. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.25-3.357. Joaçaba, 18 de setembro de 2018. Prot. 83608, datado de 31/08/2018, L. 1 "S". Fica registrado o Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) da 19ª Vara Federal de Curitiba (PR), acompanhado do Auto de Penhora, Depósito Particular e Avaliação, expedido pela Vara Federal e Juizado Especial Federal da Subseção Judiciária de Joaçaba (SC), extraído dos Autos nº 50080663-33.2017.4.04.7000 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$838.108,08. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção. E as do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: EHE00285-M1ED - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.26-3.357. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matricula o **Código Nacional de Matricula - CNM sob nº 108472.2.0003357-34**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cujas averbações se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47797-176P - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.27-3.357. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52118-1GQ8 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.28-3.357. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52119-NB4V - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.  
Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGDZF-GFNGV-PKNQB-BY52U>

ONR

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003357-34

Matricula nº 3.357  
Ficha n.º 04v  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 8 de 8

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGDZF-GFNGV-PKNQB-BY52U>

R.29-3.357. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52120-TFBN - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.30-3.357. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95415, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600602 extraído dos Autos nº 5038714-53.2014.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$163.469,01. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52121-YLET - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.31-3.357. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52122-UGSE - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às 09:00h  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**  
R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HCJ50867-GM53 - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal  
**HCJ50867-GM53**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Lote Urbano (Perfil Industrial)

**Local:**

Rua Achilles Pedrini, nº 609

Vila Pedrini - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'06"S Long.: - 51°31'26"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG08202489600000002

**LOTE 02**

## **CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Achilles Pedrini, nº 609**, bairro **Vila Pedrini**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 3.419** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 35.166,13 m<sup>2</sup>** (trinta e cinco mil, cento e sessenta e seis metros quadrados e treze décimos quadrados) e **14.195,45 m<sup>2</sup>** (catorze mil, cento e noventa e cinco metros quadrados e quarenta e cinco décimos quadrados) de **área construída**, é de:

**Terreno = R\$ 6.819.064,27**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 4.402.202,10**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 11.221.266,37**

**(onze milhões, duzentos e vinte e um mil duzentos e sessenta e seis reais e trinta e sete centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 164,83 a R\$ 223,00. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 193,91 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado fornecidos por publicações especializadas da construção civil do Estado de Santa Catarina.



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Achilles Pedrini, nº 609**, bairro **Vila Pedrini, município de Joaçaba, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 3.419** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 35.166,13 m²** (trinta e cinco mil, cento e sessenta e seis metros quadrados e treze decímetros quadrados) e **14.195,45 m²** (catorze mil, cento e noventa e cinco metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados) de **área construída**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC..**

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Achilles Pedrini (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Vitor Felipe Rauen. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'06"S e -51°31'26"O..

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno ocupado com construção de perfil industrial.

No momento de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

### **2.3. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 3.419 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **35.166,13 m<sup>2</sup>** (trinta e cinco mil, cento e sessenta e seis metros quadrados e treze decímetros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.07.006.1750.001.001**.

### **2.4. Terreno:**

#### **2.4.1. Dimensões:**

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **35.166,13 m<sup>2</sup>** (trinta e cinco mil, cento e sessenta e seis metros quadrados e treze decímetros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

#### **2.4.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia plana e em nível com o alinhamento da Rua Achilles Pedrini.

#### **2.4.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso misto (comercial, residencial e industrial)**.

#### **2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:**

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2**, que é destinada para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

### 2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1978, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), constam diversas construções com **perfil industrial de 01 e 02 pavimentos** com uma **área total construída de 14.195,45 m<sup>2</sup>** (catorze mil, cento e noventa e cinco metros quadrados e quarenta e cinco décimos quadrados).

### 2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso comercial, ou eventualmente ser aproveitado para fins residenciais multifamiliares.

## 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **15/07/2024**, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seu entorno.





**Fotografia 04** – Aspecto externo das construções do imóvel avaliado.



**Fotografia 05** – Aspecto externo das construções do imóvel avaliado.





**Fotografia 06** – Aspecto interno das construções do imóvel avaliado.



**Fotografia 07** – Aspecto interno das construções do imóvel avaliado.





**Fotografia 08** – Aspecto interno das construções do imóvel avaliado.



**Fotografia 09** – Aspecto externo das construções do imóvel avaliado.





**Fotografia 10** – Aspecto externo das construções do imóvel avaliado.



**Fotografia 11** – Aspecto externo das construções do imóvel avaliado.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 35.166,13 m<sup>2</sup>

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,58**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,57**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,61**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

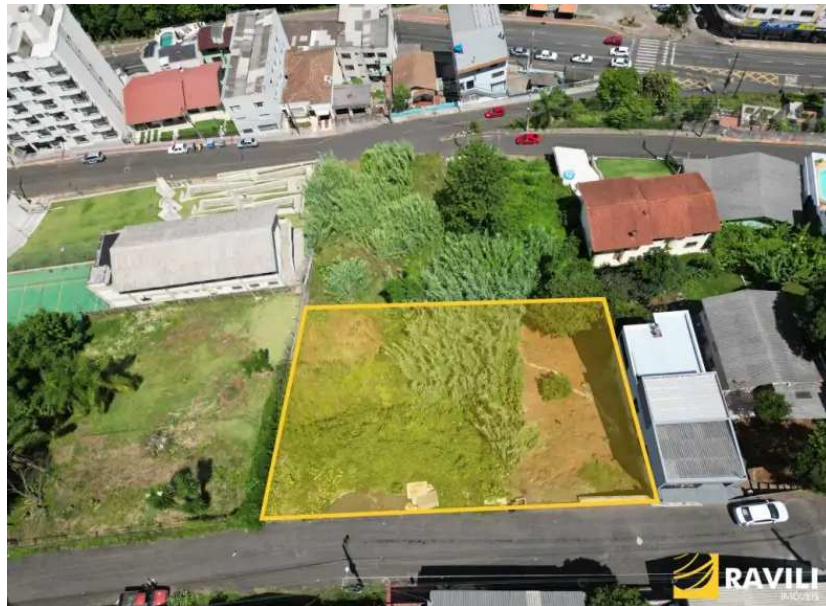
**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,56**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,64**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,57**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 2

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA ACHILES PEDRINI

**Nº:** 609

**Complemento:**

**Bairro:** VILA PEDRINI

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,58 | 211,09         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,57 | 166,25         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,61 | 258,67         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,56 | 157,61         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 0,64 | 200,00         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,57 | 169,86         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                                    | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                                     | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 157,61       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 258,67       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ): | 1.163,48     |
| Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):                      | 101,06       |
| Número de intervalos de classe (Ud):                        | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):                  | 25,27        |
| Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):                     | 193,91       |
| Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):                              | 184,93       |
| Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):                         | 29,340378    |
| Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):                        | 37,914495    |
| Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:                        | 1.437,508902 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9576

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7080

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 19,55

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 171,07$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 193,91$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 216,76$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,78$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,78$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 164,83$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 193,91$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 223,00$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 35.166,13$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 193,91$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 6.819.064,27$$

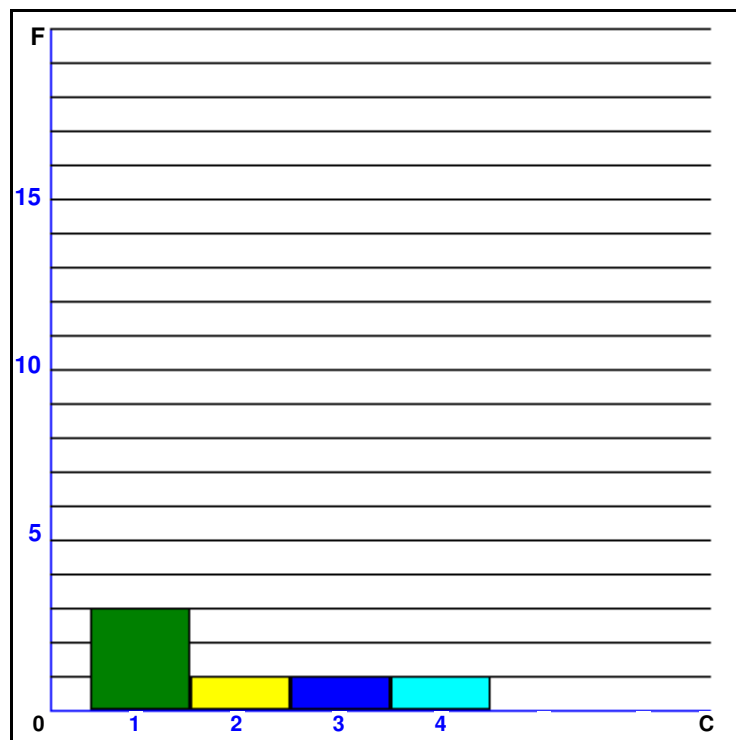
seis milhões, oitocentos e dezenove mil, sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 6.819.064,27 (seis milhões, oitocentos e dezenove mil, sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos)

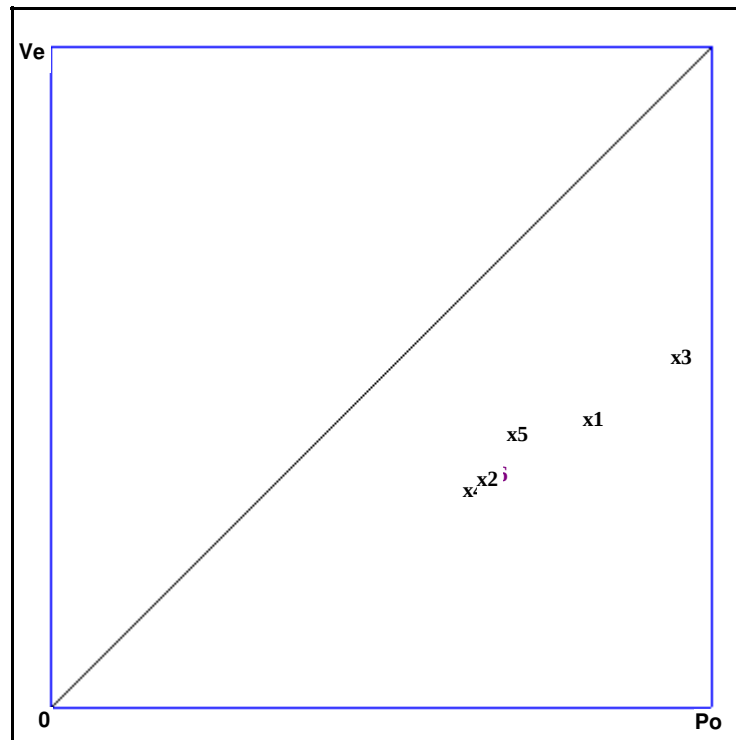
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 157,61   | 182,87 | 3     |
| 2         | 182,87   | 208,14 | 1     |
| 3         | 208,14   | 233,40 | 1     |
| 4         | 233,40   | 258,67 | 1     |

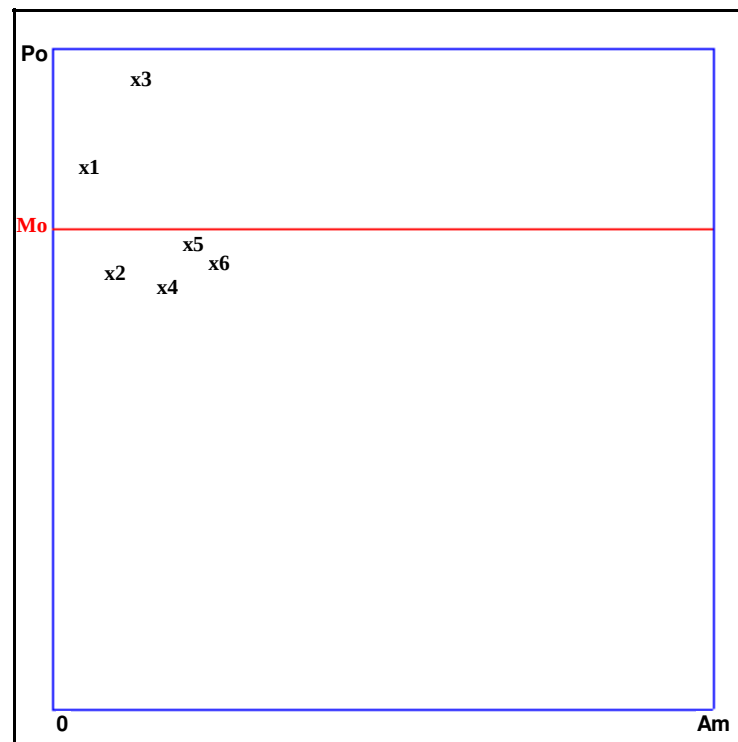
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 211,09     | 0,52 |
| 2 - | 324,07     | 166,25     | 0,51 |
| 3 - | 471,17     | 258,67     | 0,55 |
| 4 - | 312,71     | 157,61     | 0,50 |
| 5 - | 347,22     | 200,00     | 0,58 |
| 6 - | 331,11     | 169,86     | 0,51 |



### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



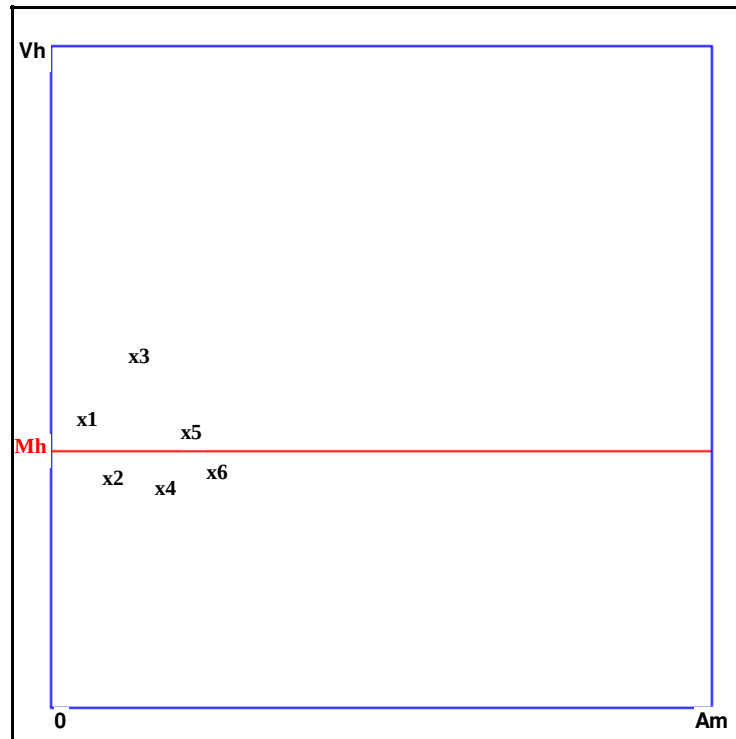
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 193,91**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 211,09     | 17,176     | 8,86  |
| 2 - | 166,25     | 27,663     | 14,27 |
| 3 - | 258,67     | 64,758     | 33,40 |
| 4 - | 157,61     | 36,306     | 18,72 |
| 5 - | 200,00     | 6,087      | 3,14  |
| 6 - | 169,86     | 24,053     | 12,40 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias ( $V_c$ ):

De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1978, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), constam diversas construções com **perfil industrial de 01 e 02 pavimentos** com uma **área total construída de 14.195,45 m<sup>2</sup>** (catorze mil, cento e noventa e cinco metros quadrados e quarenta e cinco décimos quadrados), idade aparente de 46 anos, estado de conservação classificado como “necessitando de reparos importante a edificação sem valor”.

O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

**$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$ , sendo:**

**$V_c$  = valor total da construção pelas suas partes levantadas.**

**$q_c$  = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini (CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações), adotando-se os valores publicados no mês de junho de 2024 (última publicação) para a região de Florianópolis, conforme segue:

### CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)

| Uso de Edificação                          | Florianópolis - R\$/m <sup>2</sup> |          |             |
|--------------------------------------------|------------------------------------|----------|-------------|
|                                            | Global                             | Material | Mão-de-obra |
| <b>Habitacional</b>                        |                                    |          |             |
| Residencial fino (1)                       | 3.344,49                           | 2.019,30 | 1.325,19    |
| Residencial médio (2)                      | 2.582,24                           | 1.444,60 | 1.137,64    |
| Residencial popular (3)                    | 1.972,09                           | 1.131,18 | 840,91      |
| Sobrado popular (11)                       | 2.303,88                           | 1.288,34 | 1.015,54    |
| Prédio com elevador fino (4)               | 3.102,34                           | 2.063,45 | 1.038,88    |
| Prédio com elevador padrão médio alto (12) | 2.710,75                           | 1.887,44 | 823,31      |
| Prédio com elevador médio (10)             | 2.571,55                           | 1.601,50 | 970,05      |
| Prédio sem elevador médio (5)              | 2.440,94                           | 1.169,96 | 1.270,98    |
| Prédio sem elevador popular (6)            | 2.038,03                           | 1.083,65 | 954,38      |
| <b>Comercial</b>                           |                                    |          |             |
| Prédio com elevador fino (7)               | 3.050,23                           | 2.010,84 | 1.039,39    |
| Prédio sem elevador médio (8)              | 2.977,58                           | 1.756,44 | 1.221,14    |
| Clinica Veterinária (14)                   | 2.898,27                           | 1.888,82 | 1.009,45    |
| <b>Industrial</b>                          |                                    |          |             |
| Galpão de uso geral médio (9)              | 2.340,38                           | 1.653,04 | 687,34      |

**$A_c$  = área construída considerada: 14.195,45 m<sup>2</sup>**

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação,**  
onde foram considerados os seguintes aspectos:

|             | Estado da Edificação                                       | Depreciação ( % ) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ref.</b> |                                                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>a</b>    | Nova                                                       | <b>0,00</b>       | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>b</b>    | Entre nova e regular                                       | <b>0,32</b>       | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>c</b>    | Regular                                                    | <b>2,52</b>       | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>d</b>    | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples            | <b>8,09</b>       | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>e</b>    | Necessitando de Reparos Simples                            | <b>18,10</b>      | Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>f</b>    | Necessitando de Reparos Simples a Importantes              | <b>33,20</b>      | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.   |
| <b>g</b>    | Necessitando de Reparos Importantes                        | <b>52,60</b>      | Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| <b>h</b>    | Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor | <b>75,20</b>      | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>i</b>    | Sem Valor                                                  | <b>100,00</b>     | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



| Ie/Ir*100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|            | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2          | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4          | 0,979                 | 0,976 | 0,954 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6          | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8          | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10         | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12         | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14         | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16         | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18         | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20         | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22         | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24         | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26         | 0,836                 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28         | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30         | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32         | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34         | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36         | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38         | 0,738                 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40         | 0,712                 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42         | 0,701                 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44         | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46         | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48         | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50         | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52         | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54         | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56         | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58         | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60         | 0,512                 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62         | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64         | 0,475                 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66         | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68         | 0,429                 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70         | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72         | 0,378                 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74         | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76         | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78         | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80         | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82         | 0,254                 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84         | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86         | 0,200                 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88         | 0,173                 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90         | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92         | 0,117                 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94         | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96         | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98         | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100        | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Idade Aparente: 46 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial:  $(46/60=0,76)$

$K = (0,76 - \text{Alínea "h"}) = 0,082$

**Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,082 \times (1-0,20) = 0,265$**



### Edificações Industriais (Galpão):

- Área construída: 910,00 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01 e 02
- Padrão construtivo: Galpão Médio
- Índice Construtivo: 0,50
- Valor CUPE - PINI / m<sup>2</sup>: R\$ 2.340,48 (ref. mês de junho de 2024)
- Idade Referencial: 46 anos (Vida Útil Restante = 14 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (alínea "h")
- Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,082 \times (1 - 0,20) = 0,265$

| EDIFICAÇÃO              | ÁREA<br>CONSTRUÍDA<br>M <sup>2</sup> | UND            | VALOR<br>CUPE PINI<br>m <sup>2</sup> | IND  | IA | EC | VU | VR | DEPR  | TOTAL            |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------|----|----|----|----|-------|------------------|
| Galpões                 | 14.195,45                            | m <sup>2</sup> | R\$ 2.340,48                         | 0,50 | 46 | F  | 60 | 14 | 0,265 | R\$ 4.402.202,10 |
| <b>R\$ 4.402.202,10</b> |                                      |                |                                      |      |    |    |    |    |       |                  |

#### Legendas:

UND = Unidade de Medida  
 GPM = Galpão de Uso Geral  
 Médio  
 PAD = Padrão Construtivo  
 IND = Índice Construtivo  
 IA = Idade Aparente  
 EC = Estado de Conservação  
 VU = Vida Útil  
 VR = Valor Residual  
 DEPR = Depreciação

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

**Avaliação de Construções e Benfeitorias:**

| Item                   | Descrição                  | Grau                                                                                       |                                                                                                      |                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                            | III (03 pontos)                                                                            | II (02 pontos)                                                                                       | I (01 ponto)                                                                      |                 |
| <b>1</b>               | Estimativa de custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                          | Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão | 2               |
| <b>2</b>               | BDI                        | Calculado                                                                                  | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                         | 2               |
| <b>3</b>               | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo | Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                         | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                            |                                                                                            |                                                                                                      |                                                                                   | <b>6</b>        |

| Graus                                     | III                          | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Pontos Mínimos</b>                     | <b>9</b>                     | <b>6</b>                    | <b>3</b>                   |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Todos, no mínimo no Grau III | Todos, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**



## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 33 (trinta e três) páginas, 11 (onze) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:255  
25334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:18:42  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413100CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA  
E AVALIACAO  
PAT:42586916  
000115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP,  
l=Sao Paulo, ou=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB,  
ou=RFB e-CNPJ A1,  
ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia,  
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:18:58 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ



RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 3.419**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Joaçaba - SC**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matricula nº 3.419  
Ficha nº 01  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 1 de 11

### CERTIDÃO

Matricula n.º 3.419 (TRES MIL QUATROCENTOS E DEZENOVE). Data: 09-11-1.978. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, situado a Rua Achilles Pedrini, Bairro Vila Pedrini, nesta cidade de Joaçaba SC, com a área de trinta e cinco mil cento e sessenta e seis metros e treze centímetros quadrados (35.166,13m²), sem benfeitorias, confrontando: Frente, com a Rua Achilles Pedrini, fundos, com uma Rua sem denominação, lado direito, com o Rio do Tigre e lado esquerdo, com terras de Imobiliária Achilles Pedrini Ltda. PROPRIETARIOS: **EMPORIO DE COUROS S A – INDUSTRIA E COMERCIO**, com sede nesta cidade de Joaçaba SC. TÍTULO AQUISITIVO: Reg. n.2.020 e 2.017, L.2 – Reg. Geral e 30.622, fls.226, L.3AB, deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.1-3.419. Joaçaba, 09-11-1.978. Prot. 5.061, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente, um pavilhão ribeira, com 4.200ms2, uma passarela para ribeira, com 1.242ms2, um almoxarifado ribeira, com 945m2, um pavilhão de acabamento, com 5.400ms2, uma caldeira, com 155ms2, uma balança, com 51ms2, portaria com 16ms2, tres casas de força, com 99ms2, um restaurante com 280ms2, laboratório com dois pavimentos, com a área de 144ms2 cada pavimento, num total de 288ms2, duas garagens com 96ms2, uma oficina com 640ms2, carpintaria, com 125ms2, um reservatório de água, com capacidade para 150.000 litros, um poço de concreto com capacidade para 50.000 litros e uma casa de bombas com 20ms2 e ainda um reservatório para tratamento de água, com 260ms2, no valor de Cr\$80.000.000,00. Anexo CQ. Do INPS, sob n.862.836, expedida e 06-11-1.978. Alvarás de Construção e Habite-se, sob bn.2.016 e 2.726, respectivamente, expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.2-3.419. Joaçaba, 09-11-1.978. (Remissão). Insc. n.251, fls.46, L.10, Cédula de Crédito Industrial, emitida ao Banco regional de Desenvolvimento do extremo Sul – BRDE. Valor: Cr\$8.107.650,00. Vencimento: 10-11-1.981. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.3-3.419. Joaçaba, 27-12-1.979. Prot. 7.053, L. 1 H. CREDITADO: LIMEIRA PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA, com sede na cidade de Florianópolis SC, representada por Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato, socios gerentes e ainda Bonato S A Comércio e Industria, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, CGC n.84.583.608/0001-86, representada por Byron Antonio Bonato e Ivan Oreste Bonato, denominado simplesmente empresa. Como Intervenientes fiadores: Ivan Oreste Bonato e s.m. Maria Odete Brandalise Bonato e Byron Antonio Bonato e s.m. Regina Raquel da Nova Bonato. Interveniente hipotecante: Empório de Couros S A, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, CGC n.84.583.616/0001-22, representada por Ivan Oreste Bonato e Paulo Velloso. CREDOR: Banco Regional de Desenvolvimento do extremo Sul – BRDE, com sede na cidade de Porto Alegre – RS, por seus representantes legais: Edgar Macedo e Silverino da Silva. TÍTULO: Escritura Pública de financiamento ao Contrato n. SC. 2.214/FINAC – III 141, outorgado pelo BRDE. Valor; Cr\$5.000,000,00, equivalente até o limite de 10.67,576 ORTNs, considerado o valor unitário vigente nesta data de Cr\$468,71 ORTNs. Juros: A taxa de 6% ao ano, sobre o saldo devedor expresso em ORTNs, exigidos trimestralmente durante o prazo de carência, em pagamentos sucessivos, vencendo-se o primeiro em 10-04-1.980 e o último em 10-01.1982. Amortização: O principal da dívida decorrente deste contrato será pago ao BRDE e, 72 prestações mensais e sucessivas. Cada uma no valor de 1/72 avos do principal do crédito, efetuada a conversão das ORTNs, da data do efetivo pagamento, vencendo-se a primeira em 10-02-1.982 e a ultima em 10-01-1.988, obrigando-se a creditada a liquidar com o último pagamento, todas as obrigações resultantes deste instrumento. OBJETO DA GARANTIA: Em

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4146 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQBSG-WY23U-XALMX-3K9UQ>

onr

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matricula nº 3.419  
Ficha n.º 01v  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 2 de 11

Segunda e Especial hipoteca o imóvel objeto desta matricula, avaliado em Cr\$50.984.000,00. Obrigando-se o Creditado pelas demais cláusulas e condições do contrato ora registrado. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.4-3.419. Joaçaba, 27-12-1.979. prot. 7.054, L. 1 H. CREDITADO: BELLOR PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA, com sede na cidade de São Paulo, representada por Byron Antonio Bonato e Regina Raquel da Nova Bonato e ainda: Bonato S A – Comércio e Industria, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, representada por Byron Antonio Bonato e Ivan Oreste Bonato. Intervenientes Fiadores: Byron Antonio Bonato e s.m. Regina Raquel da Nova Bonato e Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato e ainda como Interveniente Hipotecante: Empório de Couros S A, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, representada por Ivan Oreste Bonato e Paulo Velloso. TITULO: Escritura Pública de Financiamento, correspondente ao Contrato n.SC..2.215 – FINAC – III 142, outorgado pelo BRDE. CREDOR: Banco Regional de Desenvolvimento Extremo Sul – BRDE, com sede na cidade de Porto Alegre – RS. VALOR: Cr\$5.000.000,00, equivalente a 10.667,576 ORTNs, considerado o valor unitário de Cr\$468,71 ORTNs, destinado a financiar a integralização de 5.000.000 de ações/quotas a serem subscritas pelo creditado ao preço de imissão no valor de Cr\$1,00 cada uma. Juros: A taxa de 6% ao ano, sobre o saldo devedor, exigidos trimestralmente em pagamentos sucessivos, vencendo-se o primeiro em 10-04-1.980 e o último em 10-01-1.982. O principal da dívida será pago ao BRDE em 72 prestações mensais e sucessivas, cada uma no valor 1/72 avos. OBJETO DA GARANTIA: Em Terceira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matricula, avaliado em Cr\$50.984.000,00. Obrigando-se o Creditado pelas demais clausulas e condições do contrato ora registrado. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.5-3.419. Joaçaba, 29-12-1.983. Prot. 14.787, L. 1 H. Fica averbado um Ofício, expedido pelo BRDE, o qual libera o imóvel, objeto desta matricula da Insc, 251, fls.46, L. 10, constantes do R. 1. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.6-3.419. Joaçaba, 05-02-1.985. prot. 16.502, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente uma construção em alvenaria, medindo 201,60ms2 de piso útil coberto, o qual se destina ao uso exclusivo de oficina. Anexo CQ do IAPAS, sob n.0033, expedido em 31-01-1.985. Alvará de Construção sob n.6.334, expedido em 21 de dezembro de 1.983 e Habite-se sob n.6.647, expedido em 23 de Maio de 1.984 e registrados na Divisão de Obras e Serviços urbanos. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.7-3.419. Joaçaba, 13-05-1.985. prot. 16.964, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente, a alteração da Razão Social de Empório de Couros S A, para: PERDIGÃO COUROS S A Anexo cópia do Diário Oficial SC sob n.11.531, de 04-08-1.980. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial. -----

AV.8-3.419. Joaçaba, 24-04-1.990. Prot. 25.133, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente, a alteração da Razão Social de Perdigão Couros S A, para: **PERDIGÃO COUROS LTDA**. Anexo copia do Diário Oficial do Estado, sob n.13,215m de 29-05-1.987 bem como cópia do Diário Oficial registrado na Junta Comercial do Estado, as quais ficam arquivadas neste Cartório. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.9-3.419. Joaçaba, 27-09-1.991. prot. 26.974, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente, a construção de um prédio industrial em concreto armado,





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matricula nº 3.419  
Ficha n.º 02  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 3 de 11

(casa de compressores), com a área de 32,85ms2, no valor de Cr\$2.183.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 743.252 expedida em 25-09-1.991. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.10-3.419. Joaçaba, 28-05-1.997. Prot. 36.064, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer fique constando a presente, a alteração da Razão Social de Perdigão Couros Ltda, para BONATO COUROS LTDA, conforme Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC, sob n.422,0095992 e alterações contratuais e de Bonato Couros Ltda, para: **BONATO COUROS S/A**, conforme Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC, sob n.423,000307-8, em 21-09-1.995, CND do INSS, sob n.864.355, expedida em 27-05-1.997, que ficam arquivados neste Ofício. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.11-3.419. Joaçaba, 11-07-1.997. Prot. 36.413, L. 1 H. Fica averbado um Ofício, expedido pelo BRDE, o qual cancela a Insc. Hipotecária constante do R. 2, da presente matricula. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.12-3.419. Joaçaba, 11-07-1.997. prot. 36.415, L. 1 H. Fica averbado um Ofício expedido pelo BRDE, o qual cancela Insc. Hipotecária constante do R. 3, da presente matricula, tornando o imóvel livre e desembaraçado. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.13-3.419. Joaçaba, 19-08-1.997. Prot. 36.598, L. 1 H. EMITENTE: BONATO COUROS S/A, CGC n.84.583.616/0001-22, representada por Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato. Avalista e Devedor Solidário: Ivan Oreste Bonato. CREDOR: Banco Bradesco S/A, com sede na cidade de Deus em Osasco SP CGC n.60.746.948/0001-12. TITULO: Cédula de Crédito à Exportação FINAMEX PRE EMBARQUE ESPECIAL n.4130.0/266.97. Emissão: 27-08-1.997. Valor: R\$1.080.600,00. Vencimento: 15-08-1.998. JUROS A DEL CREDERE: Sobre o principal da dívida incidirão juros a a taxa de 20% ao ano, acima da taxa de juros para empréstimos ou financiamentos interbancários de Londres-Libor-dolar americano. O Del Credere será de 2,0% ao ano. Garantia: Em hipoteca cedular de 1. Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matricula., Referencia: 5.712, L.3 –RA, deste Ofício. Obrigando-se a devedora pelas demais clausulas e condições da Cédula ora registrada. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.14-3.419. Joaçaba, 11-12-1.998. prot. 39.311, L. 1 H. EMITENTE: BONATO COUROS S/A, CGC n.84.583.616/0001-22, representada por Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato. Avalista e Devedor Solidário: Ivan Oreste Bonato. TITULO: Cédula de Crédito à Exportação n.4130.0.693.98. Emissão: -212-1.998. VALOR: R\$600.000,00. Vencimento: 15-12-1.999. Garantia: Em hipoteca cedular de 2. Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matricula. Referencia: R.6.123, L.3 –RA, deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.15-3.419. Joaçaba, 15-03-1.999. Prot. 39.826, L. 1 H. Fica averbado o Aditamento a Cédula de Crédito à Exportação BNDES-EXIN Pré Embarque Especial n.41300/693/98, o qual retifica a mesma no que segue: na Cláusula Sexta: Juros e Spread de Risco, e parágrafo quarto e quinto, onde constou: Variável, reajustável no dia 01 de Abril ou outubro de cada ano, **fica alterado para:** variável, reajustável no dia 01 de Abril e outubro de cada ano, ratificam os demais termos. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matrícula nº 3.419  
Ficha nº 02v  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 4 de 11

AV.16-3.419. Joaçaba, 17-02-2.000. prot. 41.876, L. 1 H. Fica averbado o Instrumento particular de Cancelamento de Registro de Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Bradesco S A, acompanhado de procuração, o qual cancela a hipoteca constante do R.4, da presente, referencia n.5.712, deste Ofício, sendo que em consequência torna a garantia hipotecária constante do R. 5, da mesma em primeiro grau. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.17-3.419. Joaçaba, 17-05-2.000. prot. 41.871, L. 1 H. EMITENTE: BONATO COUROS S/A, representada por Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato. CREDOR: Banco Bradesco S A, com sede na cidade de Deus em Osasco – SP, CGC n.60.746.948/0001-12. TITULO: Cédula de Crédito à Exportação BNDES-EXIM PRE EMBARQUE ESPECIAL n.4000003-8. Emissão: 24-01-2.000. VALOTR: R\$711.360,00. Vencimento: 15-02-2.001. JUROS: Sobre o principal da dívida incidirão juros a taxa de 20% ao acrescida do Spread de Risco a taxa de 6% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Em Segunda e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula. Referencia: R. 6.651, L.3 –RA, deste Ofício. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas perfeitamente descritas na cédula ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Condições: As da Cédula. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.18-3.419. Joaçaba, 26-12-2.000. Prot. 43.720, L. 1 H. Fica averbado o Termo de Quitação e Cancelamento, expedido pelo Bradesco S A, o qual autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito à Exportação n.4130.0.693.98, registrada sob n.6.123, L 3 – RA, deste Ofício, constante do R.5, da presente matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.19-3.419. Joaçaba, 15-01-2.001. Prot. 43.790, L. 1 H. DEVEDORA HIPOTECANTE: BONATO COUROS S/A, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, CGC n.84.583.616/0001-22, representada por seus diretores: Rodrigo Linneu Bonato, brasileiro, separado judicialmente, empresário, CPF n.560.863.349-00, residente e domiciliado nesta cidade de Joaçaba SC e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti, brasileira, casada, empresária, CPF n.510.805.758-87, residente e domiciliada na cidade de São Paulo – SP. CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira, com sede na cidade de Osasco SP, CGC n.60.746.948/0001-12, representada por Gezeliana Paula Belegante, brasileira, solteira, maior, bancária, CPF n.736.628.529-34 residente e domiciliada nesta cidade de Joaçaba SC e Adenilso Antunes de Oliveira, brasileiro, casado, bancário, CPF n.625.240.389-04, residente e domiciliado nesta cidade de Joaçaba SC. TITULO: Escritura Pública de Garantia Hipotecária em Razão de Concessão de Adiantamento(S) sobre Contrato(S) de Cambio Exportação, lavrada pelo 2. Tabelionato de Notas desta Comarca, no L. n.96, fls.42 a 44. VALOR: De acordo com o contrato a Credora colocou a disposição da Devedora/Hipotecante, um limite de crédito, em caráter rotativo, no valor de U\$200.000,00 (Duzentos Mil Dólares dos Estados Unidos), ou seu equivalente em outra moeda conversível que for ajustada caso a caso entre as partes, correspondente da data do Contrato a R\$387.520,00,(trezentos e oitenta e sete mil quinhentos e vinte reais), a ser utilizado pela Devedora através de Contratos de Câmbio, sendo que o valor do limite disponível para novas concessões de Adiantamento será restabelecido automaticamente pelo montante da liquidação que foi feita pela Devedora/Hipotecante, total ou parcialmente, das obrigações desta sob cada Contrato de Câmbio. GARANTIA; Em Segunda e Especial Hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula. Obrigando-se a devedora/hipotecante, pelas demais clausulas e condições da Escritura ora registrada. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.20-3.419. Joaçaba, 23-07-2.001. Prot. 44.852, L. 1 H. EMITENTE: BONATO COUROS S A, CNPJ n.84.583.616/0001-22. Representada por Valéria B. Bonato Cavalcanti e Rodrigo Linneu



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matrícula nº 3.419  
Ficha nº 03  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 5 de 11

Bonato. Avalista: Maria Odete Brandalise Bonato. Factor Fomento Comercial Ltda, Ivan Oreste Bonato e Maria Odete Brandalise Bonato. CREDOR: BADESC AGENCA CATARINENSE DE FOMENTO S A . TITULO: Cédula de Crédito Industrial BADESC/ESPECIAL 010290-00-1. Emissão: 10.-07-2.001. VALOR: R\$1.000.000,00. Vencimento 15-07-2.006. JUROS: A taxa de 14,60% ao ano. GARANTIA: Em hipoteca cedular de 3. Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Referencia: R.6.932, L.3 –RA, deste Ofício. Obrigando-se a devedora pelas demais cláusulas e condições da Cédula ora registrada. Eu \_\_\_\_\_o Oficial----

AV.21-3.419. Joaçaba, 13-12-2.001. Prot. 45.824, L. 1 H. Fica averbada a Escritura Pública de Aditamento a Escritura de Garantia Hipotecária, em Razão da Concessão de Adiantamento sobre Contrato de Câmbio-Exportação, lavrada pelo 2. Tabelionato de Notas desta Comarca de Joaçaba SC, no L. n.99, fls.119. Compareceram partes entre si justas e contratadas a saber; De um lado, como outorgante Devedora e Hipotecante, doravante denominada simplesmente Devedora/ Hipotecante, BONATO COUROS S A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n.84.583.616/0001-22, representada por seus diretores: Rodrigo Linneu Bonato, brasileiro, separado judicialmente, empresário, CPF n.560.863.349-00, residente e domiciliado nesta cidade de Joaçaba SC e VALERIA BRANDALISE BONATO CAVALCANTI, brasileira, casada, empresária, CPF n.510.805.759-87, residente e domiciliada na cidade de São Paulo. OUTORGADA CREDORA: Banco Bradesco S A, CGC n.60.746.948/0001-12, representada por Gizeliana Paula Belegante, brasileira, solteira, maior, bancária, CPF n.736.628.529-34 e João Floriano Lunardi, brasileiro, casado, bancário, CPF n.065.519.719-20, residentes e domiciliados nesta cidade de Joaçaba SC. A partes resolvem aditar a Escritura Pública de garantia Hipotecária, em razão de concessão de adiantamento sobre o contrato de Cambio Exportação, mais precisamente no tocante a sua cláusula 4. O Contrato que passa a fazer parte integrante e inseparável desta escritura. terá efeito a partir de seu efetivo registro, permanecendo em vigor até 03-12-2.002, estipulando encargos, garantias, mota, vencimentos e demais obrigações da Devedora/Hipotecante, que se compromete a cumpri-lo integralmente. Tal aditamento tem origem no Contrato de Aditamento ao contrato Global para concessão de adiantamento para contrato de câmbio exportação firmado em 06-11-2.001 entre as partes aqui mencionadas e que passa a fazer parte integrante deste instrumento público. Como em decorrência do acima aditado, resta expressar a prorrogação do prazo do vencimento e de garantia hipotecária constante da presente matrícula. E ratifica os demais termos. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_o Oficial.-----

AV.22-3.419. Joaçaba, 27-09-2.002. Prot. 47.193, L. 1 H. Fica averbado o Ofício, expedido pelo Banco Bradesco S/A, o qual autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito à Exportação n.º 4000003-8, constante no R.6 da presente matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_o Oficial-----

AV.23-3.419. Joaçaba, 05-12-2.002. Prot.47.652, L.1"H". Fica averbada a Escritura Pública de Aditamento a Escritura de garantia Hipotecária em Razão de Concessão de Adiantamentos sobre Contratos de Câmbio – Exportação, lavrada pelo 2º. Tabelionato de Notas desta Comarca no L. n.º 103, fls.001 em 26-11-2.002, firmada entre Bonato Couros S/A (já qualificada) por seus representantes legais como DEVEDORA/HIPOTENCANTE e Banco Bradesco S/A por seus representantes legais como CREDORA, resolvem aditar a Escritura registrada no R.7 e AV.13 desta matrícula no que segue: As partes aditam a cláusula vencimento da Escritura prorrogando por mais dois (02) anos. Ratificam-se os demais termos. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas perfeitamente descritas da Escritura ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As da Escritura. Eu \_\_\_\_\_o Oficial-----





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matrícula nº 3.419  
Ficha nº 03v  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 6 de 11

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQBSG-WY23U-XALMX-3K9UQ>

AV.24-3.419. Joaçaba, 21-09-2.004. Prot. 51.723, L.1ºH". Fica averbado o Aditivo nº 01 o qual retifica a Cédula de Crédito Industrial BADESC/ESPECIAL – 010290-00-1 registrada no R.8 desta matrícula no que segue: O valor da dívida na data de 21-04-2.004 totalizando R\$815.171,71 será exigido nas datas a seguir sem período de carência: O montante apurado será amortizado em 26 meses sendo as prestações mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 15-06-2.004 e a última em 15-07-2.006. Os juros serão devidos a taxa nominal de 14,8% ao ano a título de "spread" acima da taxa da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil. As parcelas de principal e juros serão calculadas mensalmente pelo sistema SAC. Em razão do refinanciamento fica prorrogado para o dia 15-07-2.006 o prazo e vencimento final da cédula. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições do Aditivo ora retificado, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Cujas averbações se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Aditivo. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.

AV.25-3.419. Joaçaba, 14-12-2.004. Prot. 52.230, L.1ºH". Fica averbada da Escritura Pública de Aditamento Escritura de Garantia Hipotecária em Razão de Concessão de Adiantamento (s) sobre Contrato (s) de Cambio – Exportação firmada entre Bonato Couros S/A por seus representantes legais como devedora e Banco Bradesco S/A por seus representantes legais como credor, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas desta Comarca no L. nº 108, fls.184/186, a qual adita a Escritura registrada no R.7 desta matrícula no que segue: As partes acordam alterar certas condições do contrato tais como valor, prazo e garantias, assim sendo as cláusulas 1, 1.1, 2, 2.1, 3, 3.1, 4, 4.1, 6, 6.1 passam a ter a seguinte redação: da Concessão de adiantamentos: as partes decidem que o limite para concessão de adiantamentos sobre contratos de cambio – exportação (tipo 01) passa a ser de US\$400.000,00 (limite) ou seu equivalente em outra moeda conversível que for ajustada caso a caso em ter as partes, correspondente nesta data a R\$1.143.600,00 sendo até US\$200.000,00 para ACC. Prazo: As partes ajustam que o crédito rotativo disponibilizado para fins de adiantamentos sobre contratos de cambio – exportação poderá ser utilizado até o dia 27-10-2.007. Juros: A taxa de juros remuneratórios aplicáveis a este contrato global deverá ser entre 9% a 14% ao ano. Prazo para Pagamento dos Adiantamentos: O prazo para pagamento de cada adiantamento recebido pela devedora é de até 180 dias contados de cada contratação pelas partes, contemplado nesse prazo o vencimento. Da Garantia: Manter a carta de fiança no valor de US\$400.000,00 e em hipoteca de 2º grau (R.7) o imóvel objeto desta matrícula. Ratificam-se os demais termos. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições da Escritura ora averbada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: As da Escritura. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.

AV.26-3.419. Joaçaba, 22-04-2.005. Prot. 53.000, L.1ºH". Fica averbado o Aditivo Cédular nº 02 o qual retifica a Cédula de Crédito Industrial BADESC/ESPECIAL – 010290-00-1 registrado no R.8 e AV.16 desta matrícula no que segue: Reconhecem as partes que o saldo devedor vencido na data base de 22-03-2.005 importa em R\$424.528,72, enquanto que o vincendo alcança o valor de R\$518.554,32, totalizando um saldo devedor de R\$943.083,04. O saldo devedor vencido no montante de R\$424.528,72, será incorporado ao saldo devedor vincendo da dívida, e amortizado na forma da cláusula AMORTIZAÇÃO abaixo, após um período de carência de 03 (três) meses acrescidos dos juros já convencionados no aditivo de 20-07-2.004. Carência de 03 (três) meses com pagamento e juros mensais, vencendo-se a 1ª parcela de juros em 15-04-2.005 e a última em 15-06-2.005, sendo que após esta data os juros serão pagos juntamente com as parcelas do principal. A emitente pagará ao BADESC no dia 30-03-2.005 o valor de R\$50.000,00, enquanto que o saldo remanescente será amortizado em 13 (treze) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 15-07-2.005 e a última em





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matrícula nº 3.419  
Ficha nº 04  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 7 de 11

15-07-2.006, acrescidos dos encargos e na forma estabelecida no aditivo n.º 01 de 20-07-2.004. Ratificam-se os demais termos. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições do aditivo ora averbado, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Aditivo. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.27-3.419. Joaçaba, 01-02-2.006. Prot. 54.955, L.1"l". Fica averbado o Aditivo Cédular n.º 03 o qual adita a Cédula de Crédito Industrial BADESC/ESPECIAL – 010290-00-1 registrado no R.8, AV.16 e AV.18 referência n.º 6.932, L."3" desta matrícula no que segue: As partes resolvem aditar a cédula, com a finalidade de refinanciar os valores das parcelas vencidas e a vencer. O valor vencido da cédula ora aditada será incorporado ao valor vincendo, totalizando na data de 15-10-2.005 o montante de R\$796.579,76, cujo valor a emitente reconhece como líquido e certo. Prazo de Carência: 02 meses com incidência de juros mensais, vencendo-se a primeira parcela em 15-11-2.005 e a última em 15-12-2.005. Prazo de Amortização: 21 meses, sendo de forma escalonada conforme segue: 1,26% do capital corrigido ao mês, mais juros no período de 15-01-2.006 a 15-02-2.006. 2,51% do capital corrigido ao mês mais juros no período de 15-03-2.006 a 15-04-2.006. 3,77% do capital corrigido ao mês mais juros no período de 15-05-2.006 a 15-06-2.006. 1,26% do capital corrigido ao mês mais juros em 15-07-3.006. 3,77% do capital corrigido ao mês mais juros no período de 15-08-2.006 a 15-09-2.006 e 76,12% do capital corrigido mais juros no período de 15-10-2.006 a 15-09-2.007. Em razão do refinanciamento fica prorrogado para o dia 15-09-2.007 o prazo de vencimento final da cédula ora aditada. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições do aditivo ora averbado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Aditivo. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.28-3.419. Joaçaba, 20-06-2.007. Prot. 58.240, L.1"l". Fica averbado o Mandado de Avaliação e Penhora, expedido pelo M.M. Juiz Federal, extraído dos Autos de Carta Precatória nº2007.72.03.000698-4, em que são partes: Exequente: Instituto Nacional de Seguro Social – INSS e Executados: Regina Salete Bahu Backes e outros, o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula, sendo o valor do terreno R\$1.758.000,00 e as edificações R\$3.947.000,00, totalizando: R\$5.255.000,00. Valor do débito: R\$943.062,51. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.29-3.419. Joaçaba, 18-11-2.008. Prot. 62.296, L.1"l". Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo M.M. Juiz Federal, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº2008.72.03.000257-0, em que são partes: Exequente: União – Fazenda Nacional e executada: Bonato Couros S/A, o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Valor do terreno: R\$2.300.000,00 e as edificações: R\$4.000.000,00. Valor do débito: R\$1.087.136,94. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.30-3.419. Joaçaba, 26-05-2.009. Prot. 63.899, L.1"l". Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pela M.M. Juíza Federal, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal nº2007.72.03.000162-7, em que são partes: Exequente: União – Fazenda Nacional e Executado: Bonato Couros S/A, o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Valor do Débito: R\$1.112.397,88. Avaliação do imóvel no conjunto do terreno e edificações: R\$6.100.000,00. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.31-3.419. Joaçaba, 06-07-2.010. Prot. 67.158, L.1"l". Fica averbado um requerimento acompanhado com Certidão extraída dos autos de Execução de Execução Por Quantia Certa



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matrícula nº 3.419  
Ficha nº 04v  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 8 de 11

Contra Devedor Solvente / Execução n.º 037.08.005460-5 (mandado I), bem como auto de indicação de bem à penhora em que são partes como exequente Banco Bradesco S/A e como executado Bonato Couros S/A expedido pelo M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba - SC, a qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com o Art.659 §§ 4º e 5º do CPC (redação de acordo com a Lei n.º 10.444 de 07-05-02) e Art.805 § 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Valor do Débito: R\$1.033.928,10. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.32-3.419. Joaçaba, 21 de março de 2013. Prot. 73131, L. 1 "K". Fica averbado o Ofício nº 4893518 datado de 30-11-2012 extraído dos Autos nº 2008.72.03.000257-0/SC da Ação de Execução Fiscal em que são partes como exequente: União - Fazenda Nacional e como executado: Bonato Couros S/A, expedido(a) pelo(a) M.M Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), o(a) qual determina o **cancelamento da penhora** constante no AV.29 desta matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face a isenção da mesma. Emolumentos: R\$ 75,30. Selo: R\$ 1,35. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.33-3.419. Joaçaba, 21 de março de 2013. Prot. 73131, L. 1 "K". Fica averbado o Ofício nº 4893518 datado de 30-11-2012 extraído dos Autos nº 2008.72.03.000257-0/SC da Ação de Execução Fiscal em que são partes como exequente: União - Fazenda Nacional e como executado: Bonato Couros S/A, expedido(a) pelo(a) M.M Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), o(a) qual determina o **cancelamento da penhora** constante no AV.29 desta matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNI08946-I2LY - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.34-3.419. Joaçaba, 30 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 "N". Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85691-0B8Z - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.35-3.419. Joaçaba, 28 de março de 2016. Prot. 79103, datado de 22/03/2016, L. 1 "O". Fica registrado um requerimento acompanhado da Certidão Para Registro de Penhora, extraída dos Autos da Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente n.º 037.08.003001-3, bem como despacho e Termo de Penhora em que são partes como Exequente: Getúlio Damo Junior e como Executado: Bonato Couros S/A e outro, expedido pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba - SC, o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com o Art.659, § 4º e 5º do CPC (Código de Processo Civil). VALOR DA EXECUÇÃO: R\$1.713.938,88. CONDIÇÕES: A guia do FRJ é devidamente

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQBSG-WY23U-XALMX-3K9UQ>

ONR

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matricula nº 3.419  
Ficha n.º 05  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 9 de 11

recolhida em face o procedimento judicial. E as do requerimento. Emolumentos: R\$400,00. Selo: EEZ70883-FBUR - R\$1,70. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.36-3.419. Joaçaba, 29 de setembro de 2016. Prot. 80050, datado de 27/09/2016, L. 1 "P". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 2007.72.03.000162-7 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 1ª Vara Federal de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$7.244.631,46. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK88583-P5UA - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.37-3.419. Joaçaba, 30 de setembro de 2016. Prot. 80051, datado de 27/09/2016, L. 1 "P". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 5004993-83.2014.4.04.7203 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Joaçaba Curtidora de Couro Ltda, Bonato Couros S/A, Glacir Jarentchuk, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 1ª Vara Federal de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK88593-MUH8 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.38-3.419. Joaçaba, 30 de novembro de 2016. Prot. 80355, datado de 29/11/2016, L. 1 "Q". Fica registrado o Ofício nº 0003247-20.2009.8.24.0037-0004, datado de 26/10/2016, extraído dos Autos nº 0003247-20.2009.8.24.0037 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente: Estado de Santa Catarina e como executado: Bonato Couros S/A, expedido(a) pelo(a) M.M Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula, não podendo assim, ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do referido Juízo de Direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua isenção. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK88733-U389 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.39-3.419. Joaçaba, 02 de abril de 2019. Prot. 84650, datado de 02/04/2019, L. 1 "T". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação datado de 28/02/2019 extraído dos Autos nº 5003920-37.2018.4.04.7203 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da 9ª Vara Federal de Florianópolis (SC), o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matricula. Valor do Débito: R\$2.420.353,10. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção facultada. E as do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: EYP76660-3HH9 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.40-3.419. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matricula o **Código Nacional de Matricula - CNM sob nº 108472.2.0003419-42**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cujá averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47798-FMD8 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.41-3.419. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matricula nº 3.419  
Ficha n.º 05v  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 10 de 11

como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52123-7JUB - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.42-3.419. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52124-DJ3E - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-

R.43-3.419. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52125-J3BF - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-

R.44-3.419. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95415, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600602 extraído dos Autos nº 5038714-53.2014.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$163.469,01. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52126-17N9 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.45-3.419. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52127-FFQD - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003419-42

Matricula nº 3.419  
Ficha n.º 06  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 11 de 11

Expedida às **09:35h**  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**

R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HEL61107-M9T6 - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

**HEL61107-M9T6**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQBSG-WY23U-XALMX-3K9UQ>

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

onr

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Lote Urbano (Perfil Residencial)

**Local:**

Rua Sete de Setembro, s.n°

Centro - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'00"S    Long.: - 51°30'34"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG08202489600000003

**LOTE 03**

## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (lote urbano sem benfeitorias) situado na **Rua Sete de Setembro, s.nº**, bairro **Centro**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 3.514** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 500,00 m²** (quinhentos metros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

**Terreno = R\$ 164.750,00**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 164.750,00**

**(cento e sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 280,07 a R\$ 378,92. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 329,50 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano sem benfeitorias) situado na **Rua Sete de Setembro, s.nº**, bairro **Centro**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 3.514** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 500,00 m²** (quinhentos metros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC.**

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua sete de Setembro (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Angelina de Lima. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'00"S e -51°30'34"O..

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno sem construções ou benfeitorias, No momento



de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

### 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 3.514 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **500,00 m²** (quinhentos metros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.01.032.1251.001.001**.

### 2.4. Terreno:

#### 2.4.1. Dimensões:

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **500,00 m²** (quinhentos metros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

#### 2.4.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia em aclave acentuado com o alinhamento da Rua Sete de Setembro.

#### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso residencial**.

#### 2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2**, que é destinada para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

**2.5. Benfeitorias e Construções:**

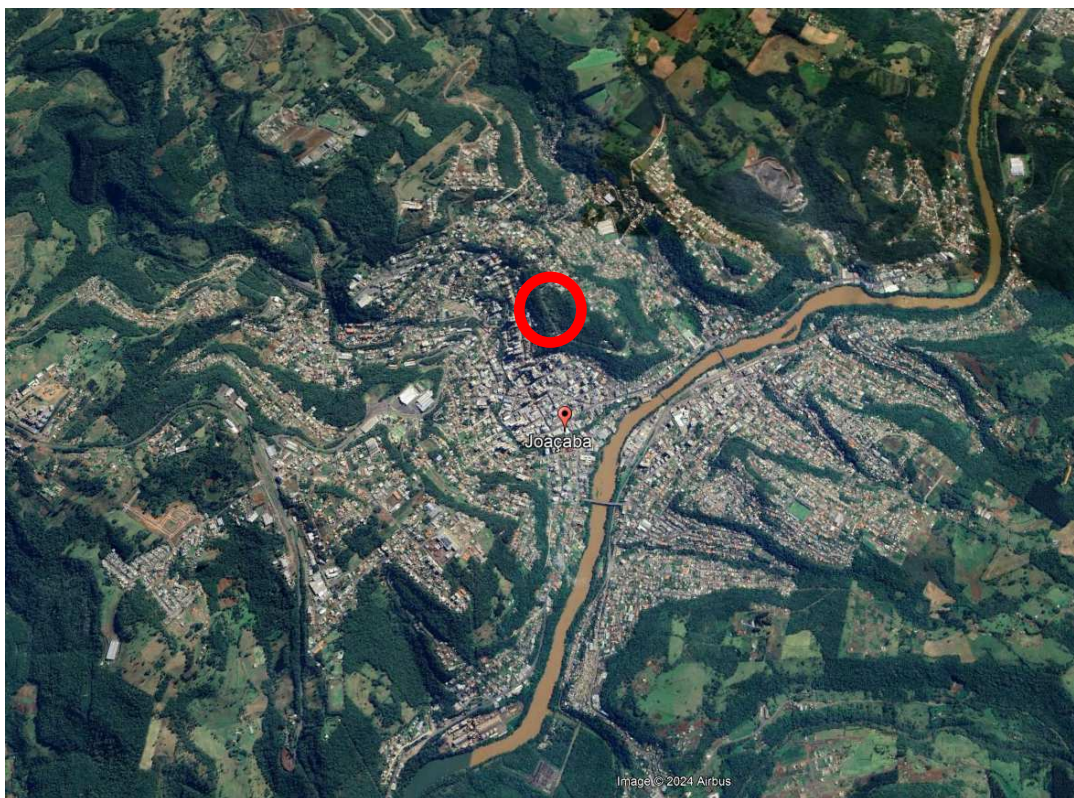
De acordo com vistoria no local, não constam construções ou benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.

**2.6. Aproveitamento do imóvel:**

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso residencial, observando as restrições de topografia descritas no item 2.4.2..

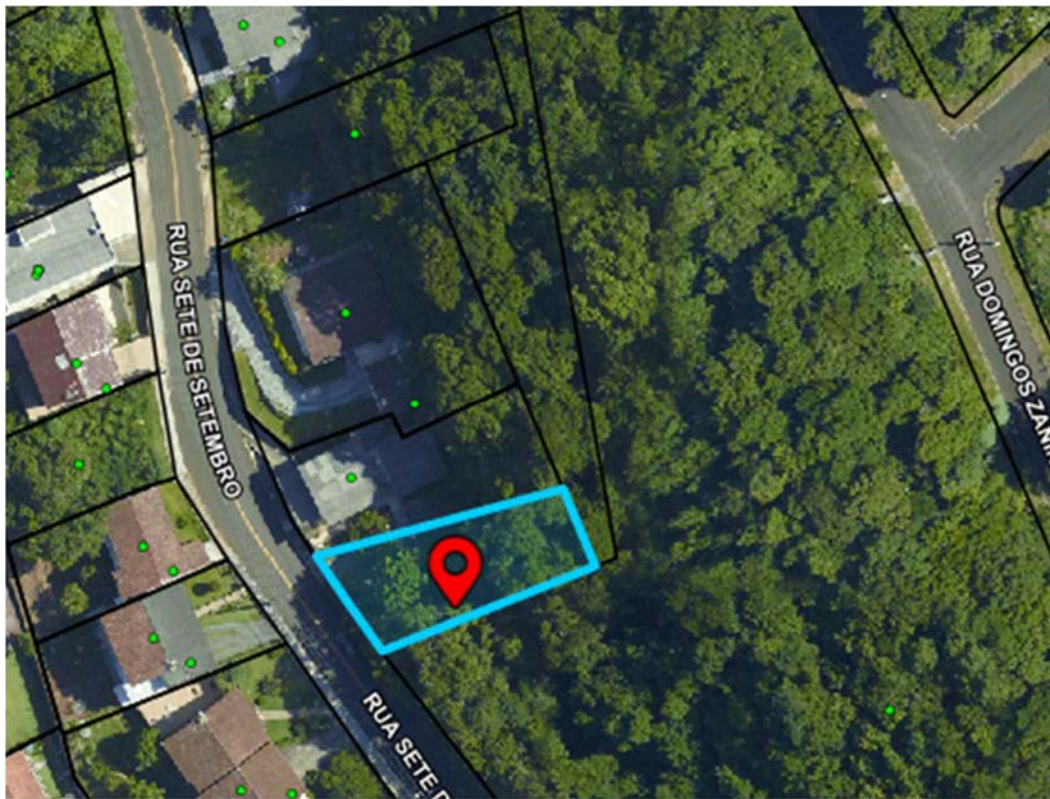
### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em 15/07/2024, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Sete de Setembro.





**Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado.**



**Fotografia 05 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.**



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 500,00 m<sup>2</sup>

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,99**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,96**



### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 1,05**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

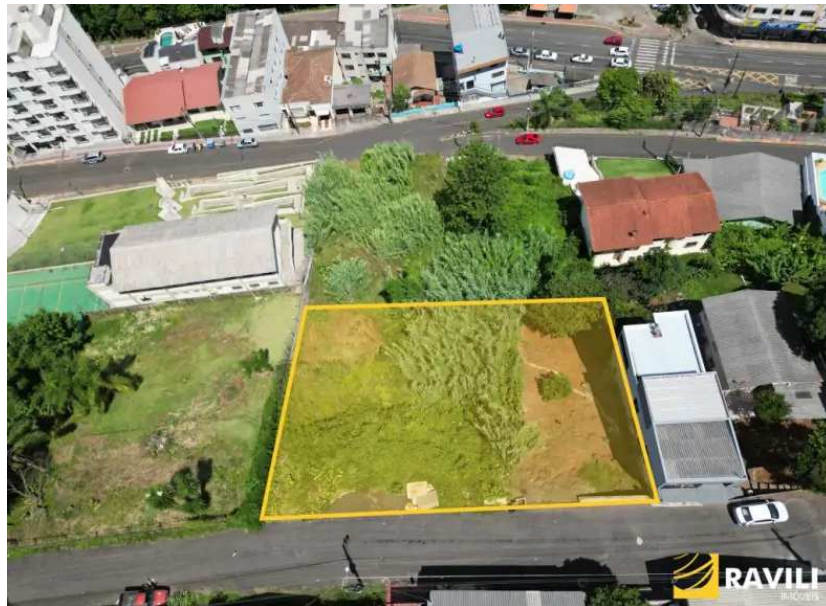
**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,93**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 1,09**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,97**



# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 3

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA SETE DE SETEMBRO

**Nº:** 609

**Complemento:**

**Bairro:** CENTRO

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,99 | 360,31         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,96 | 280,00         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 1,05 | 445,25         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,93 | 261,74         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 1,09 | 340,63         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,97 | 289,06         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                       | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                        | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2):            | 261,74       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 445,25       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 1.976,98     |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 183,51       |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 45,88        |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 329,50       |
| Mediana (R\$/m2):                              | 314,84       |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 52,563997    |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 68,042063    |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 4.629,722325 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9958

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7012

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 20,65



## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,476

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 288,50**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 329,50

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 370,50**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 12,44

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 12,44

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3**

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 280,07**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 329,50

**LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 378,92**

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 500,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 329,50

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 164.750,00**

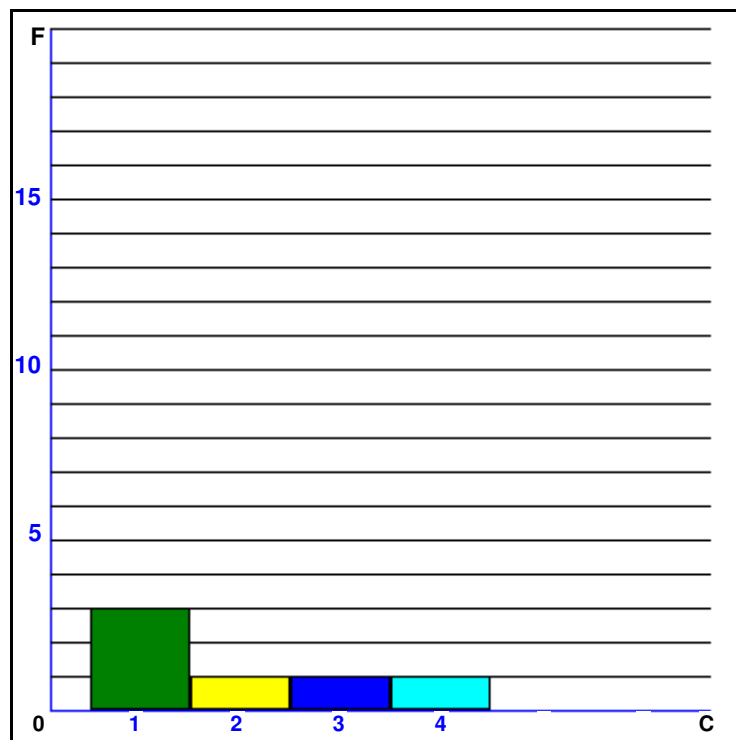
cento e sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 164.750,00 (cento e sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais)

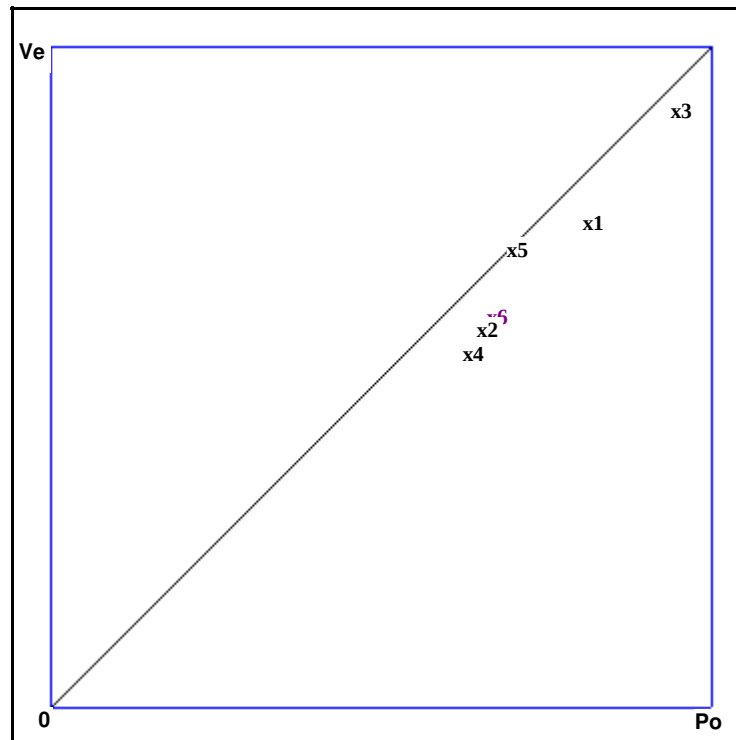
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



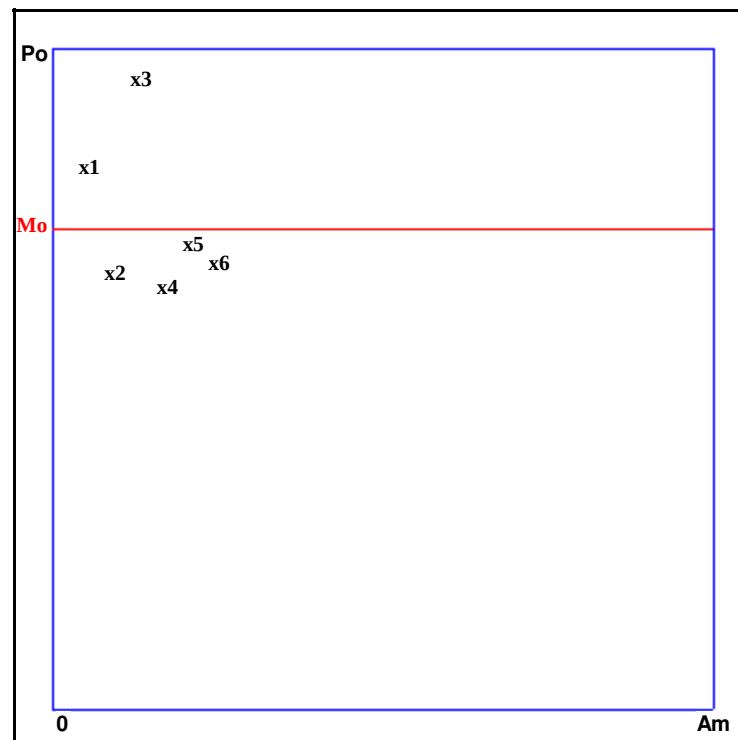
| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 261,74   | 307,62 | 3     |
| 2         | 307,62   | 353,50 | 1     |
| 3         | 353,50   | 399,37 | 1     |
| 4         | 399,37   | 445,25 | 1     |

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 360,31     | 0,89 |
| 2 - | 324,07     | 280,00     | 0,86 |
| 3 - | 471,17     | 445,25     | 0,95 |
| 4 - | 312,71     | 261,74     | 0,84 |
| 5 - | 347,22     | 340,63     | 0,98 |
| 6 - | 331,11     | 289,06     | 0,87 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

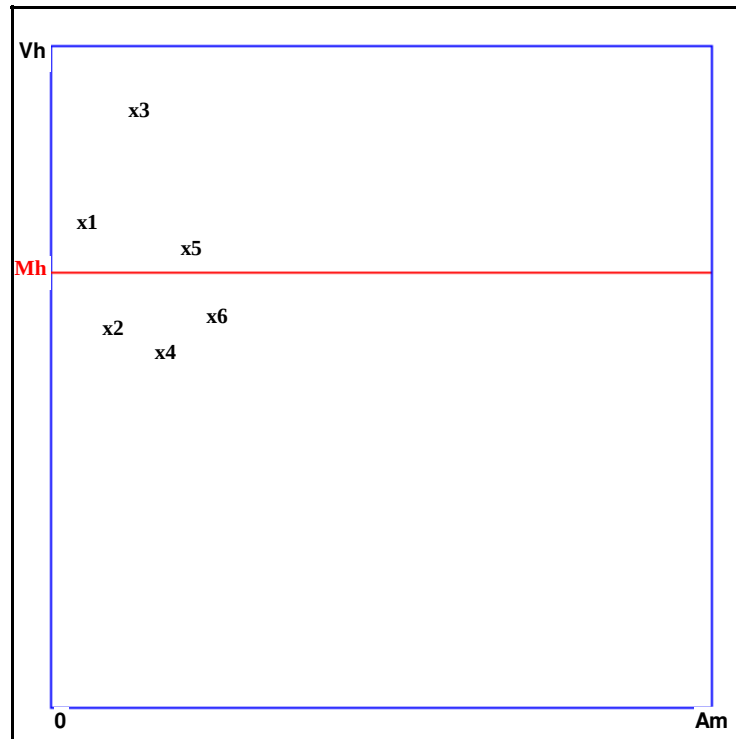
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |



#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 329,50**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 360,31     | 30,808     | 9,35  |
| 2 - | 280,00     | 49,497     | 15,02 |
| 3 - | 445,25     | 115,756    | 35,13 |
| 4 - | 261,74     | 67,758     | 20,56 |
| 5 - | 340,63     | 11,128     | 3,38  |
| 6 - | 289,06     | 40,437     | 12,27 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 25 (vinte e seis) páginas, 05 (cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:20:18  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413100CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA  
E AVALIACAO  
PAT:425869160  
00115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia,  
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:20:33 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.





#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 3.514**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Joaçaba - SC**





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003514-48

Matricula nº 3.514  
Ficha n.º 01  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 1 de 4

### CERTIDÃO

Matricula n.º 3.514 (TRES MIL QUINHENTOS E QUATORZE). ATA: 21-12-1978. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Parte do lote urbano nº 84, situado a Rua Sete de Setembro, nesta cidade de Joaçaba – SC, com a área de quinhentos metros quadrados (500,00m²), sem benfeitorias, confrontando: Frente, com 15,00m com o Prolongamento da Rua Sete de Setembro; Fundos, com 15,00m com terras de Conrador Auffinger; pelo Lado Direito, com 33,35m com terras de Jaime Scherer; pelo Lado Esquerdo, com 33,35m com terras de Conrado Auffinger. PROPRIETÁRIO: JAYME SCHERER, brasileiro, casado, funcionário público, CPF nº 006.467.339-15, residente e domiciliado nesta cidade de Joaçaba – SC. TÍTULO AQUISITIVO: R.1-2.164, Lº “2” – Reg. Geral, deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.1-3.514. Joaçaba, 21-12-1.978. Prot. 5.211, L. 1 H. TRANSMITENTES: JAYME SCHERER, funcionário público e s.m. MILDRE BEATRIZ SPINATO SCHERER, do lar, brasileiros, casados, CPF n.006.467.339-15, residentes e domiciliados nesta cidade de Joaçaba SC. Venderam o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTE: DIRCEU BEHRNS, brasileiro, casado, motorista, CPF n.347.207.319-53, residente e domiciliado nesta cidade de Joaçaba SC. TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 25-01-1978, lavrada pelo Escrivão de Catanduvás desta Comarca de Joaçaba – SC, no L. nº 028, fls. 063. VALOR: Cr\$20.000,00. Condições: As da Escritura. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.2-3.514. Joaçaba, 30-06-1.981. Prot. 9.827, L. 1 H. TRANSMITENTES: DIRCEU BEHERNS, motorista e s.m. GENI BEHERNS, do lar, brasileiros, casados, CPF n.347.207.319-53, residentes e domiciliados nesta cidade de Joaçaba SC. Venderam o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTE: PERDIGÃO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, CGC n.104.699.239-20, representada por seu diretor: Paulo Veloso e Ivan Oreste Bonato, brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta cidade de Joaçaba SC. TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 28-11-1.980, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de Joaçaba SC, no L. nº 026, fls. 005. VALOR: Cr\$150.000,00. Condições: As da Escritura. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-

AV.3-3.514. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot. 38.990, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer seja alterada a Razão Social de Perdigão Couros S A , para: PERDIGÃO COUROS LTDA, tudo conforme CND do INSS e Contrato Social, publicação do Diário Oficial e Certidão da Jucesc. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-

AV.4-3.514. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot. 38.995, L. 1 H. Fica averbado um requerimento o qual requer seja alterada a razão social de Perdigão Couros Ltda, para: BONATO COUROS LTDA. Tudo conforme Contrato Social, CND do INSS E Certidão da Jucesc. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.5-3.514. joaçaba, 20-10-1.998. Prot. 38.998, L. 1 H. Fica averbado um requerimento, o qual requer seja alterada a Razão Social de Bonato Couros Ltda para: BONATO COUROS S/A. Tudo conforme Contrato Social, CND do INSS, Certidão da Jucesc e Publicação do Diário Oficial. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-

AV.6-3.514. Joaçaba, 27-04-2011. Prot. 69.126, L.1ºI”. Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação, datado de 28-02-2011, extraído do Processo: AIND 00005-2008-012-12-00-2, em que são partes como exequente: Roseli Pedroso e como executado: Bonato Couros Ltda,



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003514-48

Matrícula nº 3.514  
Ficha nº 01v  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 2 de 4

expedido pelo M.M. Juiz do Trabalho da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Valor do Débito: R\$105.021,00. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face a isenção da mesma. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.7-3.514. Joaçaba, 27 de setembro de 2013. Prot. 74205, L. 1 "L". Fica averbado o Ofício nº 037120056050-000-003, datado de 19-09-2013, extraído dos Autos nº 037.12.005605-0 da Ação de Execução Fiscal – Estado/Autarquias Estaduais Execução, em que são partes como exequente: Estado de Santa Catarina e como executado: Bonato Couros S/A, expedido(a) pelo(a) M.M Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula, não podendo assim, ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do referido Juízo de Direito. Valor da Dívida: . Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua isenção. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNI09771-K695 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.8-3.514. Joaçaba, 27 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 "N". Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85680-4WPW - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.9-3.514. Joaçaba, 29 de setembro de 2016. Prot. 80050, datado de 27/09/2016, L. 1 "P". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 2007.72.03.000162-7 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 1ª Vara Federal de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$7.244.631,46. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK88582-LEJQ - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.10-3.514. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matrícula o **Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 108472.2.0003514-48**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47799-P3CV - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.11-3.514. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida:

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4146 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KXWK9-N4272-QBQ66-CNYEE>

ONR

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003514-48

Matrícula nº 3.514  
Ficha nº 02  
Ano: 1978  
Livro nº 2

Fls. 3 de 4

R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52128-3J51 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.12-3.514. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52129-IARR - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.13-3.514. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52130-VWO2 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.14-3.514. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95415, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600602 extraído dos Autos nº 5038714-53.2014.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$163.469,01. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52131-4UXE - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.15-3.514. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52132-OUN6 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KXWK9-N4272-QBQ66-CNYEE>

onr

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0003514-48

Matricula nº 3.514  
Ficha n.º 02v  
Ano: 1978  
Livro n.º 2

Fls. 4 de 4

Expedida às **09:25h**  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**

R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HEL61104-NRC5 - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

**HEL61104-NRC5**

Confira os dados do ato em:

[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KXWK9-N4272-QBQ66-CNYEE>



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Perfil do Imóvel:**

Lote Urbano com Construções (Perfil Industrial)

**Local:**

Rua Botânico Vivas Fernandes, Lotes 64, 65 e 66

Vila Pedrini - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'08"S Long.: - 51°31'28"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**

VLG08202489600000004

**LOTE 04**

## **CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Botânico Vivas Fernandes, Lotes 64, 65 e 66**, bairro **Vila Pedrini**, município de **Joaçaba, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.952** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 1.597,50 m<sup>2</sup>** (um mil quinhentos e noventa e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) e **1.177,00 m<sup>2</sup>** (um mil cento e setenta e sete metros quadrados) de **área construída**, é de:

**Terreno = R\$ 459.153,45**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 179.058,42**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 638.211,87**

**(seiscentos e trinta e oito mil, duzentos e onze reais  
e oitenta e sete centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 244,51 a R\$ 330,53. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 287,42 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado fornecidos por publicações especializadas da construção civil do Estado de Santa Catarina.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Botânico Vivas Fernandes, s.nº**, bairro **Vila Pedrini**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.952** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 1.597,50 m²** (um mil quinhentos e noventa e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) e **1.177,00 m²** (um mil cento e setenta e sete metros quadrados) de **área construída**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Botânico Vivas Fernandes (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Euclides de Bortoli. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'08"S e -51°31'28"O..

## **2.2. Uso do imóvel:**

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno ocupado com construção de perfil industrial, com ênfase para a estação de tratamento de efluentes. No momento de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

## **2.3. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 5.952 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **1.597,50 m<sup>2</sup>** (um mil quinhentos e noventa e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.06.111.0162.003.001**.

## **2.4. Terreno:**

### **2.4.1. Dimensões:**

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **6.037,50 m<sup>2</sup>** (seis mil, trinta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

### **2.4.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia plana e em nível com o alinhamento da Rua Botânico Vias Fernandes.

### **2.4.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso misto (comercial, residencial e industrial)**.

### **2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:**

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1**, que é destinada para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.



Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

#### 2.5. Benfeitorias e Construções:

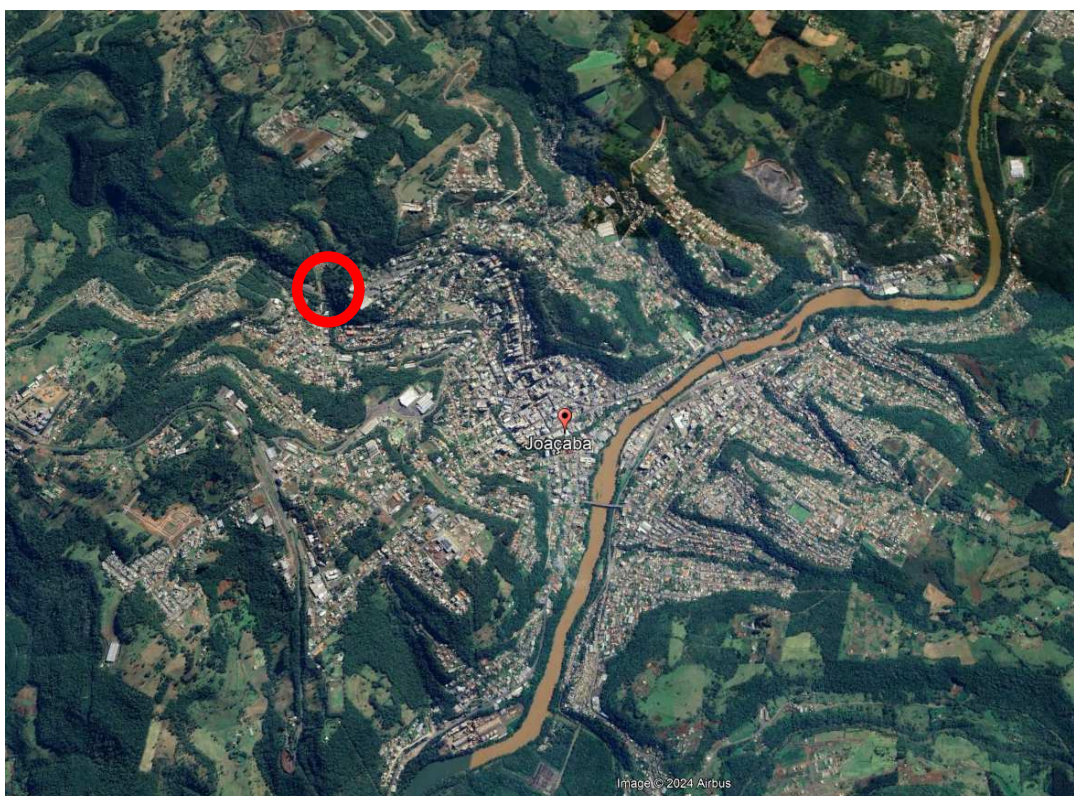
De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1985 e 1989, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), com construções com **perfil industrial de 01 pavimento** com uma **área total construída de 1.177,00 m<sup>2</sup>** (um mil cento e setenta e sete metros quadrados). Parte destas construções (**500,00 m<sup>2</sup>**) destinam-se à estação de tratamento de efluentes.

#### 2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso industrial, ou eventualmente ser aproveitado para fins residenciais multifamiliares.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **15/07/2024**, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites (em vermelho), junto ao alinhamento da Rua Botânico Vivas Fernandes.





**Fotografia 04** – Aspecto da área ocupada pela estação de tratamento de efluentes.



**Fotografia 05** – Aspecto do imóvel avaliado e seu entorno.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 1.597,50 m<sup>2</sup>



# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,86**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,84**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,91**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

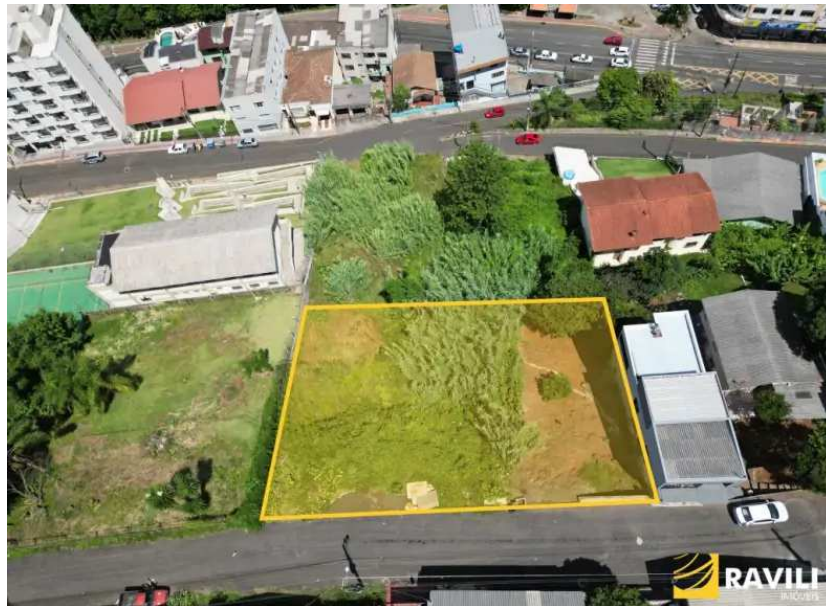
**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,83**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,94**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,85**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**



**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 4

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA BOTÂNICO VIVAS FERNANDES LOTE 64, 65 E 66

**Nº:**

**Complemento:**

**Bairro:** VILA PEDRINI

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,86 | 312,99         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,84 | 245,00         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,91 | 385,89         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,83 | 233,60         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 0,94 | 293,75         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,85 | 253,30         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                       | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                        | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2):            | 233,60       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 385,89       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 1.724,52     |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 152,29       |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 38,07        |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 287,42       |
| Mediana (R\$/m2):                              | 273,52       |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 43,455517    |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 57,009241    |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 3.250,053513 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9441

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7272

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 19,83

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 253,07$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 287,42$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 321,77$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,95$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,95$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBITRÍO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 244,31$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 287,42$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 330,53$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 1.597,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 287,42$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 459.153,45$$

quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e cinquenta e três reais e quarenta e cinco centavos

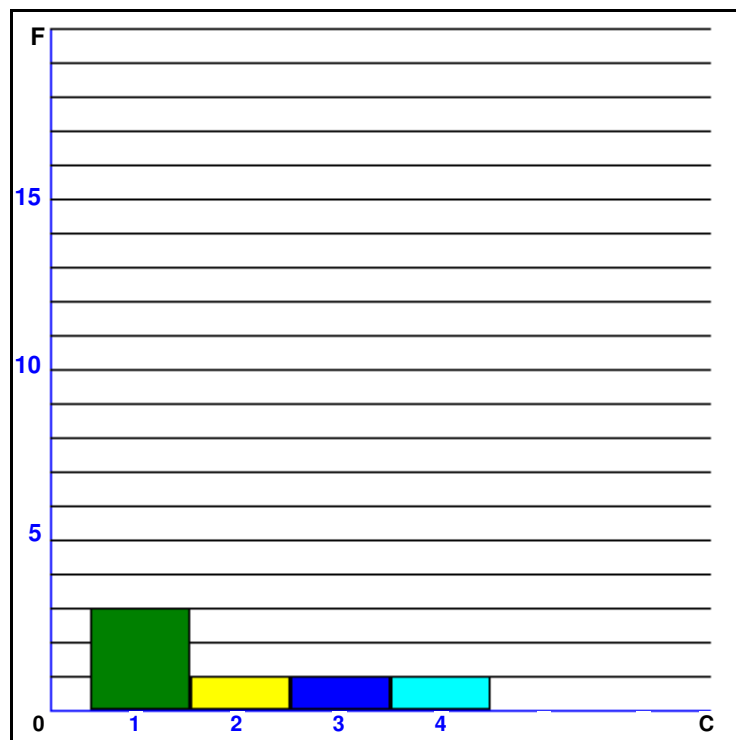
## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 459.153,45 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e cinquenta e três reais e quarenta e cinco centavos)



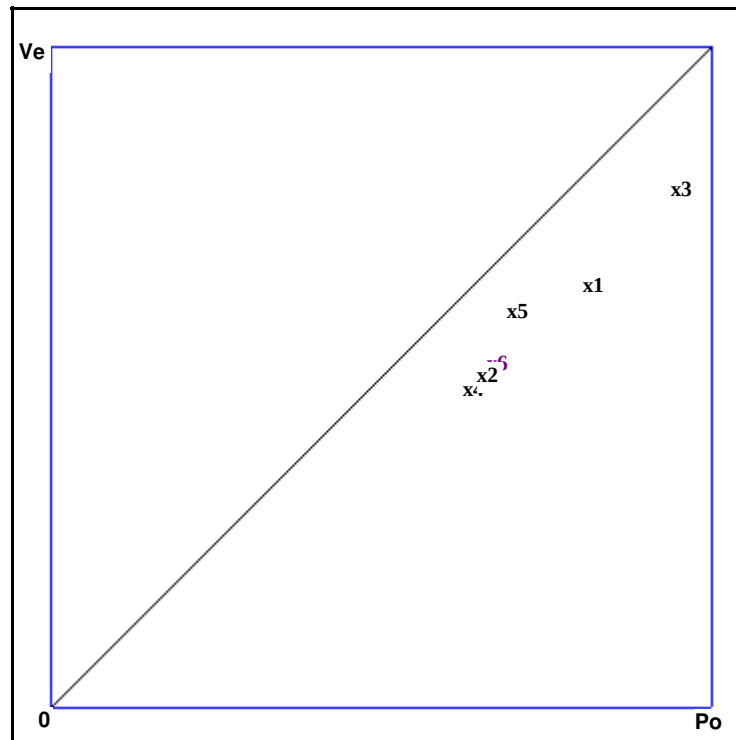
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



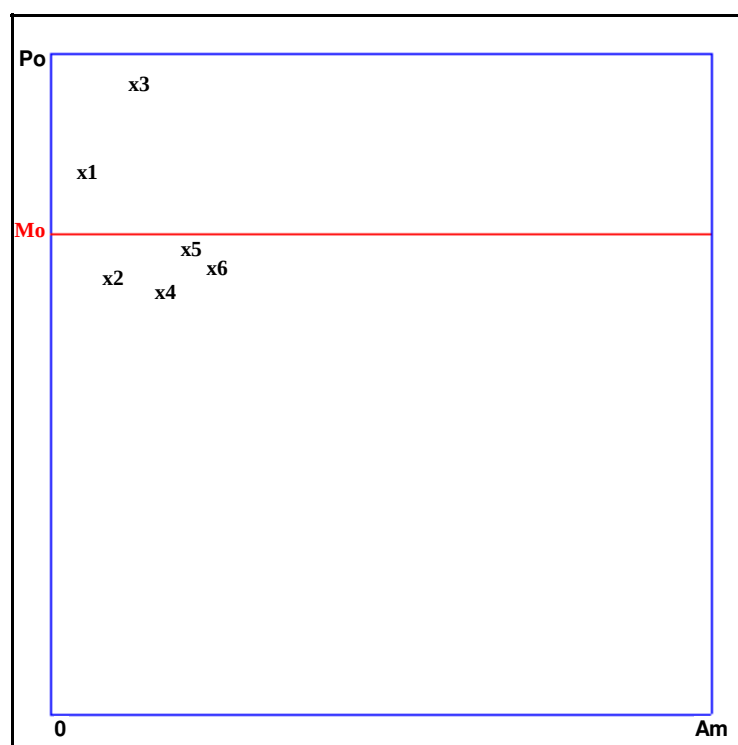
| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 233,60   | 271,67 | 3     |
| 2         | 271,67   | 309,74 | 1     |
| 3         | 309,74   | 347,81 | 1     |
| 4         | 347,81   | 385,89 | 1     |

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 312,99     | 0,77 |
| 2 - | 324,07     | 245,00     | 0,76 |
| 3 - | 471,17     | 385,89     | 0,82 |
| 4 - | 312,71     | 233,60     | 0,75 |
| 5 - | 347,22     | 293,75     | 0,85 |
| 6 - | 331,11     | 253,30     | 0,77 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



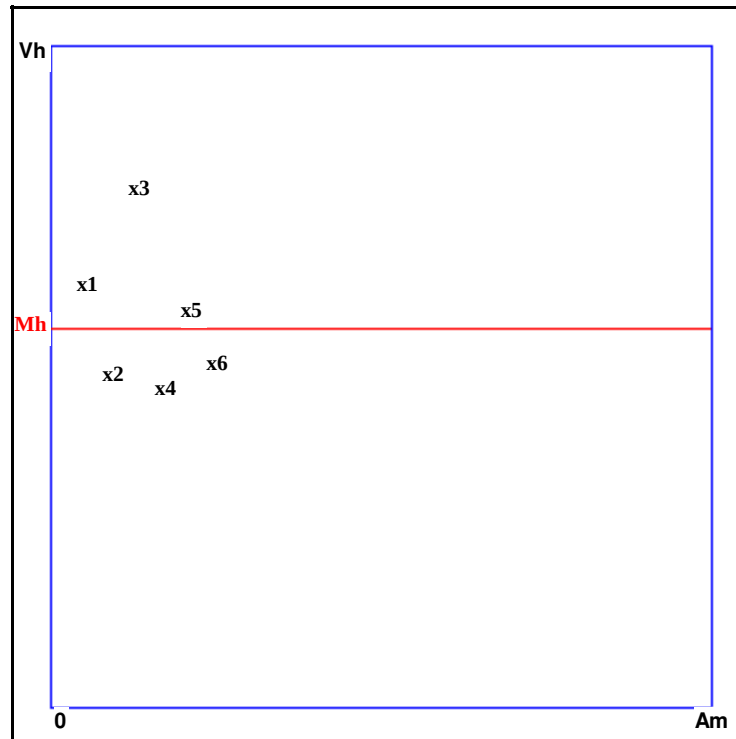
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 287,42**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 312,99     | 25,572     | 8,90  |
| 2 - | 245,00     | 42,421     | 14,76 |
| 3 - | 385,89     | 98,465     | 34,26 |
| 4 - | 233,60     | 53,825     | 18,73 |
| 5 - | 293,75     | 6,329      | 2,20  |
| 6 - | 253,30     | 34,121     | 11,87 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_



#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias ( $V_c$ ):

De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1985 e 1989, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), com construções com **perfil industrial de 01 pavimento** com uma **área total construída de 1.177,00 m<sup>2</sup>** (um mil cento e setenta e sete metros quadrados). Parte destas construções (**500,00 m<sup>2</sup>**) destinam-se à estação de tratamento de efluentes, idade aparente de 46 anos, estado de conservação classificado como “necessitando de reparos importantes”.

O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

**$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$ , sendo:**

**$V_c$  = valor total da construção pelas suas partes levantadas.**

**$q_c$  = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini (CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações), adotando-se os valores publicados no mês de junho de 2024 (última publicação) para a região de Florianópolis, conforme segue:

### CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)

| Uso de Edificação                          | Florianópolis - R\$/m <sup>2</sup> |          |             |
|--------------------------------------------|------------------------------------|----------|-------------|
|                                            | Global                             | Material | Mão-de-obra |
| <b>Habitacional</b>                        |                                    |          |             |
| Residencial fino (1)                       | 3.344,49                           | 2.019,30 | 1.325,19    |
| Residencial médio (2)                      | 2.582,24                           | 1.444,60 | 1.137,64    |
| Residencial popular (3)                    | 1.972,09                           | 1.131,18 | 840,91      |
| Sobrado popular (11)                       | 2.303,88                           | 1.288,34 | 1.015,54    |
| Prédio com elevador fino (4)               | 3.102,34                           | 2.063,45 | 1.038,88    |
| Prédio com elevador padrão médio alto (12) | 2.710,75                           | 1.887,44 | 823,31      |
| Prédio com elevador médio (10)             | 2.571,55                           | 1.601,50 | 970,05      |
| Prédio sem elevador médio (5)              | 2.440,94                           | 1.169,96 | 1.270,98    |
| Prédio sem elevador popular (6)            | 2.038,03                           | 1.083,65 | 954,38      |
| <b>Comercial</b>                           |                                    |          |             |
| Prédio com elevador fino (7)               | 3.050,23                           | 2.010,84 | 1.039,39    |
| Prédio sem elevador médio (8)              | 2.977,58                           | 1.756,44 | 1.221,14    |
| Clinica Veterinária (14)                   | 2.898,27                           | 1.888,82 | 1.009,45    |
| <b>Industrial</b>                          |                                    |          |             |
| Galpão de uso geral médio (9)              | 2.340,38                           | 1.653,04 | 687,34      |

**$A_c$  = área construída considerada: 14.195,45 m<sup>2</sup>**

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação,**  
onde foram considerados os seguintes aspectos:

|             | Estado da Edificação                                       | Depreciação ( % ) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ref.</b> |                                                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>a</b>    | Nova                                                       | <b>0,00</b>       | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>b</b>    | Entre nova e regular                                       | <b>0,32</b>       | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>c</b>    | Regular                                                    | <b>2,52</b>       | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>d</b>    | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples            | <b>8,09</b>       | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>e</b>    | Necessitando de Reparos Simples                            | <b>18,10</b>      | Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>f</b>    | Necessitando de Reparos Simples a Importantes              | <b>33,20</b>      | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.   |
| <b>g</b>    | Necessitando de Reparos Importantes                        | <b>52,60</b>      | Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| <b>h</b>    | Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor | <b>75,20</b>      | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>i</b>    | Sem Valor                                                  | <b>100,00</b>     | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Ie/Ir*100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|            | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2          | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4          | 0,979                 | 0,976 | 0,954 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6          | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8          | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10         | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12         | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14         | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16         | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18         | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20         | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22         | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24         | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26         | 0,836                 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28         | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30         | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32         | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34         | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36         | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38         | 0,738                 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40         | 0,712                 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42         | 0,701                 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44         | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46         | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48         | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50         | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52         | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54         | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56         | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58         | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60         | 0,512                 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62         | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64         | 0,475                 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66         | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68         | 0,429                 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70         | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72         | 0,378                 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74         | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76         | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78         | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80         | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82         | 0,254                 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84         | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86         | 0,200                 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88         | 0,173                 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90         | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92         | 0,117                 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94         | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96         | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98         | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100        | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Idade Aparente: 46 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial:  $(46/60=0,76)$

$K = (0,76 - \text{Alínea "g"}) = 0,157$

**Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,157 \times (1-0,20) = 0,325$**



#### Edificação Industrial (Galpão e Estação de Efluentes):

- Área construída: 1.177,00 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Médio
- Índice Construtivo: 0,20
- Valor CUPE - PINI / m<sup>2</sup>: R\$ 2.340,48 (ref. mês de junho de 2024)
- Idade Referencial: 46 anos (Vida Útil Restante = 14 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea "g")
- Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,157 \times (1 - 0,20) = 0,325$

| EDIFICAÇÃO            | ÁREA<br>CONSTRUÍDA<br>M <sup>2</sup> | UND            | VALOR<br>CUPE PINI<br>m <sup>2</sup> | IND  | IA | EC | VU | VR | DEPR  | TOTAL          |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------|----|----|----|----|-------|----------------|
| Galpão e ETE          | 1.177,00                             | m <sup>2</sup> | R\$ 2.340,48                         | 0,20 | 46 | F  | 60 | 14 | 0,325 | R\$ 179.058,42 |
| <b>R\$ 179.058,42</b> |                                      |                |                                      |      |    |    |    |    |       |                |

#### Legendas:

UND = Unidade de Medida  
 GPM = Galpão de Uso Geral  
 Médio  
 PAD = Padrão Construtivo  
 IND = Índice Construtivo  
 IA = Idade Aparente  
 EC = Estado de Conservação  
 VU = Vida Útil  
 VR = Valor Residual  
 DEPR = Depreciação



### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

### Avaliação de Construções e Benfeitorias:

| Item                   | Descrição                  | Grau                                                                                       |                                                                                                      |                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                            | III (03 pontos)                                                                            | II (02 pontos)                                                                                       | I (01 ponto)                                                                      |                 |
| <b>1</b>               | Estimativa de custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                          | Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão | 2               |
| <b>2</b>               | BDI                        | Calculado                                                                                  | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                         | 2               |
| <b>3</b>               | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo | Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                         | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                            |                                                                                            |                                                                                                      |                                                                                   | <b>6</b>        |

| Graus                                     | III                          | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | <b>9</b>                     | <b>6</b>                    | <b>3</b>                   |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Todos, no mínimo no Grau III | Todos, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 30 (trinta) páginas, 05 (cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:21:37  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413I00CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:4258691600  
0115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:21:54 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.





#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 5.952**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Joaçaba - SC**





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005952-09

Matricula nº 5.952  
Ficha nº 01  
Ano: 1981  
Livro nº 2

Fls. 1 de 4

### CERTIDÃO

Matricula nº 5.952. (CINCO MIL NOVECENTOS E CINQUENTA DOIS ). DATA: 02-06-1.981. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano constituído do lote nº 63 com 360m², lote nº 64 com 386,25m², lote nº 65 com 412,50m² e lote nº 66 com 438,75m², perfazendo a área total de um mil quinhentos e noventa sete metros e cinquenta centímetros quadrados (1.597,50m²) sem benfeitorias, situado na Rua Tiro de Guerra do Loteamento Nossa Senhora Aparecida, na cidade de Joaçaba – SC, confrontando: Frente com 60m com a Rua Tiro de Guerra, Fundos com 60m com o rio do Tigre, Lado Direito com 30m com o lote nº 67 e Lado Esquerdo com 23m com o lote nº 62. PROPRIETARIO: RODOLFO FALAVINHA, brasileiro, viúvo, agricultor, CPF nº 103.670.569-53, residente e domiciliado nesta cidade, GLEMAR DA ROCHA e s.m. ALZIRA MARIA ROCHA, brasileiros, casados, CPF nº 195.381.389-53, residentes nesta cidade, LAERCIO BRUNO FALAVINHA, brasileiro, solteiro, menor impúbere, residente nesta cidade, MARILDE SALETE FALAVINHA, brasileira, solteira, residente nesta cidade, ARNO VARDANEGA e s.m. BERNARDETE VARDANEGA, brasileiros, casados, CPF nº 020.458.689-49, residentes nesta cidade, GERALDO FALAVINHA e s.m. INELVA FALAVINHA, brasileiros, casados, CPF nº 065.499.409-78, residentes nesta cidade, JUSTINA INES FALAVINHA, brasileira, solteira, residente nesta cidade. Recebeu no imóvel objeto desta matrícula, VALDETE FALAVINHA, brasileira, solteira, residente nesta cidade, EUGENIO JOSÉ FALAVINHA, brasileiro, solteiro, residente nesta cidade, SABINO LUIZ FALAVINHA, brasileiro, solteiro, maior, CPF nº 347.584.149-91, residente e domiciliado nesta cidade. TITULO AQUISITIVO: R.1 a R.10-5.062, 5.063, 5.064 e 5.065, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.1-5.952. Joaçaba, 02-06-1981. Prot. 9.714, L.1. TRANSMITENTES: RODOLFO FALAVILHA, viúvo, CPF nº 103.670.559-53, ARNO VARDENEGA e s.m. BERNARDETE LOURDES VARDENEGA, CPF nº 020.548.689-49, VALDETE FALAVINHA, CPF nº 436.635.029-34, GERALDO FALAVINHA e s.m. INELVA FALAVINHA, CPF nº 065.999.409-78, SABINO LUIZ FALAVINHA e s.m. CLAUDETE FALAVINHA, CPF nº 347.548.149-91, todos brasileiros, eles agropecuaristas, elas do lar, residentes nesta cidade, representados por seu procurador Rodolfo Falavinha, já qualificado, GREMAR DA ROCHA e s.m. ALZIRA MARIA ROCHA, CPF nº 195.381.389-53, MARILDE SALETE FALAVINHA, CPF nº 436.534.999-53, EUGENIO JOSÉ FALAVINHA, CPF nº 400.534.829-49 e JUSTINA INES FALAVINHA, CPF nº 436.534.649-00, todos residentes e domiciliados nesta cidade, representados por seu procurador Rodolfo Falavinha, já qualificado e LAERCIO BRUNO FALAVINHA, solteiro, menor, representado por Rodolfo Falavinha, já qualificado, conforme Alvará Judicial, expedido dos Autos de Arrolamento nº 1.652, pelo M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara, desta Comarca. Venderam o imóvel objeto desta matrícula, para: ADQUIRENTE: PERDIGÃO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC nº 84.585.616/0001-22, representada por Paulo Veloso, inscrito no CPF nº 104.699.239-20 e Eloacir Nascimento, inscrito no CPF nº 102.592.449-53, brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de 10-02-1.981 lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca no L. nº 111, fls.034. VALOR: Cr\$2.000.000,00. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.2-5.952. Joaçaba, 18-04-1.985. Prot.16.684, L.1. Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente um galpão industrial construído em alvenaria com um (01) pavimento com a área de 180m² cobertos no valor de Cr\$5.000.000,00. Anexo CND do IAPAS sob nº 0077 de 14-03-1.985 e Alvarás de Construção e Habite-se sob nº 6.991 e 7.155



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005952-09

Matricula nº 5.952  
Ficha nº 01v  
Ano: 1981  
Livro nº 2

Fls. 2 de 4

expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.953, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.3-5.952. Joaçaba, 22-05-1.985. Prot.17.036, L.1. Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente uma construção em alvenaria com um (01) pavimento medindo 156m² de piso útil coberto no valor de Cr\$70.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 0146 expedida em 21-05-1.985 e Alvarás de Construção sob n.º 6.735 e Habite-se sob n.º 7.261 expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.953, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.4-5.952. Joaçaba, 21-08-1.985. Prot.17.465, L.1. Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente a construção da Estação de Tratamento de Afluentes com quatro (04) blocos em alvenaria com a área total construída de 524m² no valor de Cr\$470.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 250 expedida em 13-08-1.985 e Alvarás de sob n.º 6.641 expedido pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.953, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.5-5.952. Joaçaba, 06-05-1.989. Prot.23.954, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente um prédio construído em alvenaria com um (01) pavimento para fins comerciais, com a área de 121,50m² no valor de Cz\$800,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 392.747 expedida em 21-04-1.989. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.953, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.6-5.952. Joaçaba, 26-06-1.989. Prot.24.049, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente uma construção em concreto armado (decantador) medindo 196,07m² no valor de NCz\$2.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 392.779 expedida em 22-06-1.989. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.953, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.7-5.952. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot.38.900, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Perdigão Couros S/A para **PERDIGÃO COUROS LTDA**. Tudo conforme CND do INSS e Contrato Social publicado no Diário Oficial e Certidão da JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.8-5.952. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot.38.995, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Perdigão Couros Ltda para **BONATO COUROS LTDA**. Tudo conforme CND do INSS e Certidão da JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.9-5.952. Joaçaba, 20-10-1.998. Prot.38.998, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Bonato Couros Ltda para **BONATO COUROS S/A**. Tudo conforme CND do INSS, Certidão da JUCESC e publicação do Diário Oficial. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005952-09

Matricula nº 5.952  
Ficha n.º 02  
Ano: 1981  
Livro n.º 2

Fls. 3 de 4

AV.10-5.952. Joaçaba, 01 de dezembro de 2011. Prot. 70468, L. 1 "J". Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº AIND 00005-2008-012-12-00-2 em que são partes como exequente Roseli Pedroso e como executado Bonato Couros Ltda, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$109.532,40. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNI06070 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.11-5.952. Joaçaba, 11 de setembro de 2013. Prot. 74128, L. 1 "L". Fica averbado o Mandado extraído dos Autos nº AIND 00012-2006-012-12-00-2 em que são partes como exequente José Amarildo Dias e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.061.809,94. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida quando do pagamento do valor a está Serventia, conforme Art. 805, § 3º do CNCJ/SC. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DDR45690-WTM5 - R\$1,35. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.12-5.952. Joaçaba, 27 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 "N". Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85682-WBXQ - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.13-5.952. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matrícula o **Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 108472.2.0005952-09**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47801-TVM6 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.14-5.952. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52143-FYPV - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.15-5.952. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005952-09

Matricula nº 5.952  
Ficha n.º 02v  
Ano: 1981  
Livro n.º 2

Fls. 4 de 4

como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52144-U4SY - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.----

R.16-5.952. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52145-H0NG - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.17-5.952. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52146-M3UD - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às **09:14h**  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**

R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HEL61103-E93W - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

**HEL61103-E93W**  
Confira os dados do ato em:  
**www.tjsc.jus.br/selo**



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Lote Urbano com Construções (Perfil Industrial)

**Local:**

Rua Botânico Vivas Fernandes, Lotes 67 e 68

Vila Pedrini - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'07"S Long.: - 51°31'29"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG08202489600000005

**LOTE 05**



## **CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Botânico Vivas Fernandes, Lotes 67 e 68**, bairro **Vila Pedrini**, município de **Joaçaba, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.953** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 960,00 m<sup>2</sup>** (novecentos e sessenta metros quadrados) e **120,00 m<sup>2</sup>** (cento e vinte metros quadrados) de **área construída**, é de:

**Terreno = R\$ 292.838,40**

**Construções e Benfeitorias = R\$ 45.639,36**

**Valor Médio de Mercado:**

**R\$ 338.477,76**

**(trezentos e trinta e oito mil, quatrocentos e setenta e sete reais e setenta e seis centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 259,28 a R\$ 350,80. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 305,04 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado fornecidos por publicações especializadas da construção civil do Estado de Santa Catarina.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Botânico Vivas Fernandes, Lotes 67 e 68**, bairro **Vila Pedrini**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.953** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 960,00 m²** (novecentos e sessenta metros quadrados) e **120,00 m²** (cento e vinte metros quadrados) de **área construída**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Botânico Vivas Fernandes (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Euclides de Bortoli. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'07"S e -51°31'29"O..

## **2.2. Uso do imóvel:**

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno ocupado com construção de perfil industrial. No momento de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

## **2.3. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 5.953 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **960,00 m²** (novecentos e sessenta metros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.06.111.0192.001.001**.

## **2.4. Terreno:**

### **2.4.1. Dimensões:**

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **960,00 m²** (novecentos e sessenta metros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

### **2.4.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia em declive em relação ao alinhamento da Rua Botânico Vivas Fernandes.

### **2.4.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso misto (comercial, residencial e industrial)**.

### **2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:**

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1**, que é destinada para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e

coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

#### 2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1985 e 1989, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), com construção com **perfil industrial de 01 pavimento** com uma **área total construída de 120,00 m<sup>2</sup>** (cento e vinte metros quadrados).

#### 2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso industrial, ou eventualmente ser aproveitado para fins residenciais multifamiliares.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **15/07/2024**, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites junto ao alinhamento da Rua Botânico Vivas Fernandes.





**Fotografia 04** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



**Fotografia 05** – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 960,00 m<sup>2</sup>

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,92**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,90**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,94**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

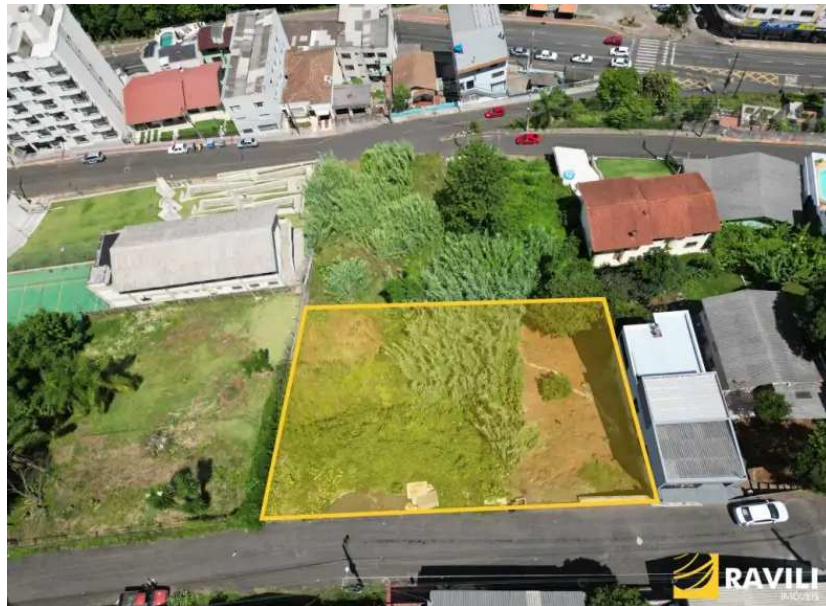
**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,89**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 1,01**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,90**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 5

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA BOTÂNICO VIVAS FERNANDES LOTE 67 E 68

**Nº:**

**Complemento:**

**Bairro:** VILA PEDRINI

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,92 | 334,83         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,90 | 262,50         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,94 | 398,61         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,89 | 250,48         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 1,01 | 315,63         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,90 | 268,20         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                                    | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                                     | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 250,48       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 398,61       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ): | 1.830,24     |
| Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):                      | 148,13       |
| Número de intervalos de classe (Ud):                        | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):                  | 37,03        |
| Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):                     | 305,04       |
| Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):                              | 291,91       |
| Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):                         | 44,646649    |
| Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):                        | 56,387458    |
| Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:                        | 3.179,545457 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9676

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6594

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 18,49

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 271,06$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 305,04$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 339,02$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,14$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,14$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 259,28$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 305,04$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 350,80$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 960,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 305,04$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 292.838,40$$

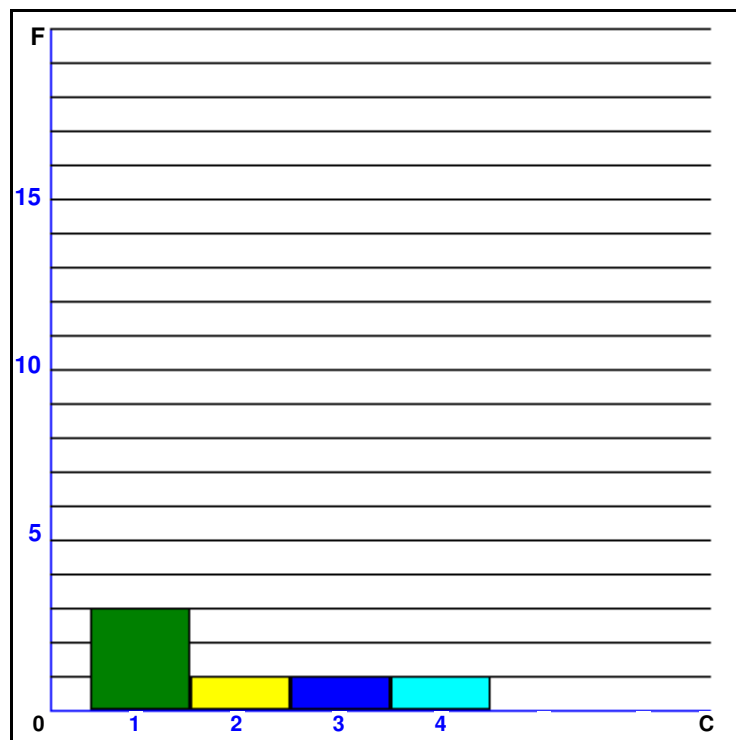
duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e quarenta centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 292.838,40 (duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e quarenta centavos)

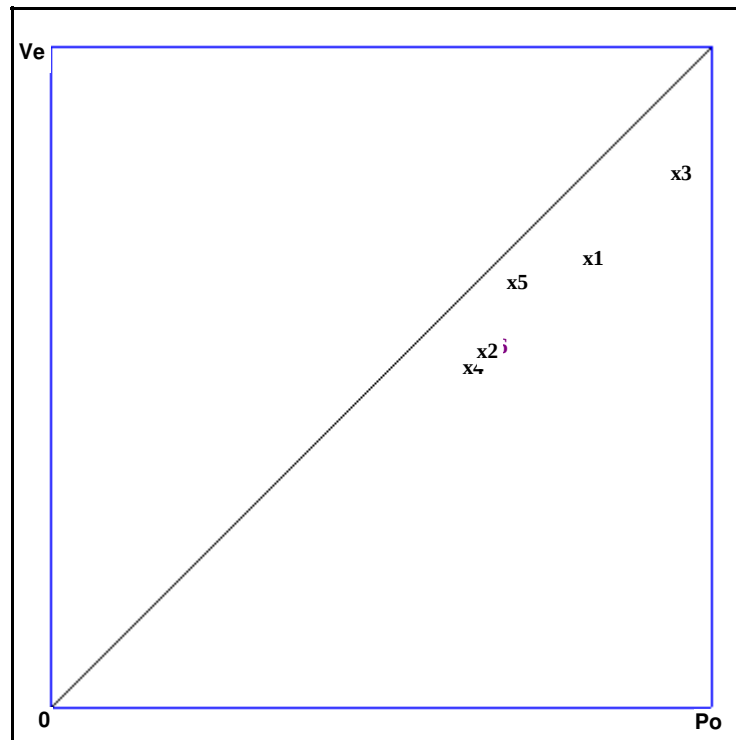
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 250,48   | 287,51 | 3     |
| 2         | 287,51   | 324,54 | 1     |
| 3         | 324,54   | 361,58 | 1     |
| 4         | 361,58   | 398,61 | 1     |

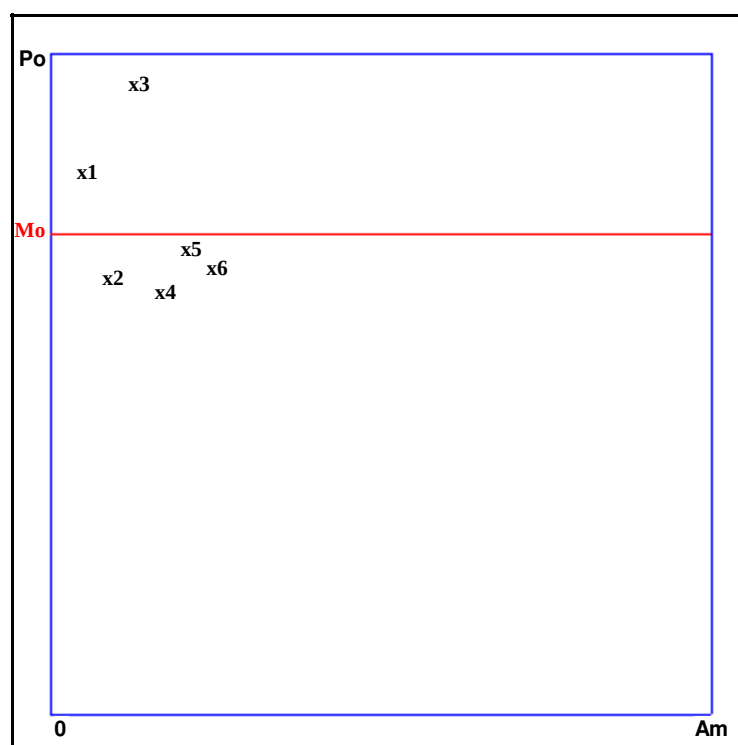
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 334,83     | 0,83 |
| 2 - | 324,07     | 262,50     | 0,81 |
| 3 - | 471,17     | 398,61     | 0,85 |
| 4 - | 312,71     | 250,48     | 0,80 |
| 5 - | 347,22     | 315,63     | 0,91 |
| 6 - | 331,11     | 268,20     | 0,81 |



### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



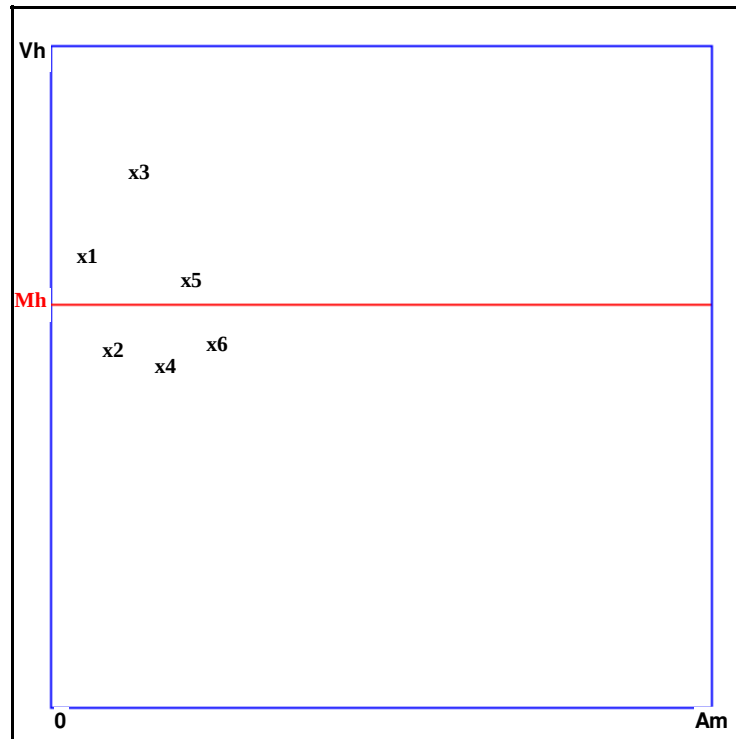
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 305,04**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 334,83     | 29,789     | 9,77  |
| 2 - | 262,50     | 42,541     | 13,95 |
| 3 - | 398,61     | 93,567     | 30,67 |
| 4 - | 250,48     | 54,559     | 17,89 |
| 5 - | 315,63     | 10,584     | 3,47  |
| 6 - | 268,20     | 36,841     | 12,08 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias ( $V_c$ ):

De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1985 e 1989, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), com construção com **perfil industrial de 01 pavimento** com uma **área total construída de 120,00 m<sup>2</sup>** (cento e vinte metros quadrados), idade aparente de 46 anos, estado de conservação classificado como “necessitando de reparos importantes”.

O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

**$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$ , sendo:**

**$V_c$  = valor total da construção pelas suas partes levantadas.**

**$q_c$  = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini (CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações), adotando-se os valores publicados no mês de junho de 2024 (última publicação) para a região de Florianópolis, conforme segue:

### CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)

| Uso de Edificação                          | Florianópolis - R\$/m <sup>2</sup> |          |             |
|--------------------------------------------|------------------------------------|----------|-------------|
|                                            | Global                             | Material | Mão-de-obra |
| <b>Habitacional</b>                        |                                    |          |             |
| Residencial fino (1)                       | 3.344,49                           | 2.019,30 | 1.325,19    |
| Residencial médio (2)                      | 2.582,24                           | 1.444,60 | 1.137,64    |
| Residencial popular (3)                    | 1.972,09                           | 1.131,18 | 840,91      |
| Sobrado popular (11)                       | 2.303,88                           | 1.288,34 | 1.015,54    |
| Prédio com elevador fino (4)               | 3.102,34                           | 2.063,45 | 1.038,88    |
| Prédio com elevador padrão médio alto (12) | 2.710,75                           | 1.887,44 | 823,31      |
| Prédio com elevador médio (10)             | 2.571,55                           | 1.601,50 | 970,05      |
| Prédio sem elevador médio (5)              | 2.440,94                           | 1.169,96 | 1.270,98    |
| Prédio sem elevador popular (6)            | 2.038,03                           | 1.083,65 | 954,38      |
| <b>Comercial</b>                           |                                    |          |             |
| Prédio com elevador fino (7)               | 3.050,23                           | 2.010,84 | 1.039,39    |
| Prédio sem elevador médio (8)              | 2.977,58                           | 1.756,44 | 1.221,14    |
| Clinica Veterinária (14)                   | 2.898,27                           | 1.888,82 | 1.009,45    |
| <b>Industrial</b>                          |                                    |          |             |
| Galpão de uso geral médio (9)              | 2.340,38                           | 1.653,04 | 687,34      |

**$A_c$  = área construída considerada: 120,00 m<sup>2</sup>**

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação,**  
onde foram considerados os seguintes aspectos:

|             | Estado da Edificação                                       | Depreciação ( % ) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ref.</b> |                                                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>a</b>    | Nova                                                       | <b>0,00</b>       | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>b</b>    | Entre nova e regular                                       | <b>0,32</b>       | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>c</b>    | Regular                                                    | <b>2,52</b>       | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>d</b>    | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples            | <b>8,09</b>       | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>e</b>    | Necessitando de Reparos Simples                            | <b>18,10</b>      | Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>f</b>    | Necessitando de Reparos Simples a Importantes              | <b>33,20</b>      | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.   |
| <b>g</b>    | Necessitando de Reparos Importantes                        | <b>52,60</b>      | Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| <b>h</b>    | Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor | <b>75,20</b>      | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>i</b>    | Sem Valor                                                  | <b>100,00</b>     | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Ie/Ir*100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|            | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2          | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4          | 0,979                 | 0,976 | 0,954 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6          | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8          | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10         | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12         | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14         | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16         | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18         | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20         | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22         | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24         | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26         | 0,836                 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28         | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30         | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32         | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34         | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36         | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38         | 0,738                 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40         | 0,712                 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42         | 0,701                 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44         | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46         | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48         | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50         | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52         | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54         | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56         | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58         | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60         | 0,512                 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62         | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64         | 0,475                 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66         | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68         | 0,429                 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70         | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72         | 0,378                 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74         | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76         | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78         | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80         | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82         | 0,254                 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84         | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86         | 0,200                 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88         | 0,173                 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90         | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92         | 0,117                 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94         | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96         | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98         | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100        | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Idade Aparente: 46 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial:  $(46/60=0,76)$

$K = (0,76 - \text{Alínea "g"}) = 0,157$

**Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,157 \times (1-0,20) = 0,325$**





### Edificação Industrial (Galpão):

- Área construída: 120,00 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Médio
- Índice Construtivo: 0,50
- Valor CUPE - PINI / m<sup>2</sup>: R\$ 2.340,48 (ref. mês de junho de 2024)
- Idade Referencial: 46 anos (Vida Útil Restante = 14 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea "g")
- Fator depreciação:  $= 0,20 + 0,157 \times (1 - 0,20) = 0,325$

| EDIFICAÇÃO           | ÁREA<br>CONSTRUÍDA<br>M <sup>2</sup> | UND            | VALOR<br>CUPE PINI<br>m <sup>2</sup> | IND  | IA | EC | VU | VR | DEPR  | TOTAL         |
|----------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------|----|----|----|----|-------|---------------|
| Galpão               | 120,00                               | m <sup>2</sup> | R\$ 2.340,48                         | 0,50 | 46 | F  | 60 | 14 | 0,325 | R\$ 45.639,36 |
| <b>R\$ 45.639,36</b> |                                      |                |                                      |      |    |    |    |    |       |               |

#### Legendas:

UND = Unidade de Medida  
 GPM = Galpão de Uso Geral  
 Médio  
 PAD = Padrão Construtivo  
 IND = Índice Construtivo  
 IA = Idade Aparente  
 EC = Estado de Conservação  
 VU = Vida Útil  
 VR = Valor Residual  
 DEPR = Depreciação

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolção conforme B.5.2                                                  | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

### Avaliação de Construções e Benfeitorias:

| Item                   | Descrição                  | Grau                                                                                       |                                                                                                      |                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                            | III (03 pontos)                                                                            | II (02 pontos)                                                                                       | I (01 ponto)                                                                      |                 |
| <b>1</b>               | Estimativa de custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                          | Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão | 2               |
| <b>2</b>               | BDI                        | Calculado                                                                                  | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                         | 2               |
| <b>3</b>               | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo | Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                         | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                            |                                                                                            |                                                                                                      |                                                                                   | <b>6</b>        |

| Graus                                     | III                          | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | <b>9</b>                     | <b>6</b>                    | <b>3</b>                   |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Todos, no mínimo no Grau III | Todos, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 30 (trinta) páginas, 05 (cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:255  
25334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:23:02  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413I00CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:425869160  
00115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:23:18 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil**RRT 13850413**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****Nº 0000000867431**

2 0 2 3 0 0 0 0 8 6 7 4 3 1

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 5.953**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Joaçaba - SC**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005953-06

Matricula nº 5.953  
Ficha nº 01  
Ano: 1981  
Livro nº 2

Fls. 1 de 4

### CERTIDÃO

Matricula n.º 5.953. (CINCO MIL NOVECENTOS E CINQUENTA TRÊS). DATA: 02-06-1.981. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano constituído do lote n.º 67 com 465,00ms2 e lote n.º 68 com a área de 495,00ms2, situados na Rua Tiro de Guerra do Loteamento Nossa Senhora Aparecida na cidade de Joaçaba – SC, perfazendo o total de novecentos e sessenta metros quadrados (960,00ms2) sem benfeitorias, confrontando: Frente com 30,00ms. com a Rua Tiro de Guerra, fundos com 30,00ms. com o Rio do Tigre, Lado Direito com 34,00ms. com terras do Clube 10 de Maio e Lado Esquerdo com 30,00ms. com o lote n.º 66. PROPRIETARIOS: GENTIL SELVINO COMIN, fotografo e s.m. JOVITA PUERARI COMIN, do lar, brasileiros, casados, inscrito no CPF n.º 006.462.889-20, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. TITULO AQUISITIVO: Reg. n.º 32.918, fls.293, L.3"AD" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.1-5.953. Joaçaba, 02-06-1.981. Prot. 9.714, L.1. TRANSMITENTES: GENTIL SELVINO COMIN e s.m. JOVITA PUERARI COMIN (acima qualificados). Venderam o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTE: PERDIGÃO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC n.º 84.585.616/0001-22, representada por Oaulo Veloso, inscrito no CPF n.º 104.699.239-20 e Eloacir Nascimento, inscrito no CPF n.º 102.592.449-53, brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de 10-02-1.981 lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca no L. n.º 111, fls.034. VALOR: Cr\$2.000.000,00. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.2-5.953. Joaçaba, 18-04-1.985. Prot.16.684, L.1. Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente um galpão industrial construído em alvenaria com um (01) pavimento com a área de 180,00ms2 cobertos no valor de Cr\$5.000.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 0077 de 14-03-1.985 e Alvarás de Construção e Habite-se sob n.º 6.991 e 7.155 expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.952, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.3-5.953. Joaçaba, 22-05-1.985. Prot.17.036, L.1. Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente uma construção em alvenaria com um (01) pavimento medindo 156,00ms2 de piso útil coberto no valor de Cr\$70.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 0146 expedida em 21-05-1.985 e Alvarás de Construção sob n.º 6.735 e Habite-se sob n.º 7.261 expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.952, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.4-5.953. Joaçaba, 21-08-1.985. Prot.17.465, L.1. Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente a construção da Estação de Tratamento de Afluentes com quatro (04) blocos em alvenaria com a área total construída de 524,00ms2 no valor de Cr\$470.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 250 expedida em 13-08-1.985 e Alvarás de sob n.º 6.641 expedido pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matricula n.º 5.952, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.5-5.953. Joaçaba, 06-05-1.989. Prot.23.954, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente um prédio construído em alvenaria com um (01)

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XS7S-3BVHE-T6ARD-VRUTX>

onr

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005953-06

Matrícula nº 5.953  
Ficha nº 01v  
Ano: 1981  
Livro nº 2

Fls. 2 de 4

pavimento para fins comerciais, com a área de 121,50ms2 no valor de Cz\$800,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 392.747 expedida em 21-04-1.989. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matrícula n.º 5.952, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.6-5.953. Joaçaba, 26-06-1.989. Prot.24.049, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente uma construção em concreto armado (decantador) medindo 196,07ms2 no valor de NCz\$2.000,00. Anexo CND do IAPAS sob n.º 392.779 expedida em 22-06-1.989. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Em conjunto com a matrícula n.º 5.952, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.7-5.953. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot.38.900, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Perdigão Couros S/A para **PERDIGÃO COUROS LTDA**. Tudo conforme CND do INSS e Contrato Social publicado no Diário Oficial e Certidão da JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.8-5.953. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot.38.995, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Perdigão Couros Ltda para **BONATO COUROS LTDA**. Tudo conforme CND do INSS e Certidão da JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.9-5.953. Joaçaba, 20-10-1.998. Prot.38.998, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Bonato Couros Ltda para **BONATO COUROS S/A**. Tudo conforme CND do INSS, Certidão da JUCESC e publicação do Diário Oficial. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.10-5.953. Joaçaba, 11 de setembro de 2013. Prot. 74128, L. 1 "L". Fica averbado o Mandado extraído dos Autos nº AIND 00012-2006-012-12-00-2 em que são partes como exequente José Amarildo Dias e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.061.809,94. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida quando do pagamento do valor a está Serventia, conforme Art. 805, § 3º do CNCGJ/SC. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DDR45689-TP06 - R\$1,35. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.11-5.953. Joaçaba, 14 de maio de 2014. Prot. 75425, L. 1 "M". Fica averbado um requerimento acompanhado da Certidão Para Registro de Penhora, extraída dos Autos da Ação de Execução de Sentença n.º 037.07.001476-7/001, em que são partes como Autor/Exequente: Zschimmer & Schwarz GmbH & Co KG e como Réu/Executado: Bonato Couros /A, expedido(a) pelo(a) M.M. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba - SC, o(a) qual determina a **penhora** do imóvel objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com o Art.659, § 4º e 5º do CPC (Código de Processo Civil), e Art. 805, parágrafos 1º a 5º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. VALOR DA EXECUÇÃO: R\$64.035,42. CONDIÇÕES: A guia do FRJ devidamente recolhida no valor de R\$192,11 foi apresentada. E as do requerimento. Emolumentos: R\$198,00. Selo: DLN94468-YMDG - R\$1,45. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

AV.12-5.953. Joaçaba, 27 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 "N". Fica averbada a Ordem de

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.  
Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XS7S3BVHE-T6ARD-VRUTX>

ONR

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005953-06

Matrícula nº 5.953  
Ficha nº 02  
Ano: 1981  
Livro nº 2

Fls. 3 de 4

Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85683-PSDY - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

AV.13-5.953. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matrícula o **Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 108472.2.0005953-06**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47802-G1V3 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.14-5.953. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52147-Q5VO - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.15-5.953. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52148-9C8W - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.---

R.16-5.953. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52149-6FNI - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.--

R.17-5.953. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XS7S3BVHE-T6ARD-VRUTX>

ONR

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0005953-06

Matricula nº 5.953  
Ficha nº 02v  
Ano: 1981  
Livro nº 2

Fls. 4 de 4

Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52150-0V88 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às **09:12h**  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**

R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HEL61100-CJ0R - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

**HEL61100-CJ0R**  
Confira os dados do ato em:  
**www.tjsc.jus.br/selo**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9XS7S-3BVHE-T6ARD-VRUTX>



Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Gleba Urbana

**Local:**

Rua Ricieri Zamoner, s.n°  
Vila Pedrini - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'05"S    Long.: - 51°31'39"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037  
Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC  
Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG0820248960000006

**LOTE 06**

## **CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (gleba urbana) situado na **Rua Ricieri Zamoner, s.nº**, bairro **Vila Pedrini**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 8.042** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 27.498,90 m²** (vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e noventa decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

**Terreno = R\$ 5.512.979,47**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 5.512.979,47**

**(cinco milhões, quinhentos e doze mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta e sete centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 170,41 a R\$ 230,56. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 200,48 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (gleba urbana) situado na **Rua Ricieri Zamoner, s.nº**, bairro **Vila Pedrini**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 8.042** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 27.498,90 m²** (vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e noventa décimos quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Ricieri Zamoner (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Anita Rup. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'05"S e -51°31'39"O..

## **2.2. Uso do imóvel:**

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de uma gleba urbana sem construções ou benfeitorias. No momento de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

## **2.3. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 8.042 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **27.498,90 m²** (vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e noventa decímetros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.06.107.0166.000.000**.

## **2.4. Terreno:**

### **2.4.1. Dimensões:**

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **27.498,90 m²** (vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e noventa decímetros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

### **2.4.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia em declive leve em relação ao alinhamento da Rua Ricieri Zamoner.

### **2.4.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso residencial**.

### **2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:**

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1, Zona Predominante Residencial 3 – ZPR3**, e parte em **ZEIS - Zona Especial de Interesse Social**. A Zona Predominante Residencial são área destinadas para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível

de incomodidade. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

Já as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, tem por objetivo a regularização fundiária de ocupações irregulares, a produção de habitações de interesse social, a ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda concomitantemente ao uso comercial e de serviço de menor incômodo. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 2,4 (ou 2,4 vezes a área do terreno).

**2.5. Benfeitorias e Construções:**

De acordo com vistoria no local, não constam construções e benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.

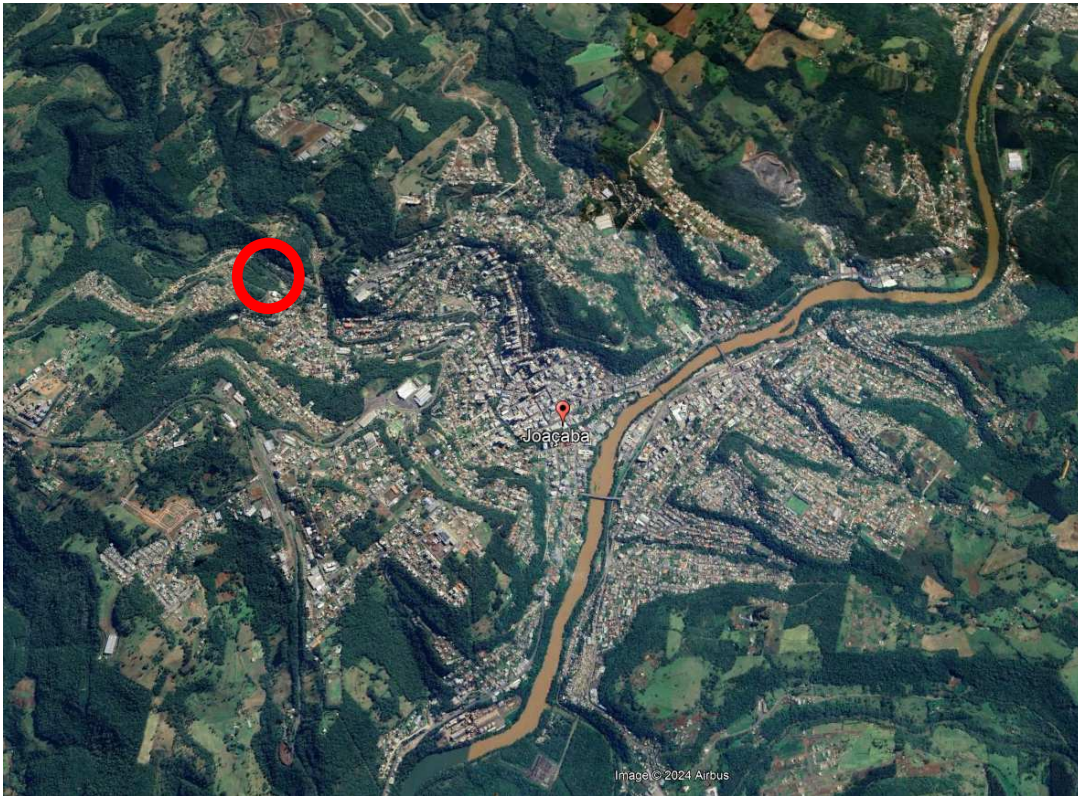
**2.6. Aproveitamento do imóvel:**

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso industrial, ou eventualmente ser aproveitado para fins residenciais multifamiliares.

### **3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO**

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em 15/07/2024, conforme segue:





**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.



**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).





**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites aproximados.



**Fotografia 04** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 27.498,90 m<sup>2</sup>

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,60**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,59**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,63**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

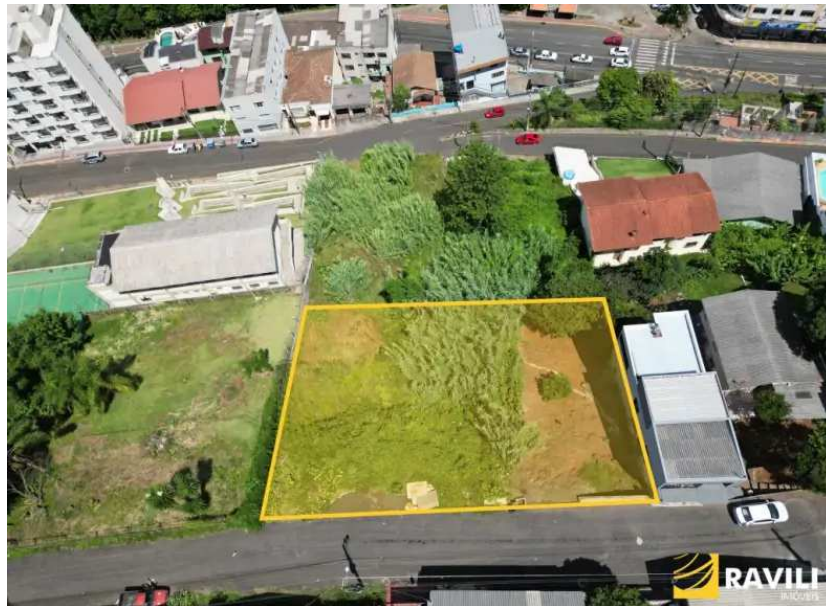
**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,58**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,66**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,59**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 06

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA RICIERI ZAMONER

**Nº:** S.Nº

**Complemento:**

**Bairro:** VILA PEDRINI

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,60 | 218,37         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,59 | 172,08         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,63 | 267,15         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,58 | 163,24         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 0,66 | 206,25         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,59 | 175,82         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área



### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                                    | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                                     | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 163,24       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 267,15       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ): | 1.202,91     |
| Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):                      | 103,92       |
| Número de intervalos de classe (Ud):                        | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):                  | 25,98        |
| Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):                     | 200,48       |
| Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):                              | 191,04       |
| Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):                         | 30,105006    |
| Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):                        | 38,987194    |
| Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:                        | 1.520,001305 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9554

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7100

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 19,45

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 176,99$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 200,48$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 223,98$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,72$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,72$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 170,41$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 200,48$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 230,56$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 27.498,90$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 200,48$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 5.512.979,47$$

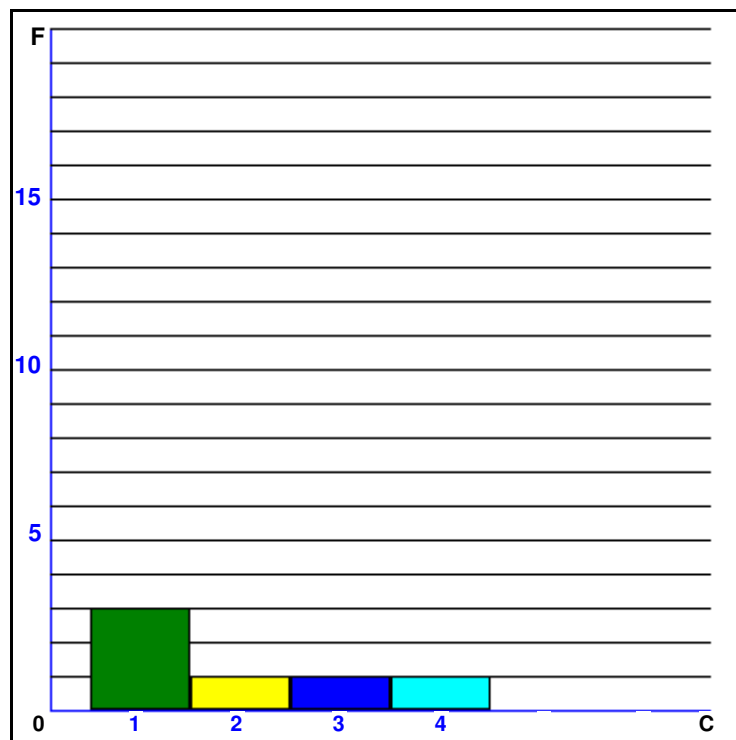
cinco milhões, quinhentos e doze mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta e sete centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 5.512.979,47 (cinco milhões, quinhentos e doze mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta e sete centavos)

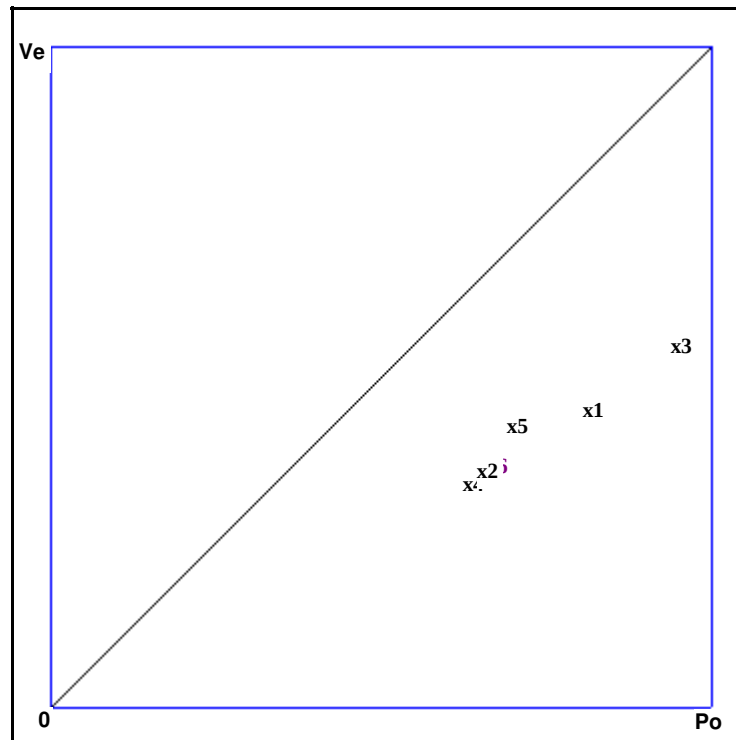
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 163,24   | 189,21 | 3     |
| 2         | 189,21   | 215,19 | 1     |
| 3         | 215,19   | 241,17 | 1     |
| 4         | 241,17   | 267,15 | 1     |

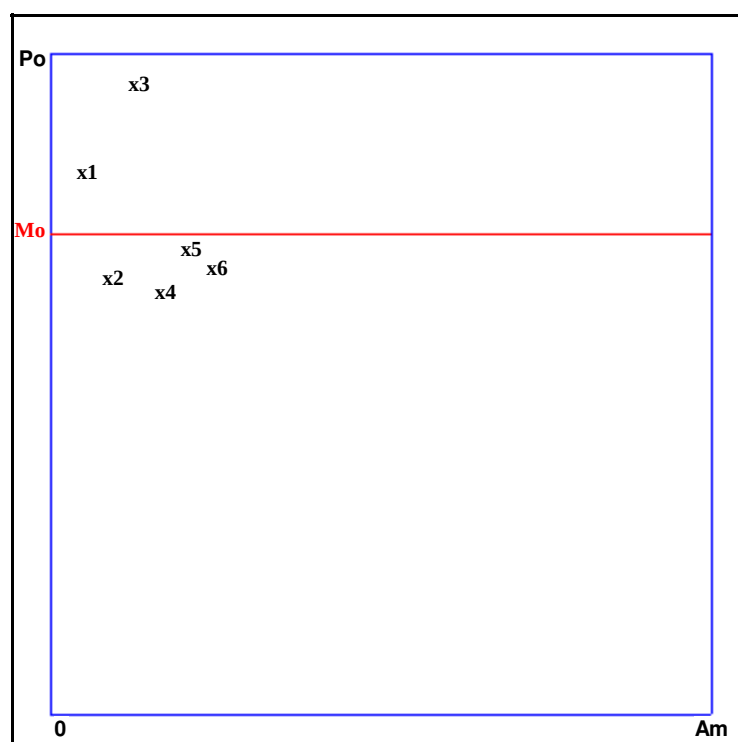
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²**



| Am  | Po(R\$/m²) | Ve(R\$/m²) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 218,37     | 0,54 |
| 2 - | 324,07     | 172,08     | 0,53 |
| 3 - | 471,17     | 267,15     | 0,57 |
| 4 - | 312,71     | 163,24     | 0,52 |
| 5 - | 347,22     | 206,25     | 0,59 |
| 6 - | 331,11     | 175,82     | 0,53 |



### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



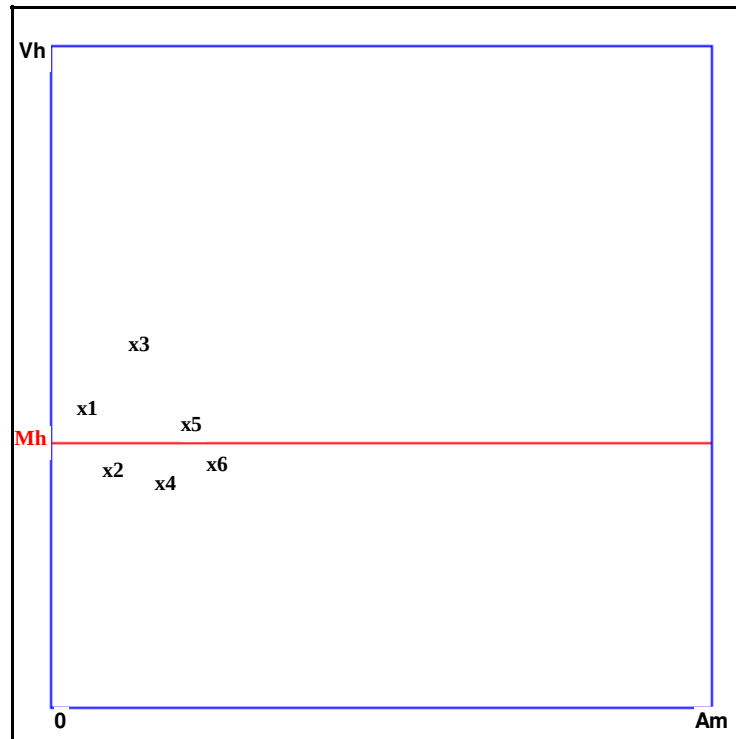
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 200,48**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

**Am Vh(R\$/m2) Dh(R\$/m2) Dh(%)**

|     |        |        |       |
|-----|--------|--------|-------|
| 1 - | 218,37 | 17,882 | 8,92  |
| 2 - | 172,08 | 28,401 | 14,17 |
| 3 - | 267,15 | 66,667 | 33,25 |
| 4 - | 163,24 | 37,249 | 18,58 |
| 5 - | 206,25 | 5,765  | 2,88  |
| 6 - | 175,82 | 24,665 | 12,30 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 25 (vinte e cinco) páginas, 04 (quatro) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:24:21  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413100CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:4258691600  
0115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:24:37 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.





#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 8.042**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Joaçaba - SC**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008042-44

Matricula nº 8.042  
Ficha nº 01  
Ano: 1983  
Livro nº 2

Fls. 1 de 5

### CERTIDÃO

Matricula n.º 8.042. (OITO MIL E QUARENTA DOIS). DATA: 22-09-1.983. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano situado na Colônia Erval 2º Reservado 1º Distrito na cidade de Joaçaba – SC, com a área de vinte e sete mil quatrocentos e noventa oito metros e noventa centímetros quadrados (27.498,90ms2) sem benfeitorias, confrontando:Norte com 162,90ms. com o Rio do Tigre, Sul com 160ms. com a Estrada de rodagem, Leste com 148,40ms. com terras de Rodolfo Falavinha e Oeste com 223,60ms. com terras de Clemente Trizotto. PROPRIETARIOS: **CLUBE 10 DE MAIO**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC n.º 82.799.315/0001-43. TITULO AQUISITIVO: Reg. n.º 25.811, fls.015, L.3"U" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_o Oficial.-----

R.1-8.042. Joaçaba, 22-09-1.983. Prot.14.256,L.1. TRANSMITENTES: CLUBE 10 DE MAIO (acima qualificado), representado por Jorge Leo Pichler Ritter Von Tennenberg, inscrito no CPF n.º 003.161.309-82, industrial e Adair Tesser, bancário, inscrito no CPF n.º 003.163.349-87, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. Vendeu o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTES: **PERDIGÃO COUROS S/A**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC n.º 84.583.616/0001-22, representada por Oscar José Demartini, brasileiro, casado, bacharel em ciências contábeis e Dino de Meda, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de 21-09-1.983, lavrada pelo 1º. Tabelionato de Notas desta Comarca no L. n.º 109, fls.199. VALOR: Cr\$4.750.000,00. Eu \_\_\_\_\_o Oficial.-----

R.2-8.042. Joaçaba, 21-12-1.987. Prot.21.196, L.1"H". CREDOR: Banco do Brasil. DEVEDORA: TV Barriga Verde Ltda, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Florianópolis – SC, inscrita no CGC n.º 83.601.690/0001-22. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Contrato de Repasse e de Contra Garantia recíproca, lavrada pelo 4º. Ofício de Notas e 4º. Ofício de Protestos de Título de Florianópolis no L. n.º 201, fls.171 n.º 63513 em 06-11-1.987. VALOR: Cr\$24.434.588,63. JUROS: 6,4% ao ano calculados em uma base do dia a dia sobre o saldo de crédito utilizado, pendente de liquidação, em ienes, pagáveis em 07/03 e 07/09 de cada ano. FORMA DE PAGAMENTO: O total da dívida será pago em 10 prestações semestrais e sucessivas vencendo-se a 1ª em 07-09-1.992. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca de 1º. grau o imóvel objeto desta matricula. OBS. O a hipoteca abrangerá o imóvel com todas acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias que neles venham a ser feitos. Obrigando-se os devedores pelas demais clausulas e condições do contrato ora registrado. Eu \_\_\_\_\_o Oficial.-----

AV.3-8.042. Joaçaba, 15-06-1.994. Prot.31.481, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente a alteração da Razão Social de Perdigão Couros S/A para **BONATO COUROS LTDA**. Anexo copia do Contrato Social registrado na JUCESC sob n.º 422.00959926 de 17-02-1.993. Requer também a averbação da construção de um pavilhão industrial com um (01) pavimento medindo a área de 394,117ms2 no valor de Cr\$3.000.000,00. Anexo CND do INSS sob n.º 310.117 expedida em 18-05-1.994 e Alvarás de Construção e Habite-se sob n.º 12.044 e 12.785 expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_o Oficial.-----

AV.4-8.042. Joaçaba, 17-12-1.996. Prot.35.146, L.1"H". Fica averbado um recibo expedido pelo Banco do Brasil S/A agência da cidade de Joaçaba – SC o qual autoriza o cancelamento da hipoteca registrado no R.2 da presente, tornando assim o imóvel livre e desembaraçado. Cuja

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6X5B-ZFEDU-536XE-AGKAG>

onr

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008042-44

Matrícula nº 8.042  
Ficha nº 01v  
Ano: 1983  
Livro nº 2

Fls. 2 de 5

averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.5-8.042. Joaçaba, 20-10-1.998. Prot.38.998, L.1" H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Bonato Couros Ltda para **BONATO COUROS S/A**. Tudo conforme Contrato Social, CND do INSS, Certidão da JUCESC e publicação no Diário Oficial. Cuj a averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.6-8.042. Joaçaba, 20-04-2.005. Prot. 52.990, L.1" H". EMITENTE: BONATO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ n.º 84.583.616/0001-22 por seus representantes legais. Terceiros Intervenientes: Tahiti Participações S/A ME, inscrita no CNPJ n.º 80.440.787/0001-41, por seus representantes legais e Montanes Participações Ltda, inscrita no CNPJ n.º 03.046.577/0001-22, por seus representantes legais. Fiel depositários: Rodrigo Linneu Bonato, inscrito no CPF n.º 560.863.349-00 e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti, inscrita no CPF n.º 510.805.759-87. Avalistas da Emitente e Respectivos Cônjuges: Rodrigo Linneu Bonato (avalista da emitente), Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti (avalista da emitente), Sergio José Silva Cavalcanti (outorga marital), inscrito no CPF n.º 232.232.195-87, Factor Fomento Comercial S/A inscrita no CNPJ n.º 81.614.273/0001-28, por seus representantes legais. CREDOR: Banco da Amazônia S/A agência da cidade de Porto Velho (RO). TITULO: Cédula de Crédito Industrial n.º FMI-G-043-05/0024-6. EMISSÃO: 13-04-2.005. VENCIMENTO: 10-05-2.013. VALOR: R\$5.271.664,05. JUROS: A taxa efetiva de 14% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula e em Alienação fiduciária os bens, máquinas, equipamentos, instalações, veículos, móveis e utensílios, descritos no Cronograma de Inversões/orçamento anexo a cédula. Estende-se a esta cédula os bens alienados na Cédula de Crédito Industrial n.º FII-ME-043-05-0025-4 a serem adquiridos com financiamento do BNDES e recursos próprios a serem assentados no lote de terras urbano situado na cidade de Porto Velho – RO descrito no item n.º 01 desta cédula, referência n.º 7.918, L."3" deste Ofício. Obrigando-se as partes pelas demais clausulas e condições da cédula ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: As da Cédula e ainda o Quadro de Uso e Fontes e Cronograma de Inversões/Orçamento em anexo a Cédula. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.7-8.042. Joaçaba, 05-01-2.006. Prot. 54.766, L.1" I". EMITENTE: BONATO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ n.º 84.583.616/0001-22 por seus representantes legais. Terceiros Intervenientes: Tahiti Participações S/A ME, inscrita no CNPJ n.º 80.440.787/0001-41, por seus representantes legais e Montanes Participações Ltda, inscrita no CNPJ n.º 03.046.577/0001-22, por seus representantes legais. Fiel Depositários: Rodrigo Linneu Bonato, inscrito no CPF n.º 560.863.349-00 e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti, inscrita no CPF n.º 510.805.759-87. Avalistas da Emitente e Respectivos Cônjuges: Rodrigo Linneu Bonato (avalista da emitente), Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti (avalista da emitente), Sergio José Silva Cavalcanti (outorga marital), inscrito no CPF n.º 232.232.195-87, Factor Fomento Comercial S/A inscrita no CNPJ n.º 81.614.273/0001-28, por seus representantes legais. CREDOR: Banco da Amazônia S/A agência da cidade de Porto Velho (RO). TITULO: Cédula de Crédito Industrial n.º FII-ME-043-05/0025-4. EMISSÃO: 28-12-2.005. VENCIMENTO: 15-01-2.011. VALOR: R\$1.483.790,00. JUROS: Os juros são devidos à taxa de 7% ao ano (a título de "spread"), acima da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a sistemática constante da cédula. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca cedular de 2º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula e em Alienação fiduciária os bens, máquinas e equipamentos descritos no Cronograma de Inversões/Orçamento anexo a cédula. Em extensão de alienação fiduciária estende-se a esta cédula os bens alienados na Cédula de Crédito Industrial n.º FMI-G-43-05/0024-6 a serem



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008042-44

Matrícula nº 8.042  
Ficha n.º 02  
Ano: 1983  
Livro n.º 2

Fls. 3 de 5

adquiridos com financiamento do BNDES e recursos próprios a serem assentados no lote de terras urbano situado na cidade de Porto Velho – RO descrito no item n.º 01 desta cédula, referência n.º 8.098, L.º 3” deste Ofício. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições da cédula ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: As da Cédula e ainda o Quadro de Uso e Fontes e Cronograma de Inversões/Orçamento em anexo a Cédula. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.8-8.042. Joaçaba, 12-11-2.008. Prot. 62.255, L.1”I”. Fica averbada a Carta nº2008/1459, datada de 23-07-2.008, expedida pelo Banco da Amazônia, na cidade de Porto Velho (RO), a qual autoriza o cancelamento da Hipoteca registrada sob nº7.918, L.2 – Reg. Geral, referente a Cédula de Crédito Industrial nºFMI-G-043-05/0024-6, constante do **R.6** da presente matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.9-8.042. Joaçaba, 12-11-2.008. Prot. 62.258, L.1”I”. Fica averbada a Carta nº2008/1460, datada de 23-07-2.008, expedida pelo Banco da Amazônia, na cidade de Porto Velho (RO), o qual autoriza o cancelamento da Hipoteca registrada sob nº8.098, L.3 – RA, referente a Cédula de Crédito Industrial nº FMI-G-043-05/0025-4, constante do **R.7**, tornando assim o presente imóvel livre e desembaraçado. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.10-8.042. Joaçaba, 03 de julho de 2012. Prot. 71661, L. 1 “J”. Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 5002472-73.2011.404.7203 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonatos Couros Curtidora Ltda, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNI07705-MR1R - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.11-8.042. Joaçaba, 13 de novembro de 2013. Prot. 74461, L. 1 “L”. Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 5001898-50.2011.404.7203 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros Acabadora Ltda (CNPJ: 08.532.663/0001-69), expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.022.203,38. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção. E as do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNI09949-C1GE - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.12-8.042. Joaçaba, 30 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 “N”. Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85684-JI91 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008042-44

Matricula nº 8.042  
Ficha nº 02v  
Ano: 1983  
Livro nº 2

Fls. 4 de 5

\_\_\_\_\_, o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.13-8.042. Joaçaba, 29 de setembro de 2016. Prot. 80050, datado de 27/09/2016, L. 1 "P". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 2007.72.03.000162-7 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 1ª Vara Federal de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$7.244.631,46. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK88584-NU07 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.14-8.042. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matricula o **Código Nacional de Matricula - CNM sob nº 108472.2.0008042-44**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47800-OXK3 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.15-8.042. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52133-FGBU - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.16-8.042. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52134-MYWD - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.17-8.042. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52135-057X - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-

R.18-8.042. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95415, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600602 extraído dos Autos nº 5038714-53.2014.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a)



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008042-44

Matricula nº 8.042  
Ficha n.º 03  
Ano: 1983  
Livro n.º 2

Fls. 5 de 5

Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$163.469,01. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52136-0YFP - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.19-8.042. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52137-TM39 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às 09:09h  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**  
R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HEL61099-CGGM - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal  
**HEL61099-CGGM**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6X5B-ZFEDU-536XE-AGKAG>



Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Terreno com Construções (Perfil Industrial)

**Local:**

Rua Ricieri Zamoner, s.n°  
Vila Pedrini - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'06"S    Long.: - 51°31'32"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037  
Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC  
Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG08202489600000007

**LOTE 07**



## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Ricieri Zamoner, s.nº**, bairro **Vila Pedrini**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 8.043** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 7.668,30 m²** (sete mil, seiscentos e sessenta e oito metros quadrados e trinta decímetros), com **1.530,00 m²** (um mil quinhentos e trinta metros quadrados) de **área construída**, é de:

**Terreno = R\$ 1.802.587,28**

**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**(construções sem valor comercial, vide item 2.5.)**

**Valor Médio de Mercado:**

**R\$ 1.802.587,28**

**(seiscentos e noventa mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e setenta e oito centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 199,81 a R\$ 270,33. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 235,07 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

**As construções e benfeitorias, dado o seu péssimo estado de conservação, foram desconsideradas para agregar valor ao imóvel avaliado.**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano com benfeitorias) situado na **Rua Ricieri Zamoner, s.nº**, bairro **Vila Pedrini, município de Joaçaba, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 8.043** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 7.668,30 m²** (sete mil, seiscentos e sessenta e oito metros quadrados e trinta décimos), com **1.530,00 m²** (um mil quinhentos e trinta metros quadrados) de **área construída**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Ricieri Zamoner (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Antônio Siqueira. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'06"S e -51°31'32"O..

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno ocupado com construção de perfil industrial.

No momento de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

### 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 8.043 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **7.668,30 m²** (sete mil, seiscentos e sessenta e oito metros quadrados e trinta decímetros). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.06.110.0039.001.001**.

### 2.4. Terreno:

#### 2.4.1. Dimensões:

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **7.668,30 m²** (sete mil, seiscentos e sessenta e oito metros quadrados e trinta decímetros), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

#### 2.4.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia em declive e abaixo do nível do alinhamento da Rua Ricieri Zamoner.

#### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso misto**.

#### 2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1, Zona Predominante Residencial 3 – ZPR3**. A Zona Predominante Residencial são área destinadas para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

### 2.5. Benfeitorias e Construções:

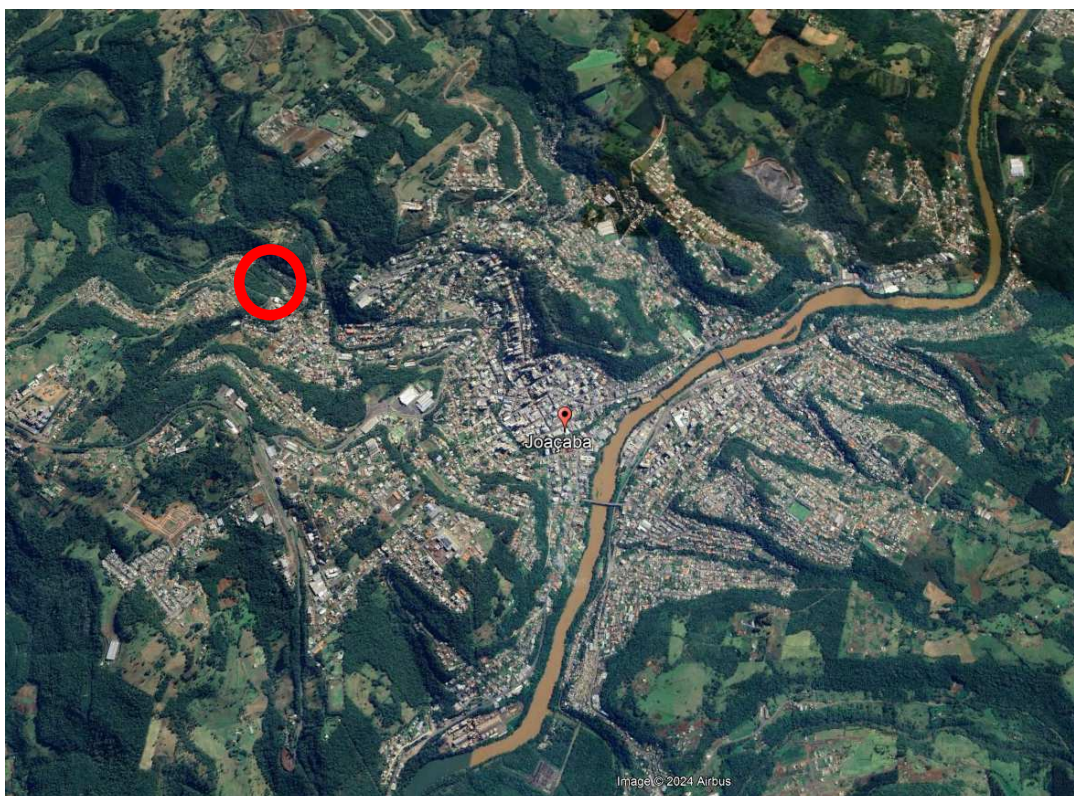
De acordo com vistoria no local, constam construções e benfeitorias (erigidas a partir de 1994, conforme informações da matrícula imobiliária constante no **ANEXO 01**), constam duas construções com **perfil industrial de 01 pavimento** com uma **área total construída com 1.530,00 m<sup>2</sup>** (um mil quinhentos e trinta metros quadrados). Cumpre ressaltar que **as construções, conforme fotografias acostadas no item 03 deste laudo, estão em péssimo estado de conservação e serão desconsideradas para agregar valor ao imóvel avaliado.**

### 2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso industrial, ou eventualmente ser aproveitado para fins residenciais multifamiliares.

## 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **15/07/2024**, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites aproximados.





**Fotografia 04 – Aspecto das construções do imóvel avaliado.**



**Fotografia 04 – Aspecto das construções do imóvel avaliado.**

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 7.668,30 m<sup>2</sup>

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,70**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,69**



### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,74**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

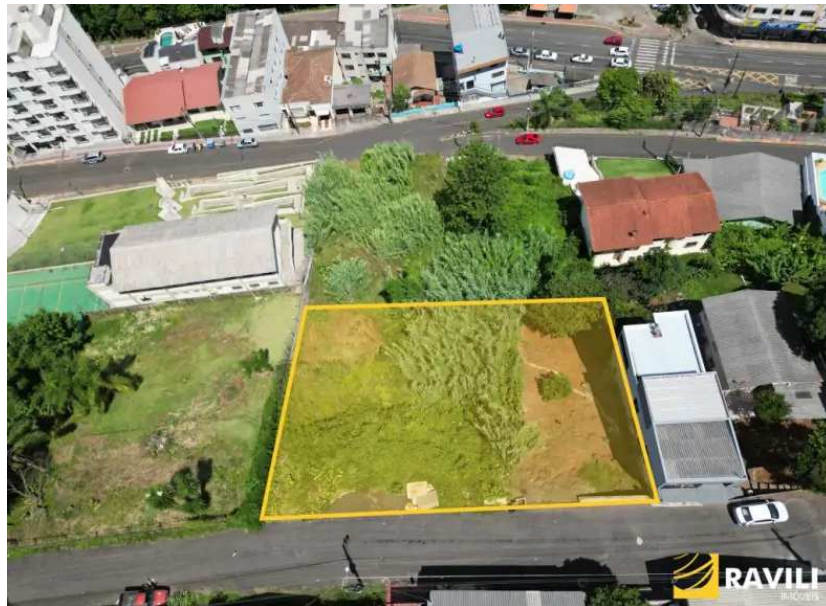
**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,68**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,77**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,70**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**



**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 07

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA RICIERI ZAMONER

**Nº:** S.Nº

**Complemento:**

**Bairro:** VILA PEDRINI

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,70 | 254,76         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,69 | 201,25         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,74 | 313,80         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,68 | 191,38         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 0,77 | 240,63         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,70 | 208,60         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                       | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                        | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2):            | 191,38       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 313,80       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 1.410,41     |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 122,42       |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 30,60        |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 235,07       |
| Mediana (R\$/m2):                              | 224,61       |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 34,659064    |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 45,541012    |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 2.073,983766 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9593

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7287

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 19,37

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 207,63$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 235,07$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 262,51$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,67$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,67$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAi = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 199,81$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 235,07$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 270,33$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 7.668,30$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 235,07$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 1.802.587,28$$

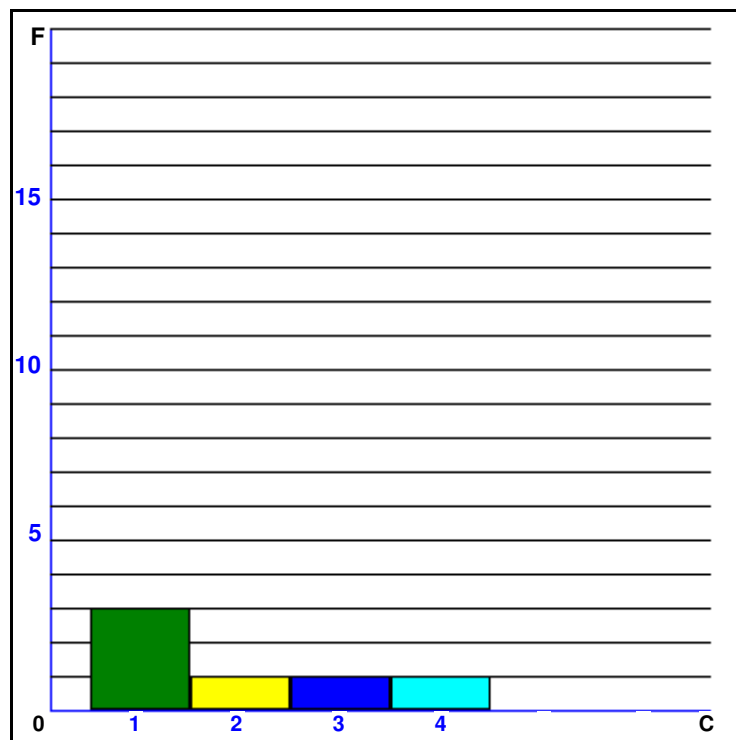
um milhão, oitocentos e dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 1.802.587,28 (um milhão, oitocentos e dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos)

## 9) GRÁFICOS:

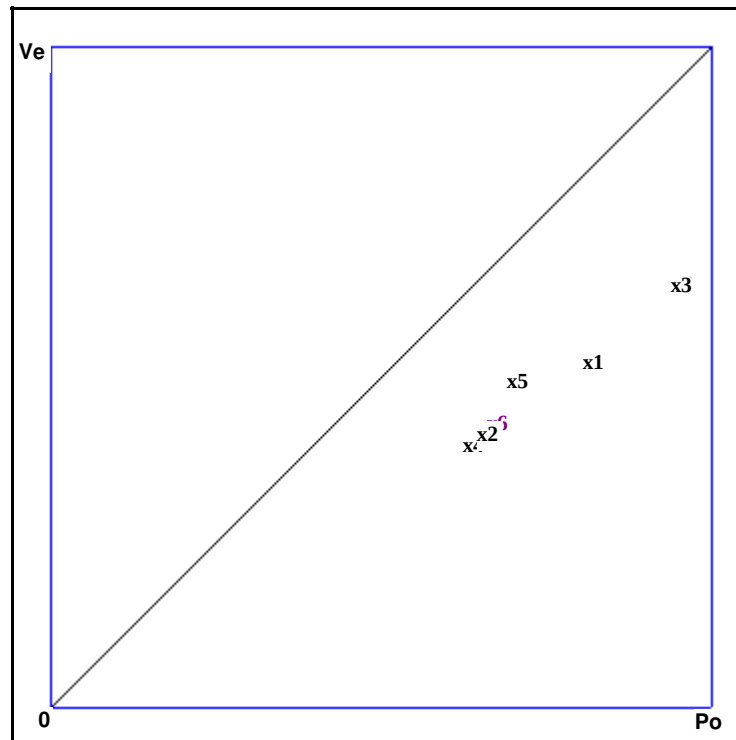
### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 191,38   | 221,98 | 3     |
| 2         | 221,98   | 252,59 | 1     |
| 3         | 252,59   | 283,19 | 1     |
| 4         | 283,19   | 313,80 | 1     |

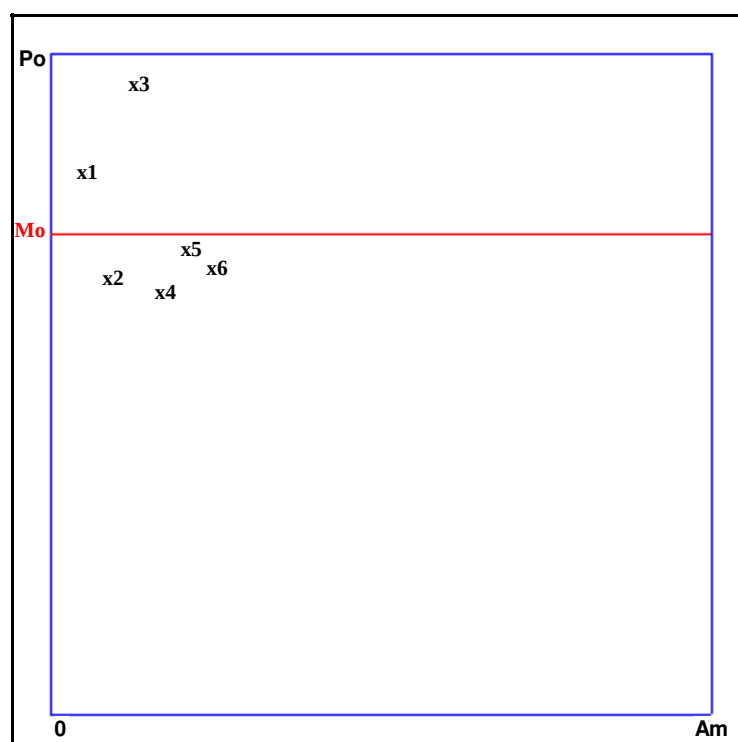


**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²**



| Am  | Po(R\$/m²) | Ve(R\$/m²) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 254,76     | 0,63 |
| 2 - | 324,07     | 201,25     | 0,62 |
| 3 - | 471,17     | 313,80     | 0,67 |
| 4 - | 312,71     | 191,38     | 0,61 |
| 5 - | 347,22     | 240,63     | 0,69 |
| 6 - | 331,11     | 208,60     | 0,63 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



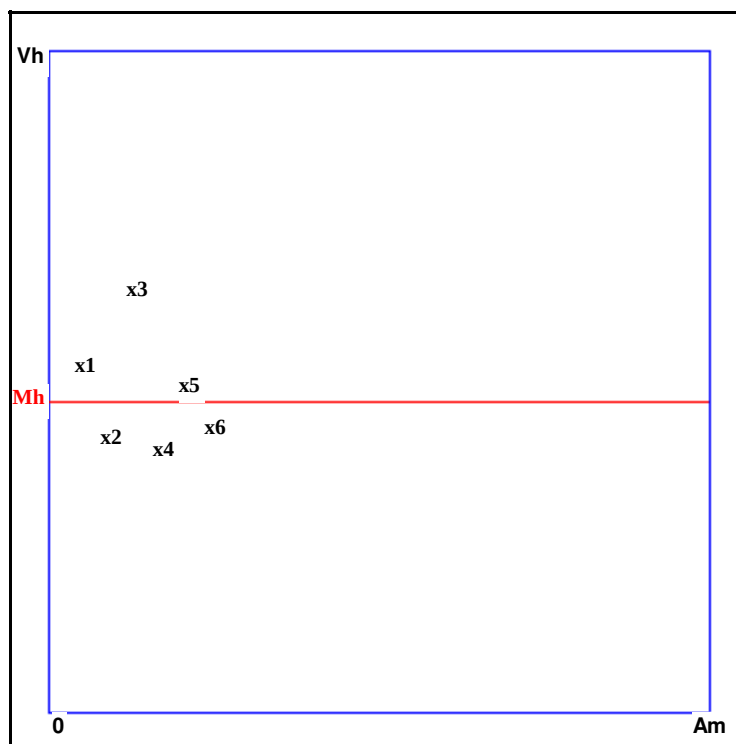
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 235,07**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

**Am Vh(R\$/m<sup>2</sup>) Dh(R\$/m<sup>2</sup>) Dh(%)**

|     |        |        |       |
|-----|--------|--------|-------|
| 1 - | 254,76 | 19,693 | 8,38  |
| 2 - | 201,25 | 33,819 | 14,39 |
| 3 - | 313,80 | 78,728 | 33,49 |
| 4 - | 191,38 | 43,689 | 18,59 |
| 5 - | 240,63 | 5,556  | 2,36  |
| 6 - | 208,60 | 26,469 | 11,26 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 25 (vinte e cinco) páginas, 04 (quatro) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:25:34  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413I00CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA  
E AVALIACAO  
PAT:425869160  
00115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP,  
l=Sao Paulo, ou=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB,  
ou=RFB e-CNPJ A1,  
ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia,  
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:25:49 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENGE BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**





## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 8.043**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Joaçaba - SC**





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008043-41

Matricula nº 8.043  
Ficha n.º 01  
Ano: 1983  
Livro n.º 2

Fls. 1 de 5

### CERTIDÃO

Matricula n.º 8.043. (OITO MIL E QUARENTA E TRES). DATA: 22-09-1.983. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano situado na Colônia Erval 2º. Reservado 1º. Distrito na cidade de Joaçaba – SC, com a área de sete mil seiscentos e sessenta e oito metros e trinta centímetros quadrados (7.668,30ms2) sem benfeitorias, confrontando: Norte com 120ms. com o Rio do Tigre, Sul com 120ms. com a terras de Rodolfo Falavinha, Leste com 63,50ms. com terras de Rodolfo Falavinha e Oeste com 63,50ms. com terras de Ernesto Falavinha. PROPRIETARIOS: **CLUBE 10 DE MAIO**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC n.º 82.799.315/0001-43. TITULO AQUISITIVO: Reg. n.º 25.811, fls.015, L.3"U" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.1-8.043. Joaçaba, 22-09-1.983. Prot.14.256,L.1. TRANSMITENTES: CLUBE 10 DE MAIO (acima qualificado), representado por Jorge Leo Pichler Ritter Von Tennenberg, inscrito no CPF n.º 003.161.309-82, industrial e Adair Tesser, bancário, inscrito no CPF n.º 003.163.349-87, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. Vendeu o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTES: **PERDIGÃO COUROS S/A**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC n.º 84.583.616/0001-22, representada por Oscar José Demartini, brasileiro, casado, bacharel em ciências contábeis e Dino de Meda, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de 21-09-1.983, lavrada pelo 1º. Tabelionato de Notas desta Comarca no L. n.º 109, fls.199. VALOR: Cr\$4.750.000,00. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.2-8.043 Joaçaba, 21-12-1.987. Prot.21.196, L.1"H". CREDOR: Banco do Brasil. DEVEDORA: TV Barriga Verde Ltda, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Florianópolis – SC, inscrita no CGC n.º 83.601.690/0001-22. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Contrato de Repasse e de Contra Garantia recíproca, lavrada pelo 4º. Ofício de Notas e 4º. Ofício de Protestos de Título de Florianópolis no L. n.º 201, fls.171 n.º 63513 em 06-11-1.987. VALOR: Cr\$24.434.588,63. JUROS: 6,4% ao ano calculados em uma base do dia a dia sobre o saldo de crédito utilizado, pendente de liquidação, em ienes, pagáveis em 07/03 e 07/09 de cada ano. FORMA DE PAGAMENTO: O total da dívida será pago em 10 prestações semestrais e sucessivas vencendo-se a 1ª em 07-09-1.992. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca de 1º. grau o imóvel objeto desta matricula. OBS. O a hipoteca abrangerá o imóvel com todas acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias que neles venham a ser feitos. Obrigando-se os devedores pelas demais clausulas e condições do contrato ora registrado. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.3-8.043. Joaçaba, 15-06-1.994. Prot.31.481, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer fique constando a presente a alteração da Razão Social de Perdigão Couros S/A para **BONATO COUROS LTDA**. Anexo copia do Contrato Social registrado na JUCESC sob n.º 422.00959926 de 17-02-1.993. Requer também a averbação da construção de um pavilhão industrial com um (01) pavimento medindo a área de 394,117ms2 no valor de Cr\$3.000.000,00. Anexo CND do INSS sob n.º 310.117 expedida em 18-05-1.994 e Alvarás de Construção e Habite-se sob n.º 12.044 e 12.785 expedidos pela Prefeitura Municipal de Joaçaba – SC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.4-8.043. Joaçaba, 17-12-1.996. Prot.35.146, L.1"H". Fica averbado um recibo expedido pelo Banco do Brasil S/A agência da cidade de Joaçaba – SC o qual autoriza o cancelamento da hipoteca registrado no R.2 da presente, tornando assim o imóvel livre e desembaraçado. Cuja

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NRTPY-FF7TD-6S385-7FZJZ>

onr

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008043-41

Matrícula nº 8.043  
Ficha nº 01v  
Ano: 1983  
Livro nº 2

Fls. 2 de 5

averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.5-8.043. Joaçaba, 20-10-1.998. Prot.38.998, L.1" H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Bonato Couros Ltda para **BONATO COUROS S/A**. Tudo conforme Contrato Social, CND do INSS, Certidão da JUCESC e publicação no Diário Oficial. Cuj a averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.6-8.043. Joaçaba, 20-04-2.005. Prot. 52.990, L.1" H". EMITENTE: BONATO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ n.º 84.583.616/0001-22 por seus representantes legais. Terceiros Intervenientes: Tahiti Participações S/A ME, inscrita no CNPJ n.º 80.440.787/0001-41, por seus representantes legais e Montanes Participações Ltda, inscrita no CNPJ n.º 03.046.577/0001-22, por seus representantes legais. Fiel depositários: Rodrigo Linneu Bonato, inscrito no CPF n.º 560.863.349-00 e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti, inscrita no CPF n.º 510.805.759-87. Avalistas da Emitente e Respectivos Cônjuges: Rodrigo Linneu Bonato (avalista da emitente), Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti (avalista da emitente), Sergio José Silva Cavalcanti (outorga marital), inscrito no CPF n.º 232.232.195-87, Factor Fomento Comercial S/A inscrita no CNPJ n.º 81.614.273/0001-28, por seus representantes legais. CREDOR: Banco da Amazônia S/A agência da cidade de Porto Velho (RO). TITULO: Cédula de Crédito Industrial n.º FMI-G-043-05/0024-6. EMISSÃO: 13-04-2.005. VENCIMENTO: 10-05-2.013. VALOR: R\$5.271.664,05. JUROS: A taxa efetiva de 14% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula e em Alienação fiduciária os bens, máquinas, equipamentos, instalações, veículos, móveis e utensílios, descritos no Cronograma de Inversões/orçamento anexo a cédula. Estende-se a esta cédula os bens alienados na Cédula de Crédito Industrial n.º FII-ME-043-05-0025-4 a serem adquiridos com financiamento do BNDES e recursos próprios a serem assentados no lote de terras urbano situado na cidade de Porto Velho – RO descrito no item n.º 01 desta cédula, referência n.º 7.918, L."3" deste Ofício. Obrigando-se as partes pelas demais clausulas e condições da cédula ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: As da Cédula e ainda o Quadro de Uso e Fontes e Cronograma de Inversões/Orçamento em anexo a Cédula. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.7-8.043. Joaçaba, 05-01-2.006. Prot. 54.766, L.1" I". EMITENTE: BONATO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ n.º 84.583.616/0001-22 por seus representantes legais. Terceiros Intervenientes: Tahiti Participações S/A ME, inscrita no CNPJ n.º 80.440.787/0001-41, por seus representantes legais e Montanes Participações Ltda, inscrita no CNPJ n.º 03.046.577/0001-22, por seus representantes legais. Fiel Depositários: Rodrigo Linneu Bonato, inscrito no CPF n.º 560.863.349-00 e Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti, inscrita no CPF n.º 510.805.759-87. Avalistas da Emitente e Respectivos Cônjuges: Rodrigo Linneu Bonato (avalista da emitente), Valéria Brandalise Bonato Cavalcanti (avalista da emitente), Sergio José Silva Cavalcanti (outorga marital), inscrito no CPF n.º 232.232.195-87, Factor Fomento Comercial S/A inscrita no CNPJ n.º 81.614.273/0001-28, por seus representantes legais. CREDOR: Banco da Amazônia S/A agência da cidade de Porto Velho (RO). TITULO: Cédula de Crédito Industrial n.º FII-ME-043-05/0025-4. EMISSÃO: 28-12-2.005. VENCIMENTO: 15-01-2.011. VALOR: R\$1.483.790,00. JUROS: Os juros são devidos à taxa de 7% ao ano (a título de "spread"), acima da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a sistemática constante da cédula. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca cedular de 2º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula e em Alienação fiduciária os bens, máquinas e equipamentos descritos no Cronograma de Inversões/Orçamento anexo a cédula. Em extensão de alienação fiduciária estende-se a esta cédula os bens alienados na Cédula de Crédito Industrial n.º FMI-G-43-05/0024-6 a serem



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008043-41

Matrícula nº 8.043  
Ficha nº 02  
Ano: 1983  
Livro nº 2

Fls. 3 de 5

adquiridos com financiamento do BNDES e recursos próprios a serem assentados no lote de terras urbano situado na cidade de Porto Velho – RO descrito no item n.º 01 desta cédula, referência n.º 8.098, L.º 3” deste Ofício. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições da cédula ora registrada, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: As da Cédula e ainda o Quadro de Uso e Fontes e Cronograma de Inversões/Orçamento em anexo a Cédula. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.8-8.043. Joaçaba, 12-11-2.008. Prot. 62.255, L.1”I”. Fica averbada a Carta nº2008/1459, datada de 23-07-2.008, expedida pelo Banco da Amazônia, na cidade de Porto Velho (RO), a qual autoriza o cancelamento da Hipoteca registrada sob nº7.918, L.2 – Reg. Geral, referente a Cédula de Crédito Industrial nºFMI-G-043-05/0024-6, constante do **R.6** da presente matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.9.043. Joaçaba, 12-11-2.008. Prot. 62.258, L.1”I”. Fica averbada a Carta nº2008/1460, datada de 23-07-2.008, expedida pelo Banco da Amazônia, na cidade de Porto Velho (RO), o qual autoriza o cancelamento da Hipoteca registrada sob nº8.098, L.3 – RA, referente a Cédula de Crédito Industrial nº FMI-G-043-05/0025-4, constante do **R.7**, tornando assim o presente imóvel livre e desembaraçado. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.10-8.043. Joaçaba, 03 de julho de 2012. Prot. 71661, L. 1 “J”. Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 5002472-73.2011.404.7203 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros Curtidora Ltda, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNI07706-7O6C - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.11-8.043. Joaçaba, 13 de novembro de 2013. Prot. 74461, L. 1 “L”. Fica averbado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 5001898-50.2011.404.7203 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros Acabadora Ltda (CNPJ: 08.532.663/0001-69), expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.022.203,38. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção. E as do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: CNI09950-P90N - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.12-8.043. Joaçaba, 30 de março de 2015. Prot. 77258, L. 1 “N”. Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85685-ORKE - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008043-41

Matricula nº 8.043  
Ficha n.º 02v  
Ano: 1983  
Livro n.º 2

Fls. 4 de 5

\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.13-8.043. Joaçaba, 29 de setembro de 2016. Prot. 80050, datado de 27/09/2016, L. 1 "P". Fica registrado o Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos Autos nº 2007.72.03.000162-7 da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 1ª Vara Federal de Joaçaba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$7.244.631,46. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face sua isenção As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK88585-LOSL - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.14-8.043. Joaçaba, 03 de agosto de 2023. Prot. 93365, datado de 03/08/2023, L. 1 "AA". Fica averbado nesta matricula o **Código Nacional de Matricula - CNM sob nº 108472.2.0008043-41**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GTS71457-2CYL - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.15-8.043. Joaçaba, 03 de agosto de 2023. Prot. 93365, datado de 03/08/2023, L. 1 "AA". Fica registrado o Auto de Penhora e Avaliação, extraído dos Autos nº 0000031-62.2019.5.12.0012, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) da Vara do Trabalho de Joaçaba (SC), o(a) qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$80.373,20 (atualizado até 20/04/2023). CONDIÇÕES: A guia do FRJ será devidamente recolhida até o 5º dia útil do mês subsequente à data deste ato (destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: 24,42% - FUPESC; até 24,42% - assistência judiciária; 4,88% - FERMP; 26,73% - ressarcimento atos gratuitos; até 5,34% CGJ/SC). E as As do Auto de Penhora. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE51395-PQ4W - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.16-8.043. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52138-GRGO - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.17-8.043. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52139-Y9U1 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.18-8.043. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR

Documento impresso por meio eletrônico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.  
Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NRTPY-FF7TD-6S385-7FZJZ>

onr

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0008043-41

Matrícula nº 8.043  
Ficha n.º 03  
Ano: 1983  
Livro n.º 2

Fls. 5 de 5

da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52140-1AFV - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-

R.19-8.043. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95415, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600602 extraído dos Autos nº 5038714-53.2014.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$163.469,01. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52141-V18P - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.20-8.043. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52142-I2FJ - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às **09:06h**  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**

R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HCJ50871-DIRH - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

**HCJ50871-DIRH**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Gleba Urbana

**Local:**

Rua Chile, s.n°

Jardim Cidade Alta - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'52"S Long.: - 51°30'31"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG08202489600000008

**LOTE 08**

## **CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (gleba urbana) situado na **Rua Chile, s.nº**, bairro **Jardim Cidade Alta**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 13.165** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 17.903,65 m²** (dezessete mil, novecentos e três metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

**Terreno = R\$ 4.514.584,38**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 4.514.584,38**

**(quatro milhões, quinhentos e quatorze mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações), fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado) e fator localização (considerando a localização mais privilegiada do imóvel avaliado em relação às suas ofertas comparativas), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 214,34 a R\$ 289,98. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 252,16 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (gleba urbana) situado na **Rua Chile, s.nº**, bairro **Jardim Cidade Alta**, **município de Joaçaba**, **Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 13.165** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 17.903,65 m²** (dezessete mil, novecentos e três metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Chile (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Rômulo Guilherme Mattos. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°10'52"S e -51°30'31"O..

## 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de uma gleba urbana sem construções ou benfeitorias. No momento de nossa vistoria o imóvel estava ocupado por uma antena de transmissão de telefonia celular.

## 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 13.165 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **17.903,65 m²** (dezessete mil, novecentos e três metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.06.016.1132.001.001**.

## 2.4. Terreno:

### 2.4.1. Dimensões:

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **17.903,65 m²** (dezessete mil, novecentos e três metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

### 2.4.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia plana e em nível com o alinhamento da Rua Chile.

### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso residencial**.

### 2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 3 – ZPR3**. A Zona Predominante Residencial são áreas destinadas para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de



aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

**2.5. Benfeitorias e Construções:**

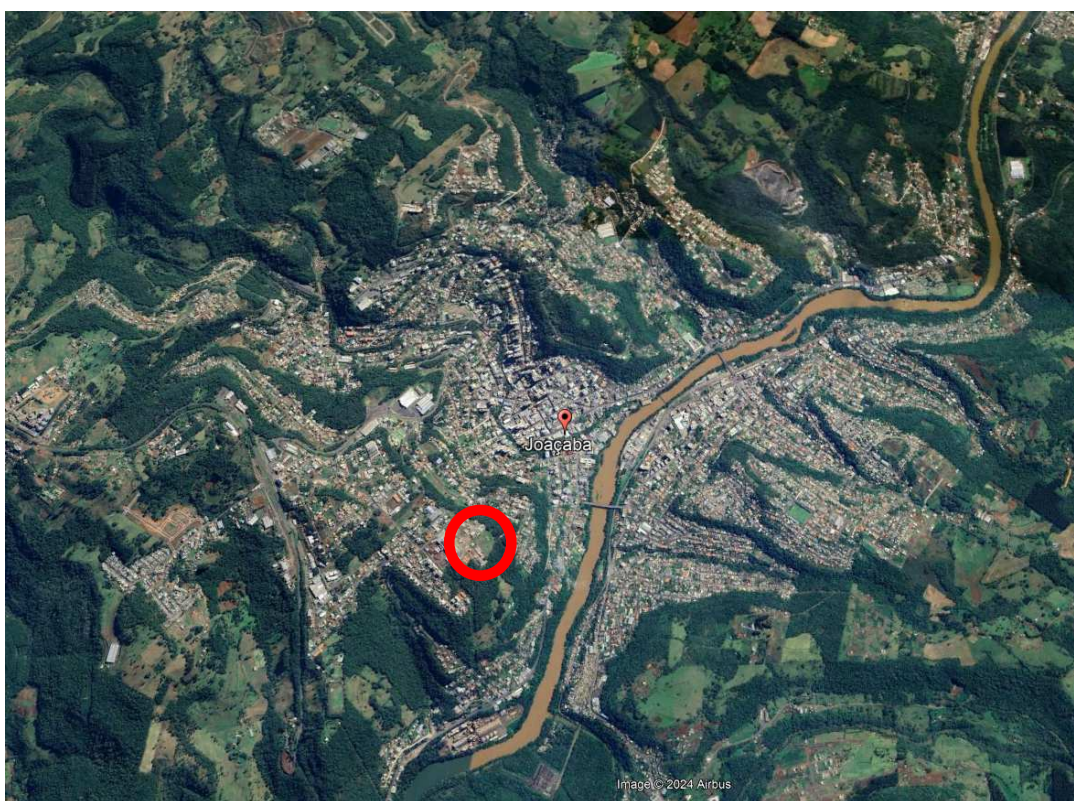
De acordo com vistoria no local, não constam construções e benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.

**2.6. Aproveitamento do imóvel:**

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso residencial unifamiliar.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em 15/07/2024, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.



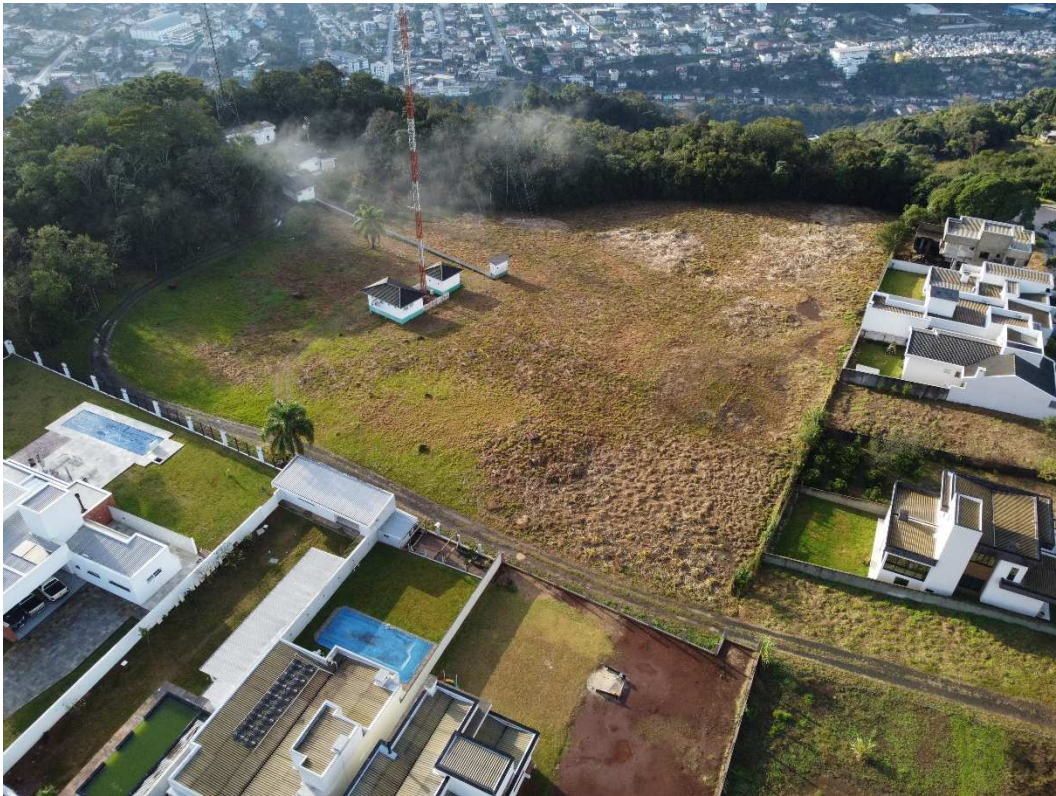


**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites aproximados.





**Fotografia 04** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



**Fotografia 05** – Aspecto geral do imóvel avaliado.





**Fotografia 06** – Aspecto geral do imóvel avaliado e seu entorno.



**Fotografia 07** – Aspecto geral do imóvel avaliado.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

- c. **FATOR LOCALIZAÇÃO**: considerou a localização do imóvel avaliado em região mais centralizada e em região mais valorizada do cidade. Este critério foi considerado nesta avaliação com índice de 1,20 sobre as demais ofertas comparativas.

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 17.903,65 m<sup>2</sup>

Localização: 1,20

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,63**

**Localização: 1,20**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,62**

**Localização: 0,62**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,67**

**Localização: 0,67**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

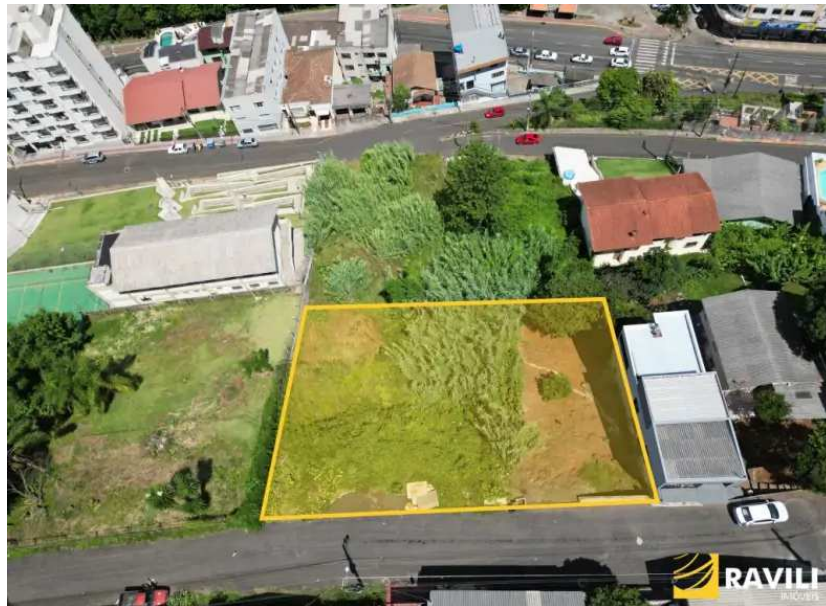
**Oferta: 0,90**

**Área: 0,61**

**Localização: 1,20**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,69**

**Localização: 1,20**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,63**

**Localização: 1,20**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 08

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA CHILE

**Nº:** S.Nº

**Complemento:**

**Bairro:** JARDIM CIDADE ALTA

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | F3   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,63 | 1,20 | 275,14         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,62 | 1,20 | 217,00         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,65 | 1,20 | 330,76         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,61 | 1,20 | 206,01         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 0,69 | 1,20 | 258,75         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,63 | 1,20 | 225,29         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

**F3:** Localização

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                       | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                        | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2):            | 206,01       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 330,76       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 1.512,95     |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 124,74       |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 31,19        |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 252,16       |
| Mediana (R\$/m2):                              | 242,02       |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 36,058237    |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 46,555824    |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 2.167,444748 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n))<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9912

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6883

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 18,46



## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,476

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 224,11**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 252,16

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 280,21**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,13

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,13

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3**

## 7) CAMPO DE ARBITRIO:

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 214,34**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 252,16

**LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 289,98**

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 17.903,65

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 252,16

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 4.514.584,38**

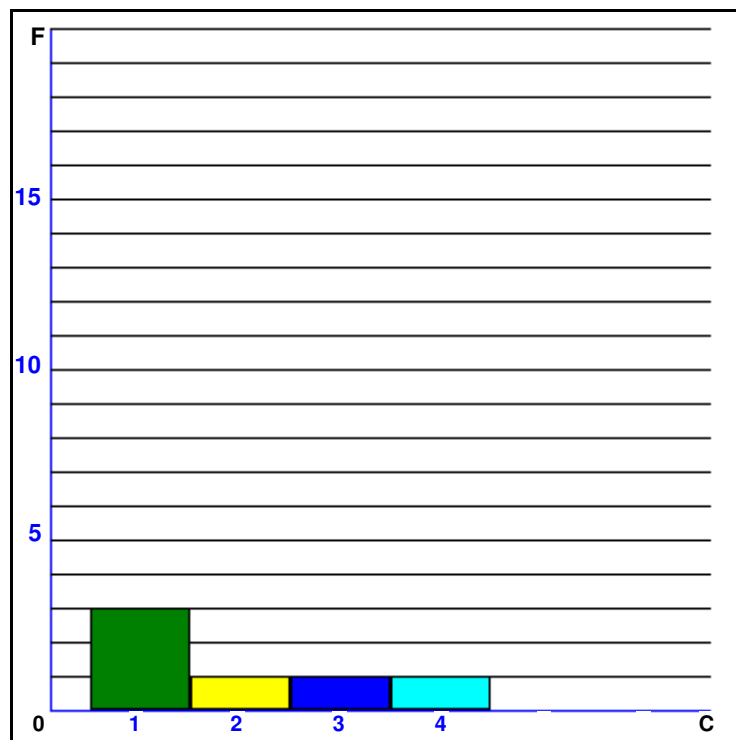
quatro milhões, quinhentos e quatorze mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 4.514.584,38 (quatro milhões, quinhentos e quatorze mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos)

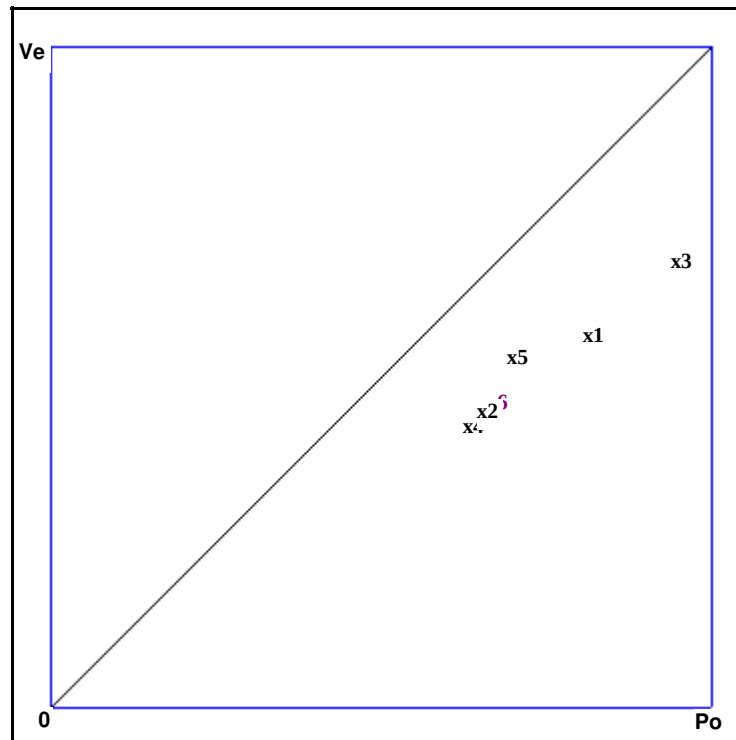
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



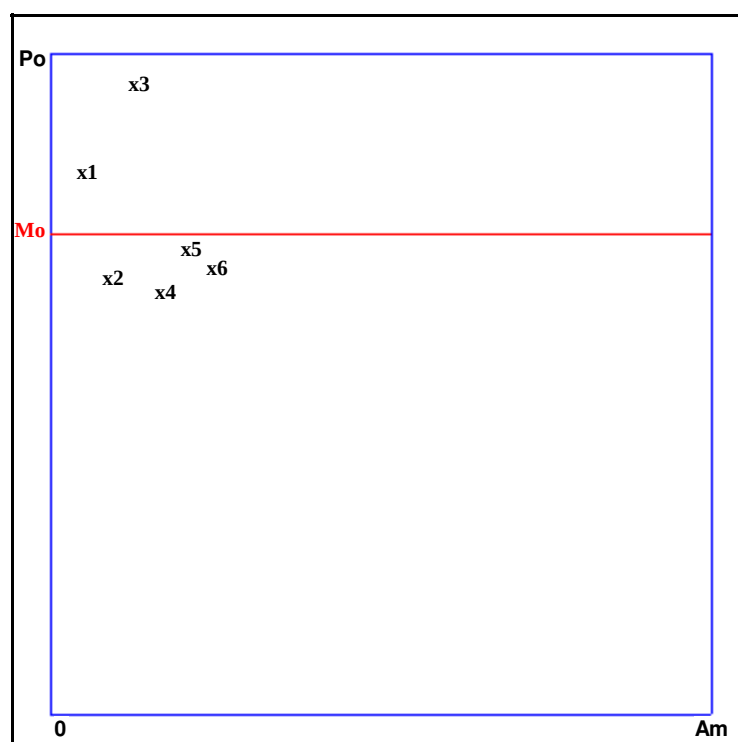
| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 206,01   | 237,20 | 3     |
| 2         | 237,20   | 268,39 | 1     |
| 3         | 268,39   | 299,57 | 1     |
| 4         | 299,57   | 330,76 | 1     |

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 275,14     | 0,68 |
| 2 - | 324,07     | 217,00     | 0,67 |
| 3 - | 471,17     | 330,76     | 0,70 |
| 4 - | 312,71     | 206,01     | 0,66 |
| 5 - | 347,22     | 258,75     | 0,75 |
| 6 - | 331,11     | 225,29     | 0,68 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



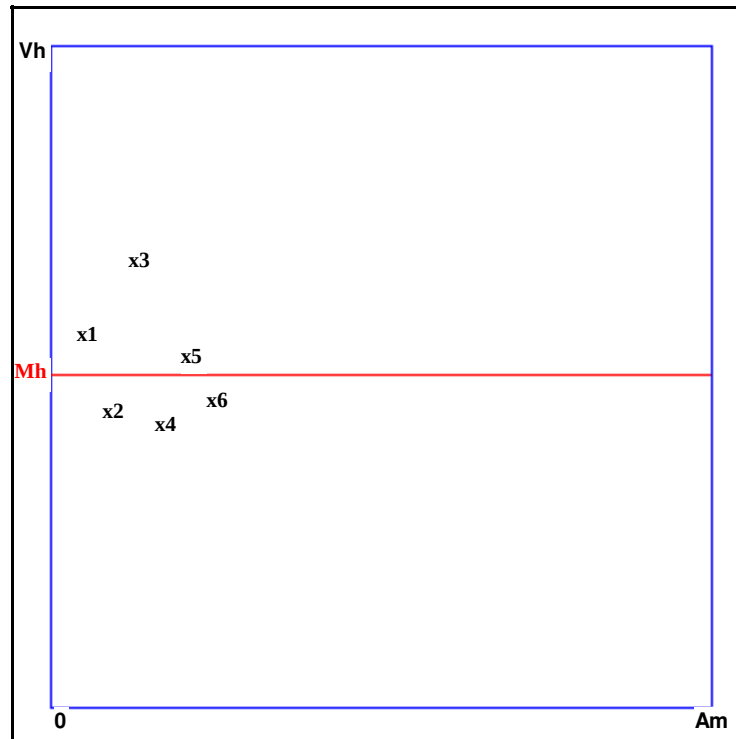
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 252,16**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 275,14     | 22,983     | 9,11  |
| 2 - | 217,00     | 35,159     | 13,94 |
| 3 - | 330,76     | 78,600     | 31,17 |
| 4 - | 206,01     | 46,145     | 18,30 |
| 5 - | 258,75     | 6,591      | 2,61  |
| 6 - | 225,29     | 26,871     | 10,66 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_



### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 25 (vinte e cinco) páginas, 04 (quatro) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SingularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:26:47  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413100CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:4258691600  
0115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:27:04 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ



RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 13.165  
1º Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de Joaçaba - SC**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0013165-98

Matricula nº 13.165  
Ficha n.º 01  
Ano: 1989  
Livro n.º 2

Fls. 1 de 3

### CERTIDÃO

Matricula n.º 13.165. (TREZE MIL CENTO E SESSENTA CINCO). DATA: 20-11-1.989. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno rural constituído de parte dos lotes n.º 31 e 32 situado na Colônia Erval 2º. Reservado nas proximidades do Bairro Nossa Senhora de Lourdes na cidade de Joaçaba – SC, com a área de dezessete mil novecentos e três metros e sessenta cinco centímetros quadrados (17.903,65m²) sem benfeitorias, confrontando: Norte com 125,80ms.com terras da Perdigão Couros Ltda, Sul com 165,60ms.com terras de Ângelo Silvério Marcon, Leste com 132ms.com uma taipa que faz divisa natural com terras de Néri Fuganti e Oeste com terras de 125ms.com terras de herdeiros de Ângelo Silvério Marcon. PROPRIETARIOS: **EDITH MARCON**, brasileira, solteira, maior, comerciar, inscrita no CPF n.º 148.739.829-87, residente e domiciliada na cidade de Joaçaba – SC. TITULO AQUISITIVO: R.2-120, L."2" deste Ofício. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

R.1-13.165. Joaçaba, 20-11-1.989. Prot.24.573, L.1" H". TRANSMITENTES: EDITH MARCON (acima qualificada). Vendeu o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTE: **PERDIGÃO COUROS LTDA**, com sede nesta cidade de Joaçaba SC, inscrita no CGC n.º 84.583.616/0001-22, representada por Oscar José Demartini, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF n.º 196.770.109-97, residente e domiciliados nesta cidade de Joaçaba SC. TITULO: Compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura Publica de 18-10-1.989, lavrada pelo 2º. Tabelionato de Notas desta Comarca no L. n.º 062, fls.149. VALOR: Cz\$25.000,00. CONDIÇÕES: Assinaram a Escritura na qualidade de anuentes Luiz Marcon e s.m. Maria Nelci Sabino Marcon, Nadir Marcon Trentin, Nilce Marcon Haro e s.m. Aristeu B. Haro, Nelci Marcon Marchetti e s.m. Neivo Antônio Marchetti. INCRA: Autorização .º 151/89 processo n.º 101668/89 nos termos do Decreto n.º 62.504 de 08-04-1.968 através de Portaria n.º 973 de 26-06-1.973 publicada no Diário Oficial da União de 06-07-1.973 autoriza a vendedora a desmembrar do imóvel a área acima citada. INCRA n.º 814.174.009.261-2. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.2–13-165. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot.38.995, L.1" H". Fica averbado um requerimento, o qual altera a Razão Social de Perdigão Couros Ltda, para **BONATO COUROS LTDA**, conforme contato Social, CND do INSS e Certidão da JUCES. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

AV.3–13.165. Joaçaba, 20-10-1.998. prot. 38.998, L.1" H". Fica averbado um requerimento, o qual requer seja alterada a Razão Social de Bonato Couros Ltda, para: **BONATO COUROS S/A**, conforme Contrato Social, CND do INSS e Certidão da JUCESC e Publicações do Diário Oficial. Cuja averbação se faz para os devidos fins. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial-----

R.4-13.165. Joaçaba, 05-09-2.002. Prot.47.021, L.1" H". DEVEDORA: BONATO COUROS S/A, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CNPJ n.º 84.583.616/0001-22, representada por Rosane Bertolin, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF n.º 658.809.609-78, portadora do RG n.º 11/R-2.111.893. CREDOR: Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, representado por Cláudio costa Ayres, brasileiro, casado, portador do RG n.º 08176644-6/IFP/RJ, inscrito no CPF n.º 020.512.457-70, residente na cidade de Chapecó – SC. TITULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária lavrada pelo 1º. Tabelionato de Notas e Protestos de Chapecó – SC no L. n.º 0130-N, fls.176. EMISSÃO: 05-09-2.002. VALOR DA DIVIDA CONFESSADA: R\$38.316,44. DO PRAZO E CONDIÇÕES DO PAGAMENTO: Será paga em 60 parcelas mensais e consecutivas dentro dos prazos e condições que forem determinados pelo INSS de acordo com as normas da

Documento impresso por meio eletrônico. qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro – Fone (49) 3522-4146 – CEP 89600-000 – CP 332

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HJ6S-T3F5V-U4E6Z-CJ6ZA>

onr

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0013165-98

Matrícula nº 13.165  
Ficha nº 01v  
Ano: 1989  
Livro nº 2

Fls. 2 de 3

Seguridade Social. OBJETO DA GARANTIA: Em 1ª única e especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas perfeitamente descritas da escritura ora registrada cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: As da Escritura. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial.-----

AV.5-13.165. Joaçaba, 30 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 "N". Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85686-QOWM - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

AV.6-13.165. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matrícula o **Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 108472.2.0013165-98**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47803-B4RL - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.7-13.165. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52151-KS5B - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.8-13.165. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52152-V9MF - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.9-13.165. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00).



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0013165-98

Matricula nº 13.165  
Ficha n.º 02  
Ano: 1989  
Livro n.º 2

Fls. 3 de 3

Selo: GBE52153-AIHN - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.10-13.165. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52154-EA8L - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às **09:02h**  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**

R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HCJ50869-ZJKI - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

**HCJ50869-ZJKI**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HJ6S-T3F5V-U4E6Z-CJ6ZA>

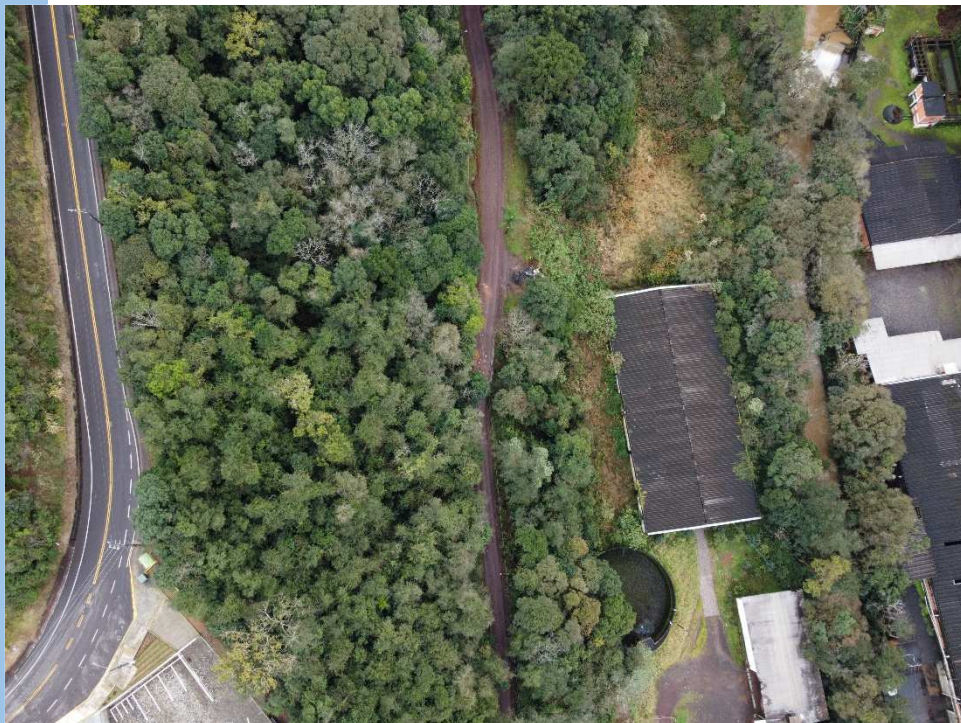


Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Gleba Urbana

**Local:**

Rua Antônio F. Siqueira, s.nº

Vila Pedrini - Joaçaba - SC

Lat.: -27°10'08"S    Long.: - 51°31'34" O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG08202489600000010

**LOTE 10**

## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (gleba urbana) situado na **Rua Antônio F. Siqueira, s.nº**, bairro **Vila Pedrini**, município de **Joaçaba**, Estado de **Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 13.972** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 6.652,25 m²** (seis mil, seiscentos e cinquenta e dois metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

**Terreno = R\$ 1.592.881,26**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 1.592.881,26**

**(um milhão, quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 203,59 a R\$ 275,36. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 239,45 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (gleba urbana) situado na **Rua Antônio F. Siqueira, s.nº**, bairro **Vila Pedrini, município de Joaçaba, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 13.972 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 6.652,25 m²** (seis mil, seiscentos e cinquenta e dois metros quadrados e vinte e cinco décimos quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Joaçaba, na Rua Antônio F. Siqueira e Rua Antônio Nunes Varela (as quais o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Ricieri Zamoner. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a - 27°10'08"S e -51°31'34"O..

## **2.2. Uso do imóvel:**

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de uma gleba urbana sem construções ou benfeitorias. No momento de nossa vistoria o imóvel estava desocupado e com seus limites preservados.

## **2.3. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 13.972 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **6.652,25 m²** (seis mil, seiscentos e cinquenta e dois metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Joaçaba** sob nº **01.06.107.0266.000.000**.

## **2.4. Terreno:**

### **2.4.1. Dimensões:**

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **6.652,25 m²** (seis mil, seiscentos e cinquenta e dois metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

### **2.4.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia em aclave acentuado em relação ao alinhamento da Rua Antônio F. Siqueira.

### **2.4.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso residencial**.

### **2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:**

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 422 de 22 de fevereiro de 2022** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Joaçaba), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1**. A Zona Predominante Residencial são áreas destinadas para uso predominantemente residencial de menor adensamento, com residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de



0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 3,6 (ou 3,6 vezes a área do terreno).

**2.5. Benfeitorias e Construções:**

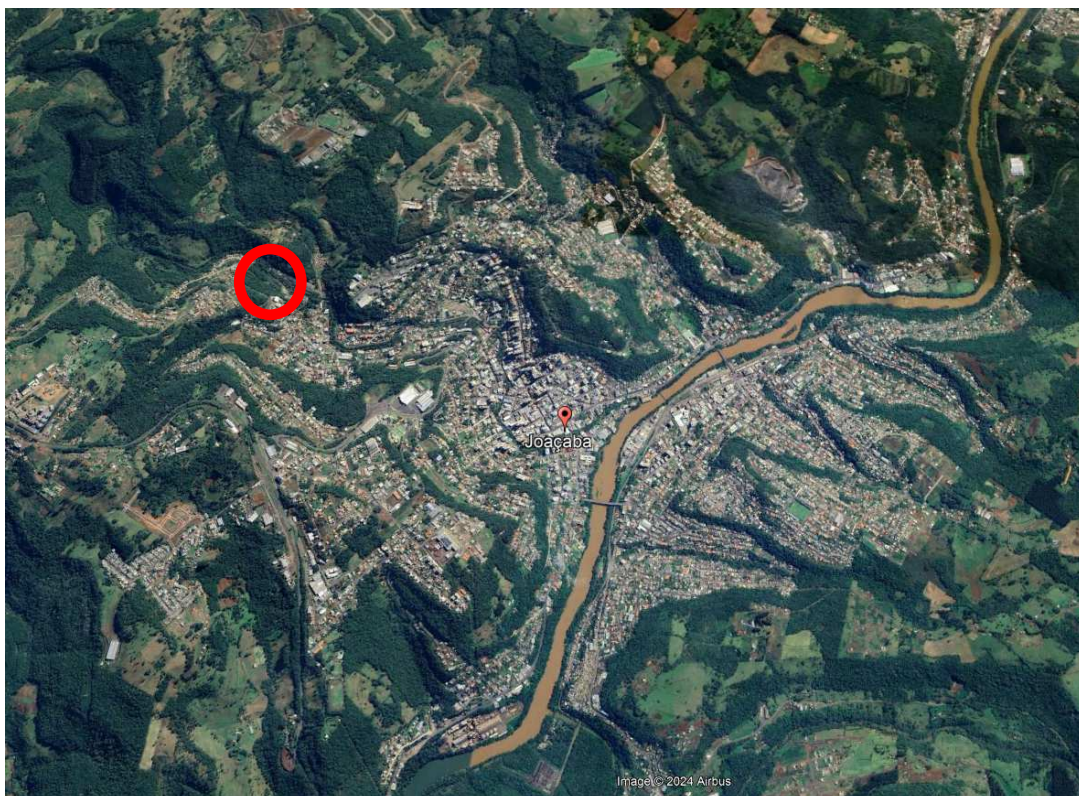
De acordo com vistoria no local, não constam construções e benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.

**2.6. Aproveitamento do imóvel:**

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso industrial, ou eventualmente ser aproveitado para fins residenciais multifamiliares.

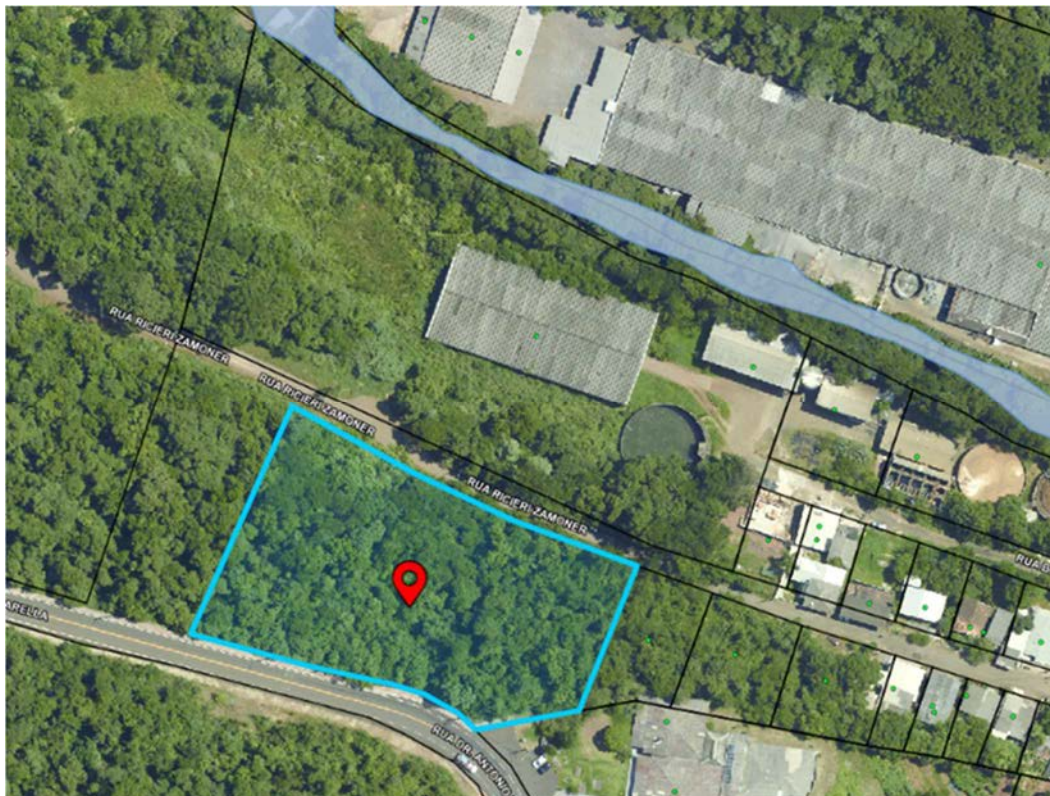
### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em 15/07/2024, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Joaçaba.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites aproximados.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 6.652,25 m<sup>2</sup>

# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Rua Anita Rup – Esquina Rua Ricieri Zamoner – Vila Pedrini**

**Área:**

**494,58 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 200.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40103828>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,72**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**432,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 140.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-cruzeiro-do-sul>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,71**



### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Rua Lineu Luis Bonato – Vila Cruzeiro do Sul**

**Área:**

**764,06 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 360.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40156>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,76**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gilberto Gungermann – Vila Flor da Serra**

**Área:**

**383,74 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 120.000,00**

**Informante:**

**Pedro Fiório Imóveis**

**Tel.: (49) 3522-0797**

**Link da Oferta:**

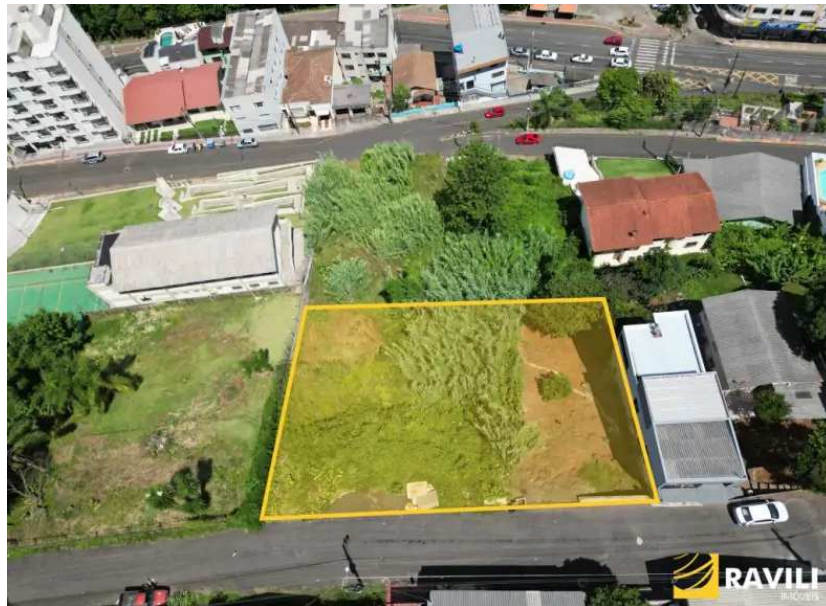
**<https://pedrofiorioimoveis.com.br/pt/imovel/40130545>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,69**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Manoel Morgade – Centro**

**Área:**

**1.008,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 350.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,78**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Sete de Setembro – Bairro Flor da Serra**

**Área:**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 149.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**<https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-cidade-de-joacaba>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,71**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**



**1) Ident:** JOAÇABA LOTE 10

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA ANTÔNIO F. SIQUEIRA

**Nº:** S.Nº

**Complemento:**

**Bairro:** VILA PEDRINI

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 200.000,00    | 494,58       | 404,38         | 0,90 | 0,72 | 262,04         |
| 2  | 140.000,00    | 432,00       | 324,07         | 0,90 | 0,71 | 207,08         |
| 3  | 360.000,00    | 764,06       | 471,17         | 0,90 | 0,75 | 318,04         |
| 4  | 120.000,00    | 383,74       | 312,71         | 0,90 | 0,69 | 194,19         |
| 5  | 350.000,00    | 1.008,00     | 347,22         | 0,90 | 0,78 | 243,75         |
| 6  | 149.000,00    | 450,00       | 331,11         | 0,90 | 0,71 | 211,58         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                                    | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                                     | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 194,19       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):            | 318,04       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ): | 1.436,69     |
| Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):                      | 123,84       |
| Número de intervalos de classe (Ud):                        | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):                  | 30,96        |
| Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):                     | 239,45       |
| Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):                              | 227,67       |
| Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):                         | 35,161842    |
| Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):                        | 45,994166    |
| Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:                        | 2.115,463324 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9839

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7087

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 19,21

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 211,73$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 239,45$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 267,16$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,57$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,57$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAi = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 203,53$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 239,45$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 275,36$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 6.652,25$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 239,45$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 1.592.881,26$$

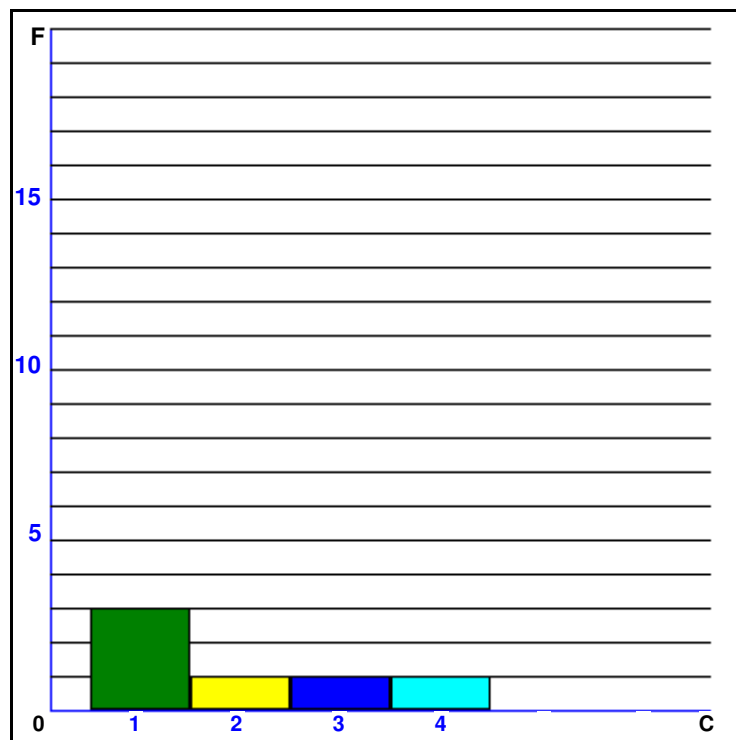
um milhão, quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 1.592.881,26 (um milhão, quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos)

## 9) GRÁFICOS:

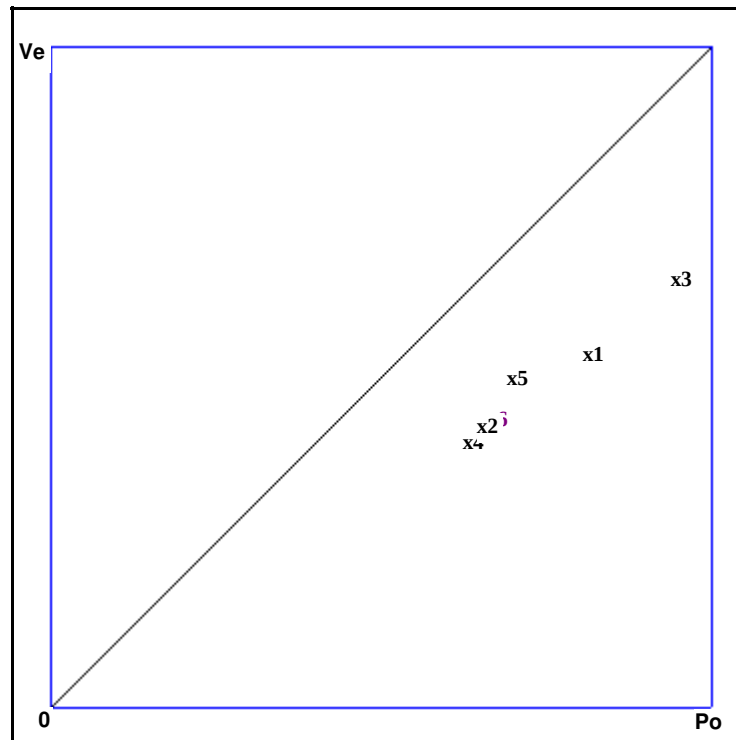
### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



| INTERVALO |           |        |       |
|-----------|-----------|--------|-------|
| Classe    | De: _____ | Até    | Freq. |
| 1         | 194,19    | 225,15 | 3     |
| 2         | 225,15    | 256,12 | 1     |
| 3         | 256,12    | 287,08 | 1     |
| 4         | 287,08    | 318,04 | 1     |

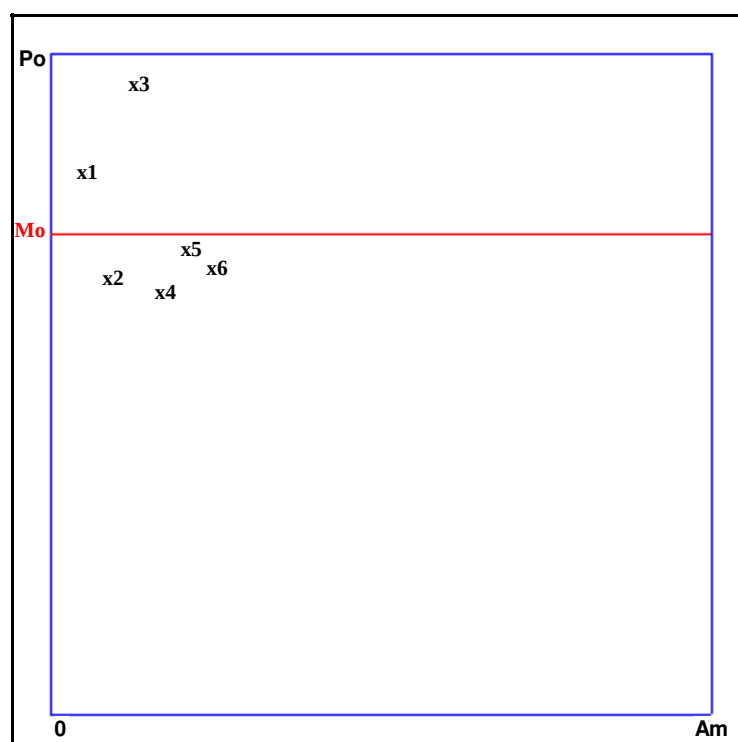


**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 404,38     | 262,04     | 0,65 |
| 2 - | 324,07     | 207,08     | 0,64 |
| 3 - | 471,17     | 318,04     | 0,68 |
| 4 - | 312,71     | 194,19     | 0,62 |
| 5 - | 347,22     | 243,75     | 0,70 |
| 6 - | 331,11     | 211,58     | 0,64 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



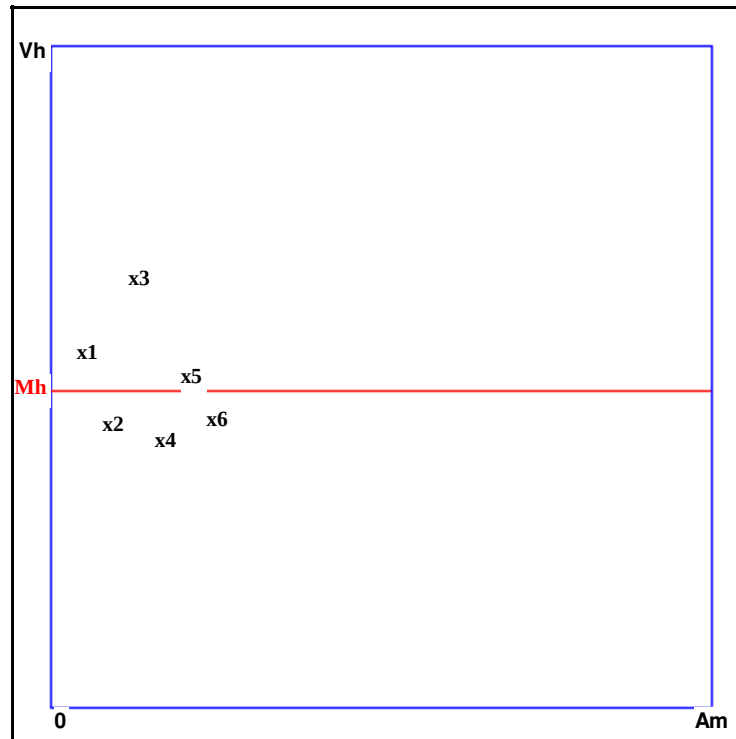
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 365,11**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 404,38     | 39,272     | 10,76 |
| 2 - | 324,07     | 41,038     | 11,24 |
| 3 - | 471,17     | 106,056    | 29,05 |
| 4 - | 312,71     | 52,400     | 14,35 |
| 5 - | 347,22     | 17,889     | 4,90  |
| 6 - | 331,11     | 34,001     | 9,31  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 239,45**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

**Am Vh(R\$/m2) Dh(R\$/m2) Dh(%)**

|     |        |        |       |
|-----|--------|--------|-------|
| 1 - | 262,04 | 22,593 | 9,44  |
| 2 - | 207,08 | 32,364 | 13,52 |
| 3 - | 318,04 | 78,590 | 32,82 |
| 4 - | 194,19 | 45,254 | 18,90 |
| 5 - | 243,75 | 4,302  | 1,80  |
| 6 - | 211,58 | 27,868 | 11,64 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 24 (vinte e quatro) páginas, 03 (três) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 10:27:56  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413I00CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA  
E AVALIACAO  
PAT:425869160  
00115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP,  
l=Sao Paulo, ou=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB,  
ou=RFB e-CNPJ A1,  
ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia,  
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 10:28:10 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**





## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 13.972**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Joaçaba - SC**





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento  
JUNDO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0013972-05

Matricula nº 13.972  
Ficha nº 01  
Ano: 1991  
Livro nº 2

Fls. 1 de 4

### CERTIDÃO

Matricula n.º 13.972. (TREZE MIL NOVECIENTOS E SETENTA DOIS). DATA: 29-05-1.991. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terras urbanas constituída dos lotes n.º 74 e 75 situada na Rua Antonio F. Siqueira no Loteamento Nossa Senhora Aparecida, Bairro Vila Pedrini na cidade de Joaçaba – SC, com a área de seis mil seiscentos e cinqüenta dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados (6.652,25ms2) sem benfeitorias, confrontando: Frente na extensão de 100ms. com a Rua Antonio F. Siqueira, Fundos na extensão de 32,50ms. com terras do CIP e na extensão de 75ms. com o prolongamento da Rua Antonio Nunes Varella que conduz até a localidade de São Braz, Lado Direito na extensão de 44ms.com terras do Clube 10 de Maio e Lado Esquerdo na extensão de 73ms.com terras da outorgada compradora , que possuindo eles outorgantes vendedores, as áreas acima descritas e confrontadas. PROPRIETARIOS: ZELAVIR AVELINO ZANELLA e s.m. ANTONIETA FAVARETO ZANELLA, brasileiros, casados pelo Regime da CUB anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515-77, operário, inscrito no CPF n.º 102.608.899-20, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC (área de 4.106,25ms2) e OSMAR ZILIO e s.m. TEREZINHA VECHIATTO ZILIO, brasileiros, casados pelo Regime da CUB anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515-77, comerciante, inscrito no CPF n.º 148.148.629-20, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC (área de 2.546ms2). TITULO AQUISITIVO: Reg. n.º 32.707, fls.242, L.3"AD" e R.12.272, L."2" ambos deste Ofício. Eu \_\_\_\_o Oficial.-----

R.1-13.972. Joaçaba, 29-05-1.991. Prot.26.386, L.1"H". TRANSMITENTES: ZELAVIR AVELINO ZANELLA e s.m. ANTONIETA FAVARETO ZANELLA e OSMAR ZILIO e s.m. TEREZINHA VECHIATTO ZILIO (acima qualificados). Venderam o imóvel objeto desta matricula, para: ADQUIRENTES: PERDIGÃO COUROS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Joaçaba – SC, inscrita no CGC n.º 84.583.616/0001-22, representada por Oscar José Demartini, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF n.º 195.770.109-97 e Ademir Barancelli, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF n.º 196.514.119-72, residentes e domiciliados na cidade de Joaçaba – SC. TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de 02-05-1.991, lavrada pelo 2º. Tabelionato de Notas desta Comarca no L. n.º 067, fls.070/1. VALOR: Cr\$1.450.000,00. Eu \_\_\_\_o Oficial.-----

AV.2-13.972. Joaçaba, 19-10-1.998. Prot.38.995, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Perdigão Couros Ltda para BONATO COUROS LTDA. Tudo conforme Contrato Social, CND do INSS e Certidão da JUCESC. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_o Oficial.-----

AV.3-13.972. Joaçaba, 20-10-1.998. Prot.38.998, L.1"H". Fica averbado um requerimento em o qual requer seja alterada a razão social de Bonato Couros Ltda para BONATO COUROS S/A. Tudo conforme CND do INSS, Certidão da JUCESC e publicação no Diário Oficial. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. Eu \_\_\_\_o Oficial.-----

AV.4-13.972. Joaçaba, 14 de maio de 2014. Prot. 75425, L. 1 "M". Fica averbado um requerimento acompanhado da Certidão Para Registro de Penhora, extraída dos Autos da Ação de Execução de Sentença n.º 037.07.001476-7/001, em que são partes como Autor/Exequente: Zschimmer & Schwarz GmbH & Co KG e como Réu/Executado: Bonato Couros /A, expedido(a) pelo(a) M.M. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba - SC, o(a) qual determina a penhora do imóvel objeto desta matricula. Tudo de conformidade com o Art.659, § 4º e 5º do CPC (Código de Processo Civil), e Art. 805,



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0013972-05

Matrícula nº 13.972  
Ficha nº 01v  
Ano: 1991  
Livro nº 2

Fls. 2 de 4

parágrafos 1º a 5º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. VALOR DA EXECUÇÃO: R\$64.035,42. CONDIÇÕES: A guia do FRJ devidamente recolhida no valor de R\$192,11 foi apresentada. E as do requerimento. Emolumentos: R\$198,00. Selo: DLN94465-NRT1 - R\$1,45. Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

AV.5-13.972. Joaçaba, 30 de março de 2015. Prot. 77259, L. 1 "N". Fica averbada a Ordem de Indisponibilidade, datada de 24-03-2015, Protocolo de Indisponibilidade nº 201503.2415.00051466-IA-370, Processo nº 50050784520144047211, emitido por: Tribunal Regional Federal da 4ª Região - 1ª Vara Federal de Caçador (SC), em face de: Bonato Couros S/A (Bonato Couros), inscrita no CNPJ nº 84.583.616/0001-22, a qual determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua não incidência. E as da ordem de indisponibilidade. Emolumentos: NIHIL(0,00). Selo: DJK85688-15Y8 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

AV.6-13.972. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica averbado nesta matrícula o **Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 108472.2.0013972-05**, nos termos do Art. 235-A, da Lei 6.015/77. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HCJ47811-CXAV - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

R.7-13.972. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95417, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601249 extraído dos Autos nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$2.422.485,87. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52163-I1AF - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.8-13.972. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95416, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 720011102272 extraído dos Autos nº 5017453-33.2022.4.04.7200/SC da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO e como executado Bonato Couros S/A Em Recuperação Judicial, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 8ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPOA19), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Dívida: R\$20.349,86. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. Mandado. Emolumentos: R\$148,46. FRJ: R\$33,74 (22,73%). ISS: R\$4,45 (3%). Selo: HCJ47812-9J12 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.9-13.972. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95411, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600243 extraído dos Autos nº 5002926-36.2018.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0013972-05

Matricula nº 13.972  
Ficha n.º 02  
Ano: 1991  
Livro n.º 2

Fls. 3 de 4

matricula. Valor da Dívida: R\$1.278.295,24. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52164-JOUY - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.10-13.972. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95412, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015601100 extraído dos Autos nº 5012096-56.2023.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$5.253.770,80. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52165-4J6V - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.11-13.972. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95413, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 720011369612 extraído dos Autos nº 2001083-09.2018.4.04.7203/SC, da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA e como executado Bonato Couros S/A (Em Recuperação Judicial), expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSMA04), o(a) qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$45.319,22. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52166-9TH3 - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

R.12-13.972. Joaçaba, 10 de julho de 2024. Prot. 95418, datado de 04/07/2024, L. 1 "AB". Fica registrado o Mandado nº 700015600480 extraído dos Autos nº 5081956-18.2021.4.04.700/PR da Ação de Execução Fiscal, em que são partes como exequente União - Fazenda Nacional e como executado Bonato Couros S/A, expedido pelo(a) M.M.(a) Juiz(a) Federal da 19ª Vara Federal de Curitiba (SC), o qual **penhora** o imóvel objeto desta matricula. Valor da Dívida: R\$2.803.455,26. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. As do Mandado. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE52167-BA5R - NIHIL(0,00). Eu \_\_\_\_\_ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVQ54-N89NM-8P35M-NQAQW>



Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE JOAÇABA  
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Registro Geral  
CNM: 108472.2.0013972-05

Matricula nº 13.972  
Ficha n.º 02v  
Ano: 1991  
Livro n.º 2

Fls. 4 de 4

Expedida às 08:57h  
Joaçaba(SC), 26 de agosto de 2024.

OFICIAL DO REGISTRO  
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Emol.: **R\$31,62**

R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HCJ50866-ZH06 - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

**HCJ50866-ZH06**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVQ54-N89NM-8P35M-NQAQW>

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente.

onr



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



**Perfil do Imóvel:**

Gleba Rural (Aterro Sanitário)

**Local:**

Linha São Mateus

Erval Velho - SC

Lat.: -27°14'32"S    Long.: - 51°27'41" O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 03

**Número do Laudo:**



VLG08202489613000013

**LOTE 13**



## **CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel** (gleba rural) situado na **Linha São Mateus, Zona Rural** do **município de Erval Velho, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 675** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Herval D'Oeste - SC**, com **área de terreno de 75.507,00 m<sup>2</sup>** (setenta e cinco mil quinhentos e sete metros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

**Valor da Gleba Rural = R\$ 123.395,46**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**Valor Médio de Mercado:**

**R\$ 123.395,46**

**(cento e vinte e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de glebas rurais levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em áreas na macrorregião de Joaçaba (que inclui Erval Velho), onde foram coletadas cinco ofertas comparativas cujos preços (aplicando-se fatores de oferta e aproveitamento em relação às condições do imóvel avaliado) por hectare (10.000,00 m<sup>2</sup>) variavam entre R\$ 13.892,20 e R\$ 18.795,33 por hectare, concluindo por um valor médio de R\$ 16.795,33 por hectare de terra nua como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário. Ressaltando que a área, segundo informações, é um aterro sanitário desativado onde não foram coletadas maiores informações para mensurar seu passivo ambiental.'

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda do imóvel** (gleba rural) situado na **Linha São Mateus, Zona Rural do município de Erval Velho, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 675 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Erval Velho - SC**, com **área de terreno de 75.507,00 m<sup>2</sup>** (setenta e cinco mil quinhentos e sete metros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender ao Processo nº **0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na zona rural do município de Erval Velho, na Linha São Mateus (a qual o imóvel avaliado faz frente), com o seguinte roteiro de acesso: a partir do perímetro urbano do município de Erval Velho segue pela Rodovia SC-282 sentido Joaçaba até o Km 374, por onde acessa a Linha São Mateus por estrada de terra em satisfatórias condições de acessibilidade por 2 Km até a frente da gleba avaliada. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°14'32"S e -51°27'41"O.

**2.2. Uso do imóvel:**

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de uma gleba rural sem construções ou benfeitorias utilizado como depósito de rejeitos, ao lado dos aterros sanitários da cidade. Está desativado há aproximadamente 7 anos.

**2.3. Documentação e dados legais do imóvel:**

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 675 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Herval D'Oeste - SC (Vide ANEXO 01)**, perfazendo a área de terras de **75.507,00 m<sup>2</sup>** (setenta e cinco mil quinhentos e sete metros quadrados) e acha-se cadastrado junto ao **Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA** sob nº **814.075.007.447-8**.

**2.4. Área de Terras:**

**2.4.1. Dimensões:**

De acordo com a matrícula imobiliária apresentada pelo contratante a área total de terras é de **75.507,00 m<sup>2</sup>** (setenta e cinco mil quinhentos e sete metros quadrados), ou **7,5507 hectares** (sete hectares, cinquenta e cinco ares e sete centiares).

**2.4.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui topografia mista, com trechos planos intercalando com trechos em aclave e declive.

**2.4.3. Infraestrutura da região:**

A região onde se localiza o imóvel avaliado possui infraestrutura compatível com as áreas rurais bem localizadas, com acessos servidos por estradas não pavimentadas com condições satisfatórias de trafegabilidade.

**2.4.4. Restrições ambientais e de uso das terras:**

**Além da ocupação da área por aterro sanitário, há a averbação de 15.101,40 m<sup>2</sup>** (quinze mil cento e um metros quadrados e quarenta decímetros quadrados) **de área de Reserva Legal - ARL**.

**2.5. Benfeitorias e Construções:**

Em nossa vistoria constatamos a existência de edificações em ruínas que não agregam valor ao imóvel avaliado.

**2.6. Classe de solo:**

No perímetro da área avaliada foram detectados tipos de solo Classe VIII, (terras impróprias para cultivo).

**2.7. Culturas:**

Não constam culturas que possam agregar valores ao imóvel avaliado.

## 2.8. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, no imóvel avaliado há a informação de aterro recentemente desativado, requerendo maiores informações acerca do passivo ambiental e medidas corretivas de descontaminação do solo.

## 2.9. Classe de terras e aproveitamento:

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as terras classificam-se em 08 classes, a seguir discriminadas:

| CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CLASSE I</b>                        | Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.                                                                                                                                                                      |
| <b>CLASSE II</b>                       | Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>CLASSE III</b>                      | Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.                                                                                  |
| <b>CLASSE IV</b>                       | Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.                                                                                                                             |
| <b>CLASSE V</b>                        | Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.                                                                           |
| <b>CLASSE VI</b>                       | Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.                       |
| <b>CLASSE VII</b>                      | Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.                                                                                                     |
| <b>CLASSE VIII</b>                     | Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre. |

Conforme a tabela acima e nossa vistoria ao local, constatamos que a área avaliada possui área classificada como segue:

- **Área de 7,5507 ha., classificada como Classe VIII;**

## 2.10. Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica):

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

|              | Classe   | I     | II    | III   | IV    | V     | VI    | VII   | VIII  |
|--------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|              | Situação | 100%  | 95%   | 75%   | 55%   | 50%   | 40%   | 30%   | 20%   |
| Ótima        | 100%     | 1,000 | 0,950 | 0,750 | 0,550 | 0,500 | 0,400 | 0,300 | 0,200 |
| Muito Boa    | 95%      | 0,950 | 0,903 | 0,713 | 0,523 | 0,473 | 0,380 | 0,285 | 0,190 |
| Boa          | 90%      | 0,900 | 0,855 | 0,675 | 0,495 | 0,450 | 0,360 | 0,270 | 0,180 |
| Desfavorável | 80%      | 0,800 | 0,760 | 0,600 | 0,440 | 0,400 | 0,320 | 0,240 | 0,160 |
| Má           | 75%      | 0,750 | 0,713 | 0,563 | 0,413 | 0,375 | 0,300 | 0,225 | 0,150 |
| Péssima      | 70%      | 0,700 | 0,655 | 0,525 | 0,385 | 0,350 | 0,280 | 0,210 | 0,140 |

Com base nos aspectos já relatados, temos o seguinte cálculo de Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica) conforme segue:

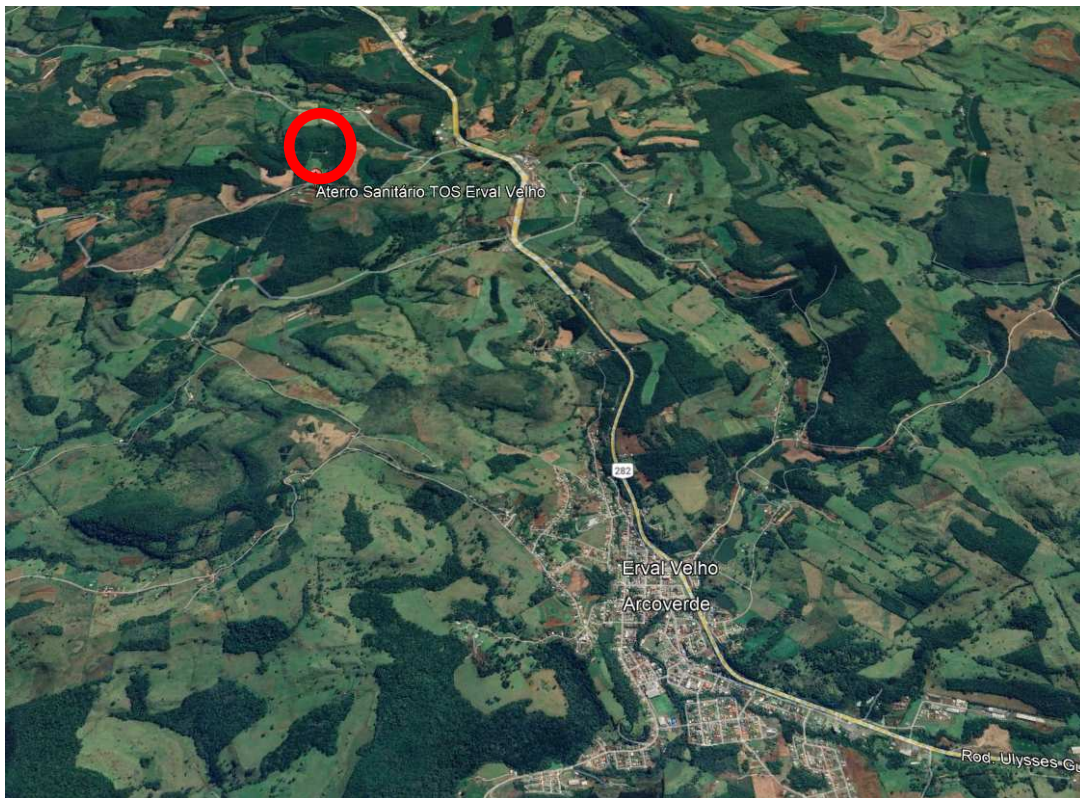
### IMÓVEL AVALIADO

| CLASSES DE SOLO |      | PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE | LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: BOA | NOTA AGRONÔMICA |
|-----------------|------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Classe          | VIII | 100,00%                            | 0,180                             | 0,180           |
| NOTA AGRONÔMICA |      |                                    |                                   | 0,180           |

## 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em 15/07/2024, conforme segue:





**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Erval Velho.



**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).





**Fotografia 03** – Aspecto da Linha São Mateus, que dá acesso ao imóvel avaliado.



**Fotografia 04** – Aspecto geral do imóvel avaliado.





**Fotografia 05** – Aspecto da Linha São Mateus, que dá acesso ao imóvel avaliado.



**Fotografia 06** – Aspecto geral do imóvel avaliado.

#### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

##### 4.1. Valor / Hectare ( $V_H$ ):

Para concluirmos pelo valor do hectare de terra nua, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel, onde foram estabelecidos os seguintes critérios de homogeneização:

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90
- **Fator Aproveitamento:** Considerando a Nota Agronômica atribuída no item 2.11. do laudo e sua proporção em relação aos imóveis avaliados.

Focamos nossa pesquisa dentro da macrorregião onde efetivamente se localiza o imóvel, onde se nota a existência de áreas rurais com características semelhantes ao imóvel avaliado, do ponto de vista de localização, topografia e eventuais restrições ambientais. Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de área rural que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

**Fatores do Imóvel Avaliado:**

**Oferta: 1,00**

**Aproveitamento: 0,180**

# **Elementos Comparativos Áreas Rurais**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço / Localização:**

**Área Rural – Herval D'Oeste**

**Área Hectares:**

**30,25 Hectares**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 800.000,00**

**Informante:**

**Ravili Imóveis**

**Tel.: (49) 3521-1169**

**Link da Oferta:**

**[https://www.mfrural.com.br/detalhe/658852/terreno-12-5-alqueires?srsId=AfmBOorbb1ghwJJgv\\_5O4nz\\_fKBXvKO30y6upV19vyMQaoMAyfQ7g4oP](https://www.mfrural.com.br/detalhe/658852/terreno-12-5-alqueires?srsId=AfmBOorbb1ghwJJgv_5O4nz_fKBXvKO30y6upV19vyMQaoMAyfQ7g4oP)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Aproveitamento: 0,250**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço / Localização:**

**Área Rural – Erval Velho**

**Área Hectares:**

**41,14 Hectares**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 1.575.000,00**

**Informante:**

**Ademar Barboza Imóveis**

**Tel.: (49) 9 8866-6389**

**Link da Oferta:**

**<https://www.ademarbarbozaimoveis.com.br/599/imoveis/venda-chacara-campos-novos-sc>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Aproveitamento: 0,250**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço / Localização:**

**Área Rural – Herval D'Oeste**

**Área Hectares:**

**96,0 Hectares**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 2.000.000,00**

**Informante:**

**Vanderlei Corretor**

**Tel.: (49) 99912-7856**

**Link da Oferta:**

**<https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-herval-d'oeste-santa-catarina/277>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Aproveitamento: 0,230**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço / Localização:**

**Área Rural – Herval D'Oeste**

**Área Hectares:**

**20,0 Hectares**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 380.000,00**

**Informante:**

**Décio e Golden Imóveis**

**Tel.: (49) 9 8408-8973**

**Link da Oferta:**

**<https://decioegoldenimoveis.com.br/imovel/42506>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Aproveitamento: 0,250**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço / Localização:**

**Área Rural – Herval D'Oeste**

**Área Hectares:**

**10,0 Hectares**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 240.000,00**

**Informante:**

**Décio e Golden Imóveis**

**Tel.: (49) 9 8408-8973**

**Link da Oferta:**

**<https://decioegoldenimoveis.com.br/imovel/41781#id-1>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Aproveitamento: 0,260**



# **Relatório de Avaliação Área Rural**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** ERVAL VELHO

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Localiz.:** LINHA SÃO MATEUS

**Cidade:** ERVAL VELHO

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(ha) | V.Unt.(R\$/ha) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/ha) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 800.000,00    | 30,25        | 26.446,28      | 0,90 | 0,72 | 17.137,19      |
| 2  | 1.575.000,00  | 41,14        | 38.283,91      | 0,90 | 0,66 | 22.740,64      |
| 3  | 2.000.000,00  | 96,00        | 20.833,33      | 0,90 | 0,78 | 14.625,00      |
| 4  | 380.000,00    | 20,00        | 19.000,00      | 0,90 | 0,72 | 12.312,00      |
| 5  | 240.000,00    | 10,00        | 24.000,00      | 0,90 | 0,69 | 14.904,00      |

**F1:** Oferta

**F2:** Aproveitamento

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Número de amostras (Ud):                       | 5                 |
| Grau de liberdade (Ud):                        | 4                 |
| Menor valor homogeneizado (R\$/ha):            | 12.312,00         |
| Maior valor homogeneizado (R\$/ha):            | 22.740,64         |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha): | 81.718,83         |
| Amplitude total (R\$/ha):                      | 10.428,64         |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4                 |
| Amplitude de classe (R\$/ha):                  | 2.607,16          |
| Média aritmética (R\$/ha):                     | 16.343,77         |
| Mediana (R\$/ha):                              | 14.904,00         |
| Desvio médio (R\$/ha):                         | 2.876,119631      |
| Desvio padrão (R\$/ha):                        | 3.963,324375      |
| Variância (R\$/ha) ^ 2:                        | 15.707.940,104028 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0173

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6140

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 24,25

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,533

**Li = Limite inferior unitário ( R\$/ha ) = 13.626,60**

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 16.343,77

**Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 19.060,94**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,63

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,63

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 1**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3**

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

**LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( LAi ) (R\$/ha) = 13.892,20**

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 16.343,77

**LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha) = 18.795,33**

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/ha ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( ha )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 7,55

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 16.343,77

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 123.395,46**

cento e vinte e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos

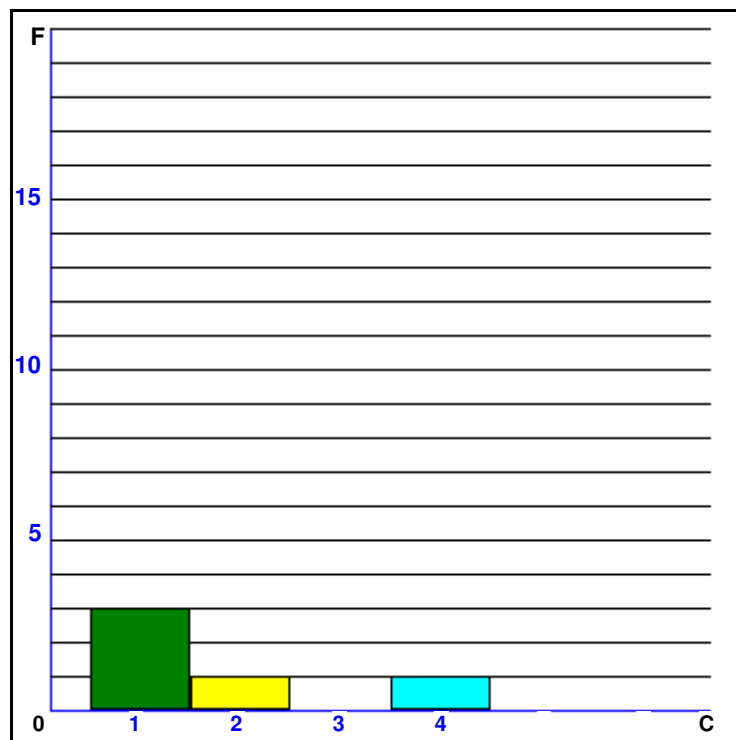
## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA GLEBA RURAL: R\$ 123.395,46 (cento e vinte e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos)



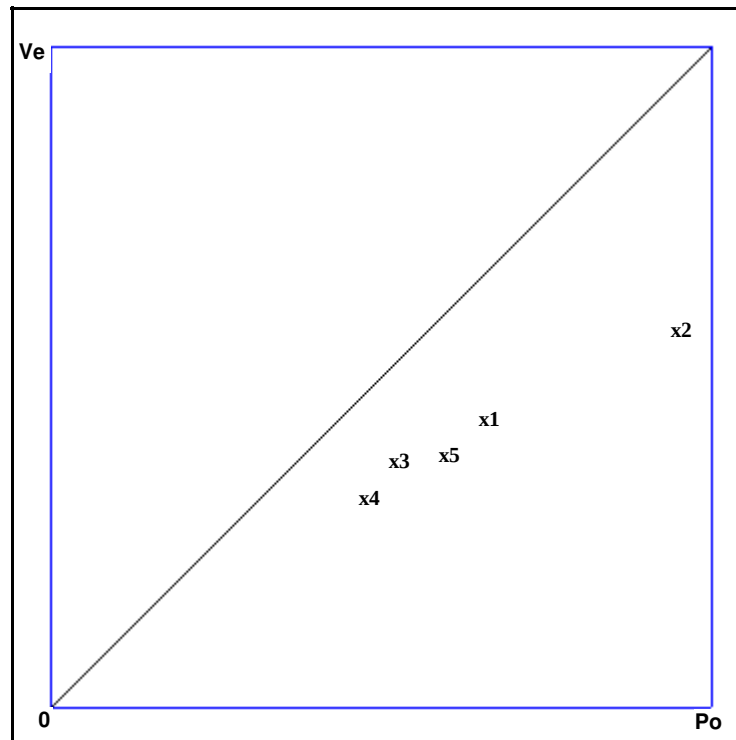
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



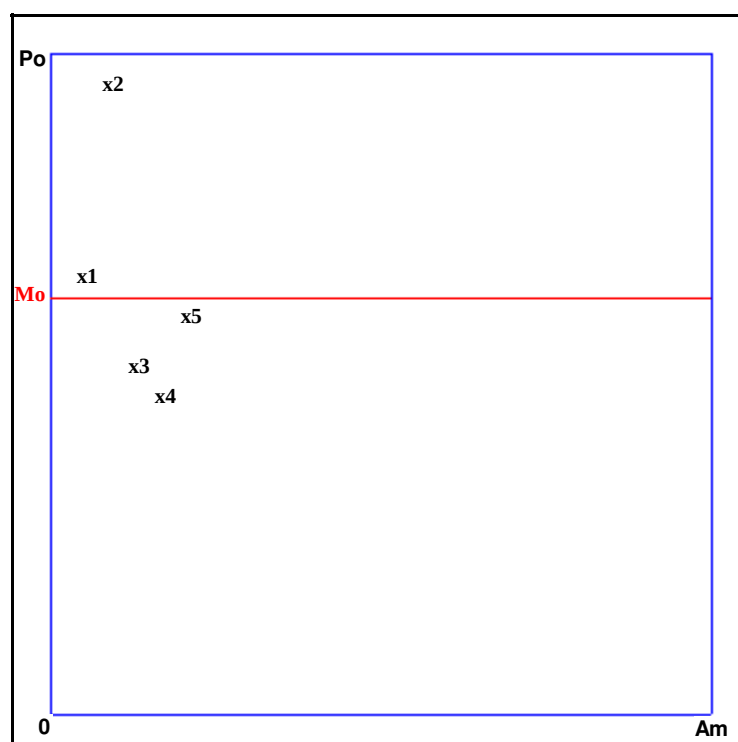
| INTERVALO |           |           |       |
|-----------|-----------|-----------|-------|
| Classe    | De: _____ | Até       | Freq. |
| 1         | 12.312,00 | 14.919,16 | 3     |
| 2         | 14.919,16 | 17.526,32 | 1     |
| 3         | 17.526,32 | 20.133,48 | 0     |
| 4         | 20.133,48 | 22.740,64 | 1     |

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**



| Am  | Po(R\$/ha) | Ve(R\$/ha) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 26.446,28  | 17.137,19  | 0,65 |
| 2 - | 38.283,91  | 22.740,64  | 0,59 |
| 3 - | 20.833,33  | 14.625,00  | 0,70 |
| 4 - | 19.000,00  | 12.312,00  | 0,65 |
| 5 - | 24.000,00  | 14.904,00  | 0,62 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



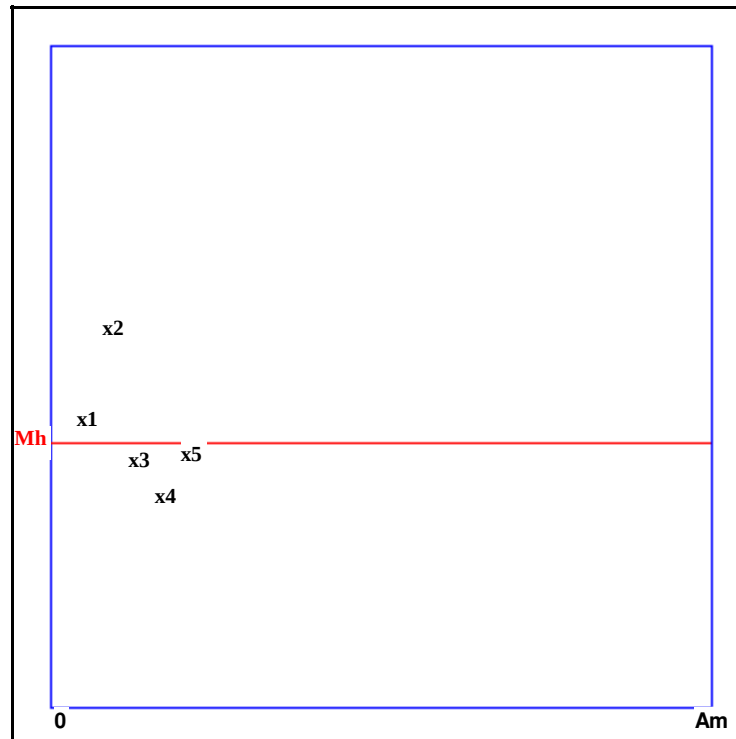
**Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 25.712,70**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/ha) | Do(R\$/ha) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 26.446,28  | 733,576    | 2,85  |
| 2 - | 38.283,91  | 12.571,204 | 48,89 |
| 3 - | 20.833,33  | 4.879,371  | 18,98 |
| 4 - | 19.000,00  | 6.712,705  | 26,11 |
| 5 - | 24.000,00  | 1.712,705  | 6,66  |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 16.343,77**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/ha) | Dh(R\$/ha) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 17.137,19  | 793,424    | 4,85  |
| 2 - | 22.740,64  | 6.396,875  | 39,14 |
| 3 - | 14.625,00  | 1.718,766  | 10,52 |
| 4 - | 12.312,00  | 4.031,766  | 24,67 |
| 5 - | 14.904,00  | 1.439,766  | 8,81  |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_

### Grau de Fundamentação do Laudo:

#### Classificação quanto à fundamentação - Norma NBR 14653-3 Item 9.2.1

| ITEM | ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS                           | CONDIÇÃO                                                                                     | PONTOS | CONDIÇÃO                                   | PONTOS | CONDIÇÃO            | PONTOS    |
|------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|--------|---------------------|-----------|
| 1    | Número de dados de mercado efetivamente utilizados                        | $\geq 3 (k + 1)$ e no mínimo 5                                                               | 9      | $\geq 5$                                   | 9      |                     | 9         |
| 2    | Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração               | Todos                                                                                        | 15     | Maioria                                    | 7      | Minoria ou Ausência | 7         |
| 3    | Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações                  | Maioria                                                                                      | 10     | Minoria                                    | 6      | Anexo A             | 10        |
| 4    | Critério adotado para avaliar construções e instalações                   | Conforme 10.3                                                                                | 5      | Custo de reedição por caderno de preços    | 3      |                     |           |
| 5    | Critério adotado para avaliar produções agrícolas                         | Conforme 10.3                                                                                | 5      | Custo de reedição por caderno de preços    | 3      |                     |           |
| 6    | Apresentação de laudo                                                     | Completo                                                                                     | 16     | Simplificado                               | 1      |                     | 16        |
| 7    | Utilização do método comparativo direto de dados de mercado               | Tratamento científico                                                                        | 15     | Fatores                                    | 12     | Outros              | 2         |
| 8    | Identificação dos dados amostrais                                         | Fotográfica e coordenadas geodésicas                                                         | 4      | Roteiro de acesso ou croqui de localização | 1      |                     | 1         |
| 9    | Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização     | Fotográfica e coordenadas geodésicas                                                         | 4      | Croqui                                     | 1      |                     | 4         |
| 10   | Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a | Certidão dominial atualizada e levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas | 4      | Levantamento Topográfico                   | 2      |                     | 4         |
|      |                                                                           |                                                                                              |        |                                            |        | <b>TOTAL</b>        | <b>55</b> |

**Total de pontos: 66 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

#### Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

|                      | Grau |    |     |
|----------------------|------|----|-----|
|                      | I    | II | III |
| <b>Limite Mínimo</b> | 12   | 36 | 71  |
| <b>Limite Máximo</b> | 35   | 70 | 100 |



## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 26 (vinte e seis) páginas, 06 (seis) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:255  
25334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla, cn=FABIANA  
NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 09:59:38 -03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413I00CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:4258691600  
0115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 09:59:48 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENGE BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 675  
1º Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de Herval D'Oeste - SC**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE HERVAL D' OESTE  
CIRCUNSCRIÇÃO: MUNICÍPIOS DE HERVAL D'OESTE E ERVAL VELHO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 150136.2.0000675-52

Página 1/5

Oficial Titular: Claudiomar Luiz Machado

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 675 (até Av - 12)**

Valide aqui  
este documento

CNM: 150136.2.0000675-52



Répública Federativa do Brasil  
Estado de Santa Catarina  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula

Folha

675

01

Comarca de Herval d' Oeste

Herval D' Oeste -SC, 22 de outubro de 2010

**MATRÍCULA Nº 675.**

**IMÓVEL: LOTE RURAL**, situado na Colônia São Mateus, no município de Erval Velho-SC, com área superficial de **75.507,00-m²** (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados), sem benfeitorias, terreno este que faz parte de maior porção de 120.155,00-m², cujo todo maior confronta: ao **NORTE**, com Auzir Tessari; ao **SUL**, com Estrada Municipal; ao **LESTE**, com Auzir Tessari; e ao **OESTE**, com a compradora. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 814.075.007.447-8.

**PROPRIETÁRIO: BONATO COUROS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ 84.583.616/0001-22, com sede na rua Achilles Pedrini nº 620, na cidade de Joaçaba-SC. **CONDIÇÕES:** Sobre o imóvel encontra-se uma reserva de direito de linha de transmissão e de estrada para a conservação da mesma, em favor da firma Comércio e Indústria Saulle Pagnoncelli S/A. **REGISTRO ANTERIOR:** R.1 da matrícula nº **16.550**, Liv. 2 RG do C.R.I. Ofício de Campos Novos-SC, feito em 18-05-1992. **Protocolo nº 1170**, feito em 22/10/2010. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Emol: R\$4,80. Oficial de Registro: Claudiomar Luiz Machado

**Av.1-675. Herval D'Oeste-SC, 22 de outubro de 2010. RESERVA LEGAL**

Procede-se a esta averbação com base no Termo de Averbação de Reserva Legal datado de 22-07-2007, firmado pela proprietária Bonato Couros S/A, e pela autoridade florestal-Fatma, acompanhado de mapa e memorial descritivo firmado pela proprietária e pelo técnico em agrimensura Ricardo Zago, CREA-SC nº 023542-3, para constar que a área de **15.101,40-m²** (quinze mil, cento e um metros e quarenta decímetros quadrados), do imóvel desta matrícula, correspondente a 20% do total da propriedade, fica compondo a **RESERVA FLORESTAL LEGAL**, gravada como de utilização limitada nos termos da legislação florestal, cuja área possui a seguinte localização: **Reserva Legal - área 13.370,95-m²** - Inicia-se se no marco denominado '15', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 454363.496 m e N= 6986824.401 m dividindo-o com o Bonato Couros SA; Daí segue confrontando com Bonato Couros SA com a distância de 136.27 m até o marco '16' (E=454442.531 m e N=6986754.785 m); Daí segue confrontando com Laurentino Tessari com o azimute de 149°35'00" e a distância de 220.28 m até o marco '17' (E=454554.049 m e N=6986564.833 m); Daí segue confrontando com João Aloar Cassiano de Almeida e Bonato Couros SA com a distância de 217.02 m até o marco '18' (E=454342.176 m e N=6986576.229 m); Daí segue confrontando com Bonato Couros SA com a distância de 431.92 m até o marco '15' (E=454363.496 m e N=6986824.401 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 13.370,95-m², 1,33710ha. **APP - área 8.652,23-m²** - Inicia-se se no marco denominado '11', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 454308.958 m e N= 6986981.691 m dividindo-o com o Bonato Couros SA; Daí segue confrontando com Bonato Couros SA com o azimute de 34°51'22" e a distância de 49.08 m até o marco '14' (E=454337 008 m e N=6987021.966 m); Daí segue confrontando com João Cassiano de Souza com a distância de 294.95 m até o marco '16' (E=454442.531 m e N=6986754.785 m); Daí segue confrontando com Bonato Couros SA com a distância de 37.67 m até o

Continua na próxima página





Valide aqui  
este documento



República Federativa do Brasil

Estado de Santa Catarina

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Herval d' Oeste

LIVRO Nº 2

Matrícula

675

REGISTRO GERAL

Folha

01v

Herval D' Oeste -SC, 22 de outubro de 2010

marco '19' (E=454412.890 m e N=6986741.027 m); Daí segue confrontando com Bonato Couros SA com a distância de 267.29 m até o marco '11' (E=454308.958 m e N=6986981.691 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 8.652,23m², 0,86522ha. Os proprietários comprometem-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom firme e valioso. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 950.025.985.406-2, área total 31,8000ha, módulo fiscal 20,0000ha, nº de módulo fiscais 1,5900 e FMP 3,0000ha, CCIR 2006/2007/2008/2009 e Certidão Negativa de Débitos do imóvel rural cadastrado na Secretaria da Receita Federal sob nº 5.517.434-5, emitida em 07/10/2010. **Protocolo nº 1172**, feito em 22/10/2010. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **Emol: R\$63,90**. Oficial de Registro: **Claudiomar Luiz Machado**

**Av.2-675.** Herval d'Oeste-SC, 10 de julho de 2015.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS.**

Procede-se a esta averbação nos termos da comunicação recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade, para constar que no processo nº 50050784520144047211, da 1ª Vara Federal de Caçador/SC, foi decretada a indisponibilidade de bens de **BONATO COUROS S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 84.583.616/0001-22. **Protocolo nº 12105**, feito em 10/07/2015. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **Emol: NIHIL**. Selo: **DLX79501-NQUV - NIHIL** Oficial de Registro: **Claudiomar Luiz Machado**

**Av.3-675.** Herval d'Oeste-SC, 12 de maio de 2022. **PENHORA**

Pelo Mandado Judicial nº 700011804236 datado de 24/02/2022, firmado pelo Exmo. Sr. Dr. Yuri Zimer Neiva, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Curitiba/PR, acompanhado de auto de penhora e avaliação datado de 05/05/2022, extraídos dos autos de execução nº 5036921-16.2013.4.04.7000/PR, promovida pela exequente: **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, contra o executado: **BONATO COUROS S/A**, já qualificado na abertura desta matrícula, procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**, em conjunto com o imóvel objeto da matrícula nº 674, Lv. 2 RG desta Serventia Imobiliária. Valor do débito: R\$1.007.873,27, calculado em data de 11/2021. FRJ - isento. **Protocolo nº 24268**, feito em 5 de maio de 2022. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **Emol: NIHIL**. Selo: **GJK65503-7EUW - NIHIL**. Oficial de Registro: **Claudiomar Luiz Machado**

**Av.4-675.** Herval d'Oeste-SC, 12 de maio de 2022. **PENHORA**

Pelo Mandado Judicial nº 720008508457 datado de 25/04/2022, firmado pelo Jorge Souza Cremona da Silva, Diretor de Secretaria da 9ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Florianópolis/PR, acompanhado de auto de penhora e avaliação datado de 05/05/2022, extraídos dos autos de execução nº 5006155-49.2019.4.04.7200/SC, promovida pela exequente: **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, contra o executado: **BONATO COUROS S/A**, já qualificado na abertura desta matrícula, procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**. Valor do débito: R\$657.958,32, calculado em data de 11/2021. FRJ -

Continua na folha 2

Continua na próxima página





Valide aqui  
este documento

Continuação da matrícula 675



República Federativa do Brasil

Estado de Santa Catarina

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Herval d' Oeste

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula  
675

Folha  
02

Herval D' Oeste -SC, 12 de maio de 2022

isento. **Protocolo nº 24269**, feito em 5 de maio de 2022. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **Emol: NIHIL**. Selo: GJK65504-WR7P - NIHIL.  
Oficial de Registro: **Claudiomar Luiz Machado**

**Av.5-675.** Herval d'Oeste-SC, 24 de maio de 2023. **PENHORA**

Pelo Mandado Judicial nº 700013630986 datado de 23/03/2023, firmado por Patrícia Carraro da 19ª Vara Federal da Seção Judiciária de Curitiba/PR, acompanhado de auto de penhora, depósito particular e avaliação datado de 08/05/2023, extraídos dos autos da execução fiscal nº 5016170-08.2013.4.04.7000/PR, promovida pela exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, contra o executado **BONATO COUROS S/A** (em recuperação judicial), já qualificado na abertura desta matrícula, procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**, em conjunto com o imóvel objeto da matrícula nº 674, Lv. 2 RG desta Serventia Imobiliária. Valor do débito: R\$167.887,71 a ser atualizado por ocasião do pagamento. **Protocolo nº 26122**, feito em 8 de maio de 2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **Emol: NIHIL**. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: GQU13869-UXEP. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%).  
Escrevente Substituta: **Anelize Ciarnoski**

**Av.6-675.** Herval d'Oeste-SC, 20 de julho de 2023. **PENHORA**

Pelo Mandado datado de 27/06/2023, firmado por Franciele Fattori, Diretor de Secretaria, da Vara do Trabalho de Joaçaba-SC, acompanhado de auto de penhora e auto de depósito datados de 06/07/2023, extraídos dos autos de execução nº 0001457-46.2018.5.12.0012, promovida pela exequente **UNIÃO FEDERAL (PGFN)**, contra o executado **BONATO COUROS SA** (CNPJ nº 84.583.616/0001-22), procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**. Valor da execução: R\$68.567,55. Data do Cálculo: 26/06/2023. **Protocolo nº 26407**, feito em 7 de julho de 2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **Emol: NIHIL**. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: GQU14657-H9LD. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%).  
Oficial de Registro: **Claudiomar Luiz Machado**

**Av.7-675.** Herval d'Oeste-SC, 26 de abril de 2024. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - Procedo-se a esta averbação nos termos da comunicação recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade, oriunda dos autos do processo nº 5005078-45.2014.4.04.7211/SC, da 1ª Vara Federal de Caçador-SC, arquivado neste Serviço Registral, para constar que fica cancelada a indisponibilidade de bens do **Av.2** desta matrícula. **Protocolo nº 27797**, feito em 22/04/2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **Emol: NIHIL**. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: GZT51574-MZEE. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%).  
Escrevente substituta: **Anelize Ciarnoski Felipiaki**

Continua no verso

Continua na próxima página





Valide aqui  
este documento

Continuação da matrícula 675



República Federativa do Brasil

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Estado de Santa Catarina

Matrícula

675

Folha

02v

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Herval d'Oeste Herval D'Oeste -SC, 22 de maio de 2024

**Av.8-675.** Herval d'Oeste-SC, 22 de maio de 2024.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS.**

Procede-se a esta averbação nos termos da comunicação recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade, para constar que nos autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037 da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, foi decretada a indisponibilidade de bens de **BONATO COUROS S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 84.583.616/00001-22. **Protocolo nº 27934**, feito em 17/05/2024. DOU FÉ. Emol:NIHIL. FRJ: Isento. ISS: Isento.. Selo: HBO26171-R023. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%).

Escrevente substituta: *Anelize Ciarnoski Felipiaki*

**Av.9-675.** Herval d'Oeste-SC, 12 de julho de 2024. **PENHORA**

Pelo Mandado nº 700015601100 datado de 18/03/2024, firmado por Patrícia Carraro, Analista Judiciária, da 19ª Vara Federal da Seção Judiciária de Curitiba-PR, acompanhado de auto de penhora, depósito e avaliação datado de 03/07/2024, extraídos dos autos de execução fiscal nº 5012096-56.2023.4.04.7000/PR, promovida pela exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ 84.583.616/0001-22), contra o executado **BONATO COUROS SA** - em recuperação judicial (CNPJ nº 84.583.616/0001-22), procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**, sem benfeitorias. Valor do débito: R\$5.253.770,80 a ser atualizado por ocasião do pagamento. **Protocolo nº 28144**, feito em 3 de julho de 2024. DOU FÉ. Emol: NIHIL. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: GZT52407-I2U8. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%). Escrevente substituta: *Anelize Ciarnoski Felipiaki*

**Av.10-675.** Herval d'Oeste-SC, 12 de julho de 2024. **PENHORA**

Pelo Mandado nº 700015601249 datado de 18/03/2024, firmado por Patrícia Carraro, Analista Judiciária, da 19ª Vara Federal da Seção Judiciária de Curitiba-PR, acompanhado de auto de penhora, depósito e avaliação datado de 03/07/2024, extraídos dos autos de execução fiscal nº 5045867-93.2021.4.04.7000/PR, promovida pela exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ 84.583.616/0001-22), contra o executado **BONATO COUROS SA** - em recuperação judicial (CNPJ nº 84.583.616/0001-22), procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**, sem benfeitorias. Valor do débito: R\$2.422.485,87 a ser atualizado por ocasião do pagamento. **Protocolo nº 28145**, feito em 3 de julho de 2024. DOU FÉ. Emol: NIHIL. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: GZT52408-IAFM. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%). Escrevente substituta: *Anelize Ciarnoski Felipiaki*

**Av.11-675.** Herval d'Oeste-SC, 12 de julho de 2024. **PENHORA**

Pelo Mandado nº 700015600243 datado de 18/03/2024, firmado por Patrícia Carraro, Analista Judiciária, da 19ª Vara Federal da Seção Judiciária de Curitiba-PR, acompanhado

Continua na folha 2

Continua na próxima página





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VJC9-N7JMH-T3YD3-RQKM5>

Continuação da matrícula 675



República Federativa do Brasil  
Estado de Santa Catarina  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula

Folha

675

03

Comarca de Herval d' Oeste Herval D' Oeste -SC, 12 de julho de 2024

de auto de penhora, depósito e avaliação datado de 03/07/2024, extraídos dos autos de execução fiscal nº 5002926-36.2018.4.04.7000/PR, promovida pela exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ 84.583.616/0001-22), contra o executado **BONATO COUROS SA** - em recuperação judicial (CNPJ nº 84.583.616/0001-22), procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**, sem benfeitorias. Valor do débito: R\$1.278.295,24 a ser atualizado por ocasião do pagamento. **Protocolo nº 28146**, feito em 3 de julho de 2024. DOU FÉ. Emol: NIHIL. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: GZT52409-WFG4. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%). Escrevente substituta: *Anelize Ciarnoski Felipiaki*

**Av.12-675.** Herval d'Oeste-SC, 12 de julho de 2024. **PENHORA**

Pelo Mandado nº 700015600480 datado de 18/03/2024, firmado por Patrícia Carraro, Analista Judiciária, da 19ª Vara Federal da Seção Judiciária de Curitiba-PR, acompanhado de auto de penhora, depósito e avaliação datado de 03/07/2024, extraídos dos autos de execução fiscal nº 5081956-18.2021.4.04.7000/PR, promovida pela exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ 84.583.616/0001-22), contra o executado **BONATO COUROS SA** - em recuperação judicial (CNPJ nº 84.583.616/0001-22), procedo a averbação da penhora do imóvel desta matrícula, com a área de **75.507,00-m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sete metros quadrados)**, sem benfeitorias. Valor do débito: R\$2.803.455,26 a ser atualizado por ocasião do pagamento. **Protocolo nº 28147**, feito em 3 de julho de 2024. DOU FÉ. Emol: NIHIL. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: GZT52410-02I2. (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%). Escrevente substituta: *Anelize Ciarnoski Felipiaki*

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**

Herval D'Oeste-SC, 26 de agosto de 2024.

Emol: R\$25,16. FRJ: R\$5,71 (22,73%). ISS: R\$0,75 (3%). Selo: HDU87684-75Z6  
Total: R\$31,62

(Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Honorários para assistência judiciária - 24,42%; MP/SC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJ/SC - 19,55%)

Bruna Roberta Palharim - Escrevente substituta



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
FAIXA I

**HDU87684-75Z6**

Confira os dados do ato em:

[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



**Perfil do Imóvel:**

Lote Urbano (Perfil Misto)

**Local:**

Rua Muenchen, s.n°  
Bairro Ponta Aguda - Blumenau - SC  
Lat.: -26°54'17"S    Long.: - 49°03'31"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**

Autos nº 0302294-36.2016.8.24.0037  
Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências  
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC  
Massa Falida Bonato Couros Curtidora Ltda.

**Graus de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

**Número do Laudo:**



VLG0820248905048015

**LOTE 15**

## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (lote urbano sem benfeitorias) situado na **Rua Muenchen, s.nº**, bairro **Centro**, município de **Blumenau**, Estado de **Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 7.535** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 1.000,00 m²** (um mil metros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

**Terreno = R\$ 493.190,00**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**Valor Médio de Mercado:**  
**R\$ 493.190,00**

**(quatrocentos e noventa e três mil, cento e noventa reais)**

**Valores referentes ao mês de agosto de 2024.**

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno onde, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado), concluiu-se por valores unitários que variavam entre de R\$ 419,21 a R\$ 567,17. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 493,19 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano sem benfeitorias) situado na **Rua Muenchen, s.nº**, bairro **Centro, município de Blumenau, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 7.535** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba - SC**, com **área de terreno de 1.000,00 m²** (um mil metros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender ao **Processo nº 0302294-36.2016.8.24.0037**, distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca de Concórdia SC.**

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **15/07/2024**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Blumenau, na Rua Muenchen (a qual o imóvel avaliado faz frente), nas proximidades da Rua Hasselfeld. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -26°54'17"S e -49°03'31"O..

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno que, no momento de nossa vistoria estava ocupado pela instalação de torres de transmissão.

### 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 7.535 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **1.000,00 m<sup>2</sup>** (um mil metros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Blumenau** sob nº **4-2-14.7.68**.

### 2.4. Terreno:

#### 2.4.1. Dimensões:

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **1.000,00 m<sup>2</sup>** (um mil metros quadrados), com limites e confrontações constantes da descrição constante em sua matrícula imobiliária.

#### 2.4.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui área de terreno com topografia em aclave médio em relação ao alinhamento da Rua Sete de Setembro.

#### 2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso misto**.

#### 2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 1.181 de 02 de abril de 2018** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Blumenau), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Macroárea de Ocupação Controlada – MOC**, formada pela área urbana com entorno de alta suscetibilidade ao risco geológico, poucos vazios urbanos e alta/média densidade de malha viária e tem como objetivo controlar o uso e ocupação do solo devido à vulnerabilidade do entorno.

Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação: Taxa de Ocupação de 0,60 (ou 60% da área do terreno) e coeficiente de aproveitamento básico de 1,2 (ou 1,2 vezes a área do terreno).

### 2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, não constam construções ou benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado, porém



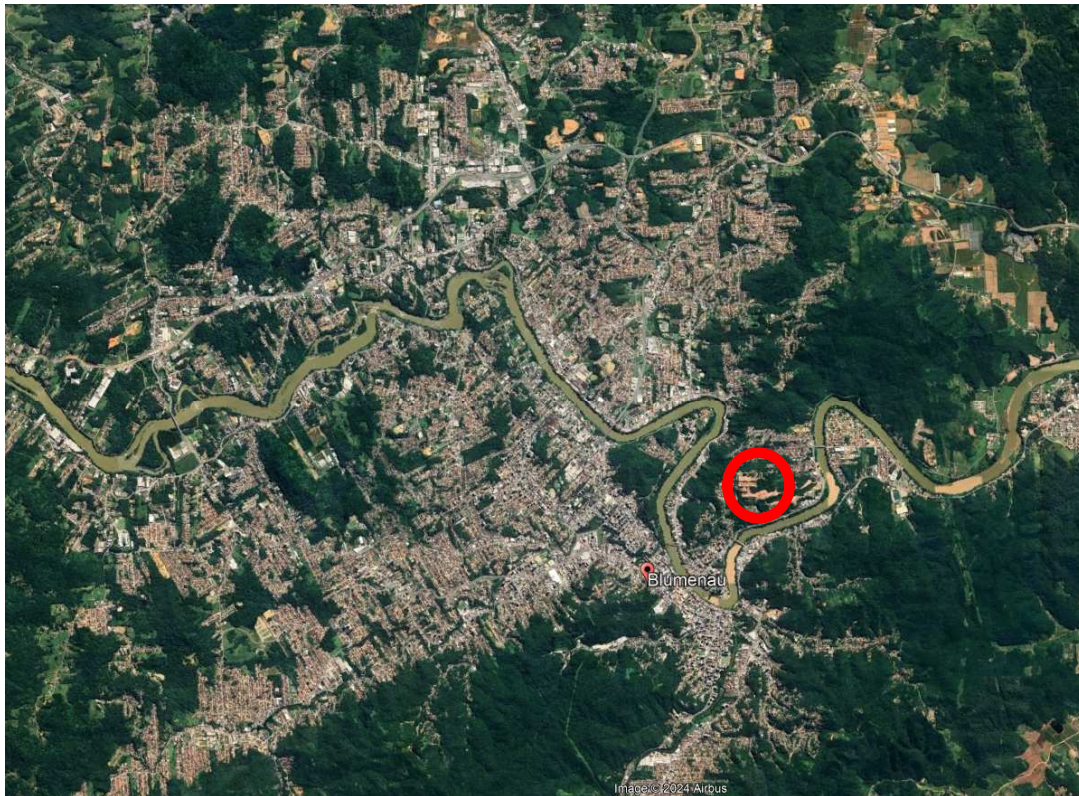
verifica-se a existência de torres de transmissão de médio porte nos limites do imóvel avaliado.

**2.6. Aproveitamento do imóvel:**

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso residencial.

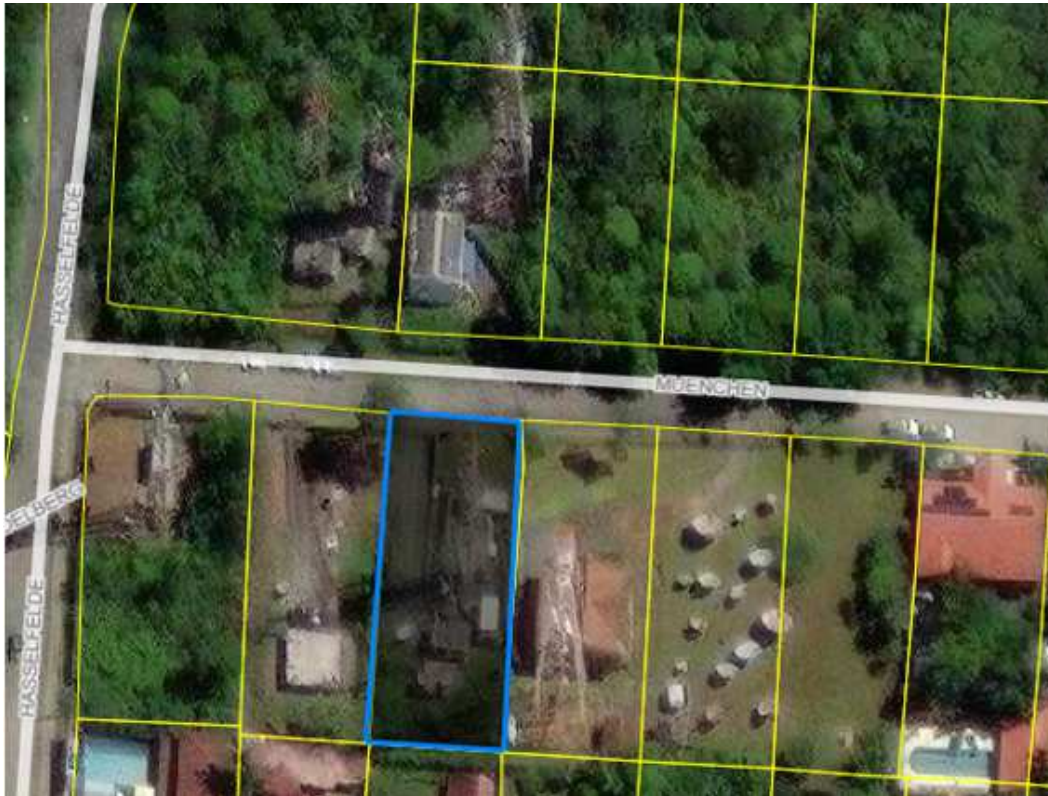
### **3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO**

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em 15/07/2024, conforme segue:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Blumenau.





**Fotografia 02** – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em azul).



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Muenchen.





**Fotografia 04** – Aspecto geral do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.



**Fotografia 05** – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, que tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

### 4.1. Avaliação do Valor do Terreno ( $V_T$ ):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$  adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

### Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 1.000,00 m<sup>2</sup>



# **Elementos Comparativos Terrenos - Venda**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



**Endereço/Localização:**

**Bairro Ponta Aguda**

**Área:**

**787,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 460.000,00**

**Informante:**

**Orbi Imóveis**

**Tel.: (47) 3288-7750**

**Link da Oferta:**

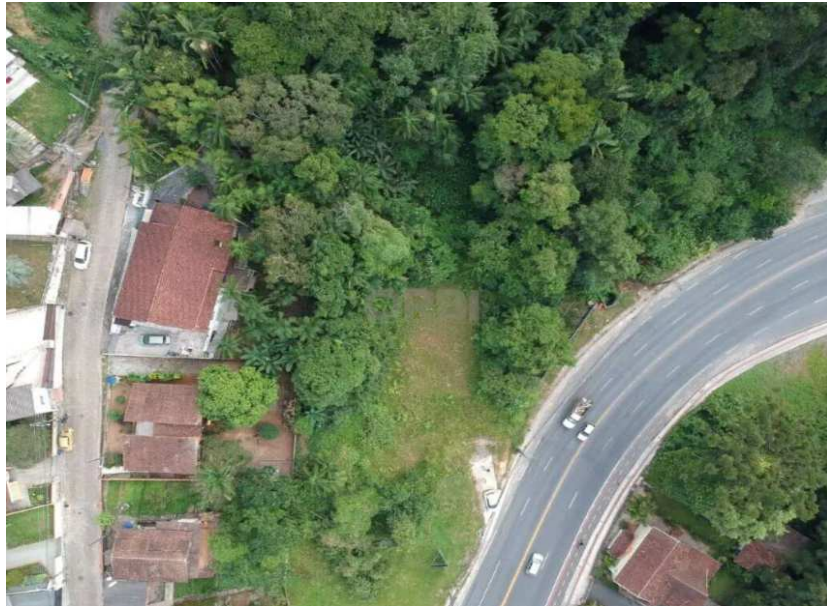
**<https://www.orbi-imoveis.com.br/imovel/terreno-blumenau-787-m/TE0840-SHS?from=sale>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,94**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



**Endereço/Localização:**

**Bairro Ponta Aguda**

**Área:**

**3.594,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 1.500.000,00**

**Informante:**

**Orbi Imóveis**

**Tel.: (47) 3288-7750**

**Link da Oferta:**

**<https://www.orbi-imoveis.com.br/imovel/terreno-blumenau-3-594-m/TE0727-SHS?from=sale>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 1,17**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço/Localização:**

**Bairro Ponta Aguda**

**Área:**

**3.200,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 1.400.000,00**

**Informante:**

**Orbi Imóveis**

**Tel.: (47) 3288-7750**

**Link da Oferta:**

**<https://www.orbi-imoveis.com.br/imovel/terreno-blumenau-3-200-m/TE0471-TPL?from=sale>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 1,15**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço/Localização:**

**Bairro Ponta Aguda**

**Área:**

**810,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 400.000,00**

**Informante:**

**Orbi Imóveis**

**Tel.: (47) 3288-7750**

**Link da Oferta:**

**<https://www.orbi-imoveis.com.br/imovel/terreno-blumenau-810-m/TE0316-OB1?from=sale>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,94**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço/Localização:**

**Rua Hasselfelde – Bairro Ponta Aguda**

**Área:**

**1.200,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 690.000,00**

**Informante:**

**Dinâmica Imóveis**

**Tel.: (47) 3037-3777**

**Link da Oferta:**

**[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponta-aguda-bairros-blumenau-1200m2-venda-R\\$690000-id-2697298804/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponta-aguda-bairros-blumenau-1200m2-venda-R$690000-id-2697298804/)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 1,04**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Bairro Ponta Aguda**

**Área:**

**1.117,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 750.000,00**

**Informante:**

**Abelardo Imóveis**

**Tel.: (47) 3335-9696**

**Link da Oferta:**

**<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponta-aguda-bairros-blumenau-1117m2-venda-RS750000-id-2734924000/>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 1,02**

# **Relatório de Avaliação do Terreno**

## **(Software Avalurb 5.1.)**

**1) Ident:** BLUMENAU

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** RUA MUENCHEN

**Nº:** S.Nº

**Complemento:**

**Bairro:** BAIRRO PONTA AGUDA

**Cidade:** JOAÇABA

**Estado:** Santa Catarina

## **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1  | 460.000,00    | 787,00       | 584,50         | 0,90 | 0,94 | 494,49         |
| 2  | 1.500.000,00  | 3.594,00     | 417,36         | 0,90 | 1,17 | 439,48         |
| 3  | 1.400.000,00  | 3.200,00     | 437,50         | 0,90 | 1,15 | 452,81         |
| 4  | 400.000,00    | 810,00       | 493,83         | 0,90 | 0,94 | 417,78         |
| 5  | 690.000,00    | 1.200,00     | 575,00         | 0,90 | 1,04 | 538,20         |
| 6  | 750.000,00    | 1.117,00     | 671,44         | 0,90 | 1,02 | 616,38         |

**F1:** Oferta

**F2:** Área

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Número de amostras (Ud):                       | 6            |
| Grau de liberdade (Ud):                        | 5            |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2):            | 417,78       |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 616,38       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 2.959,14     |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 198,61       |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4            |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 49,65        |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 493,19       |
| Mediana (R\$/m2):                              | 473,65       |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 56,499301    |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 74,035099    |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 5.481,195906 |

#### Onde:

##### a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

##### b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

##### c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

##### d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

##### e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

##### f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0186

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6640

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 15,01



## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{Nº de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 448,58$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 493,19$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 537,80$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 9,05$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 9,05$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

## 7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 419,21$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 493,19$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 567,17$$

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 1.000,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 493,19$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 493.190,00$$

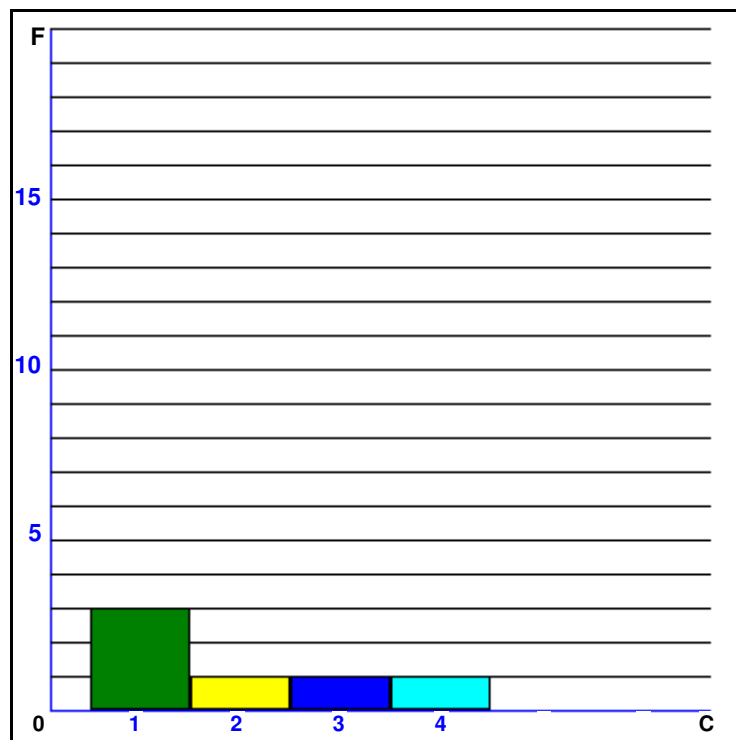
quatrocentos e noventa e três mil, cento e noventa reais

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 493.190,00 (quatrocentos e noventa e três mil, cento e noventa reais)

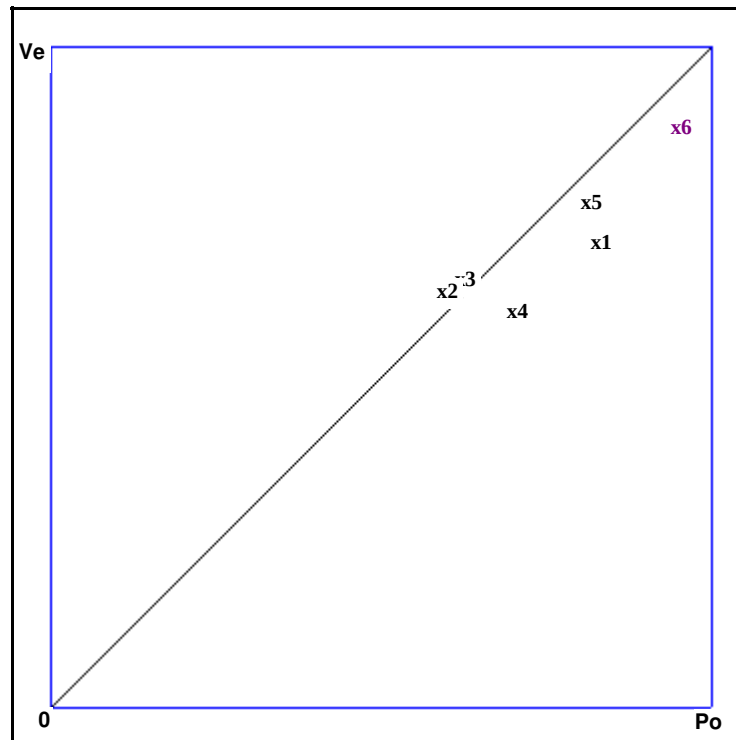
## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



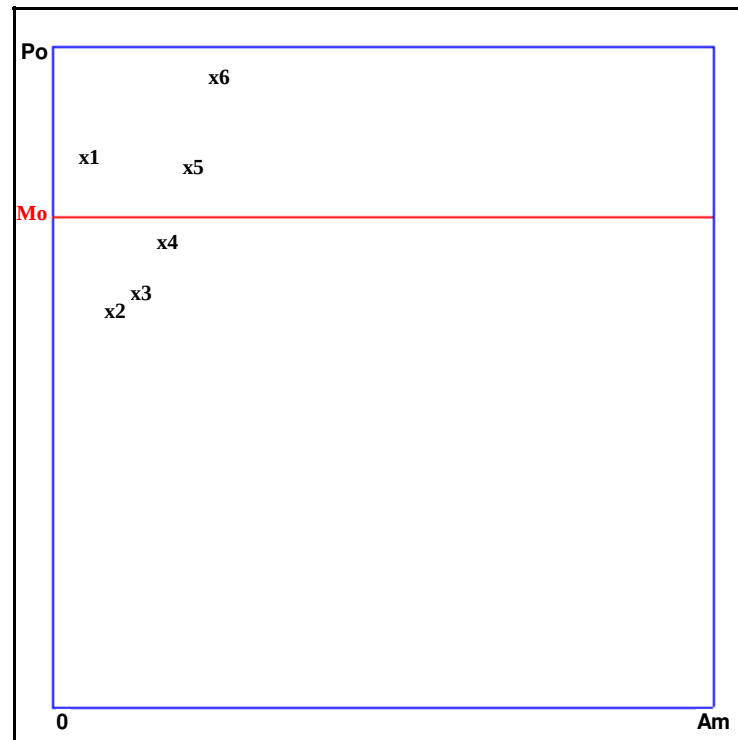
| INTERVALO |          |        |       |
|-----------|----------|--------|-------|
| Classe    | De: ———— | Até    | Freq. |
| 1         | 417,78   | 467,43 | 3     |
| 2         | 467,43   | 517,08 | 1     |
| 3         | 517,08   | 566,73 | 1     |
| 4         | 566,73   | 616,38 | 1     |

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



| Am  | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 584,50     | 494,49     | 0,85 |
| 2 - | 417,36     | 439,48     | 1,05 |
| 3 - | 437,50     | 452,81     | 1,03 |
| 4 - | 493,83     | 417,78     | 0,85 |
| 5 - | 575,00     | 538,20     | 0,94 |
| 6 - | 671,44     | 616,38     | 0,92 |

### C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



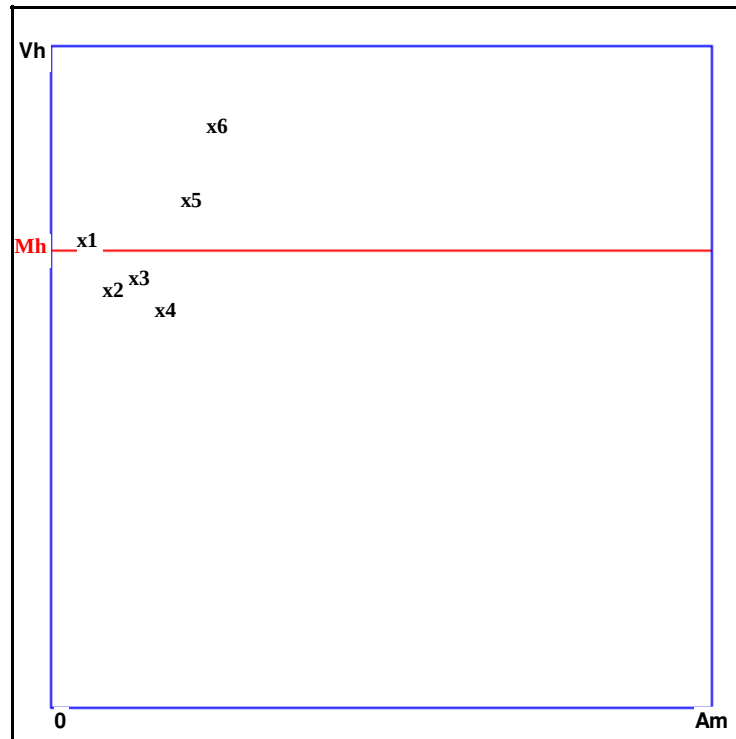
**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 529,94**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 584,50     | 54,560     | 10,30 |
| 2 - | 417,36     | 112,576    | 21,24 |
| 3 - | 437,50     | 92,438     | 17,44 |
| 4 - | 493,83     | 36,111     | 6,81  |
| 5 - | 575,00     | 45,062     | 8,50  |
| 6 - | 671,44     | 141,503    | 26,70 |

#### D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 493,19**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 494,49     | 1,295      | 0,26  |
| 2 - | 439,48     | 53,708     | 10,89 |
| 3 - | 452,81     | 40,378     | 8,19  |
| 4 - | 417,78     | 75,412     | 15,29 |
| 5 - | 538,20     | 45,010     | 9,13  |
| 6 - | 616,38     | 123,193    | 24,98 |

**Data:**    /    /    \_\_\_\_\_



### Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

### Avaliação do Terreno:

| Item                   | Descrição                                                                   | Grau                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   | PONTOS DO LAUDO |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                                                             | III (03 pontos)                                                                                 | II (02 pontos)                                                                        | I (01 ponto)                                                                                                      |                 |
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto á todas as variáveis analisadas                                                 | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento                                | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 2               |
| 2                      | Coleta de dados de mercado                                                  | Características conferidas pelo autor do laudo                                                  | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros                                                                     | 2               |
| 3                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                              | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2               |
| 4                      | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3               |
| 5                      | Extrapolação conforme B.5.2                                                 | Não admitida                                                                                    | Admitida para apenas uma variável                                                     | Admitida                                                                                                          | 3               |
| 6                      | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                     | 0,80 a 1,20                                                                           | 0,50 a 1,50                                                                                                       | 2               |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                                             |                                                                                                 |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>14</b>       |

| Graus                                     | III                                               | II                                | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                                | 9                                 | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 25 (vinte e cinco) páginas, 05 (cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

**São Paulo, 25 de agosto de 2024.**

**FABIANA  
NAVARRO  
CERRI  
VERZOLLA:25  
525334852**

Assinado de forma digital por  
FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Videoconferencia,  
ou=49273037000182, ou=AC  
SyngularID Multipla,  
cn=FABIANA NAVARRO CERRI  
VERZOLLA:25525334852  
Dados: 2024.08.26 09:31:55  
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
CAU N° A210575-6  
RRT n° SI13850413I00CT001**

**EMPRESA  
BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E  
AVALIACAO  
PAT:4258691600  
0115**

Assinado de forma digital por  
EMPRESA BRASILEIRA DE  
CONSULTORIA E AVALIACAO  
PAT:42586916000115  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao  
Paulo, ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-  
CNPJ A1, ou=20612031000100,  
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA  
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E  
AVALIACAO PAT:42586916000115  
Dados: 2024.08.26 09:32:11 -03'00'

**MARCELO SARNELLI LEMOS  
Sócio - Diretor  
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA  
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
VALIENG BRASIL  
CNPJ 42.586.916/0001-15**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18      Boleto nº 19400756      Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO  
PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                                                            | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI13850413I00CT001</b> | <b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>28/12/2023</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei N° 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****N° 0000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ



RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 7.535  
1º Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de Blumenau - SC**



Valide aqui  
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0007535-07

MATRÍCULA Nº 7.535 Data: 15.12.1980

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno, situado nesta cidade, no Bairro Ponta Aguda, designado sob lote nº151 da Quadra 9, do Loteamento Portal da Saxônia aprovado sob nº681, em 26.05.1980, pela Prefeitura local, contendo a área de hum mil metros quadrados (1.000m²), fazendo frente, em vinte metros (20m) com o lado par da Rua Muenchen; fundos, em vinte metros (20m) com o lote nº138 da C.R. Almeida S/A Engenharia e Construções; extremado, pelo lado direito, em cinquenta metros (50m) com o lote nº150, e do lado esquerdo, na mesma extensão com o lote nº152 ambos de propriedade da C.R. Almeida S/A Engenharia e Construções, sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: C.R. ALMEIDA S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, CGC nº 33 317 249/0001-84, sediada na cidade do Rio de Janeiro-RJ.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado neste Cartório, no Livro nº 2, sob R-36.278.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL  
COMARCA DE BLUMENAU - STA. CATARINA  
1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
OFICIAL: *Antônio Bauer*

R-1-7.535: Certifico que, pela escritura pública de doação em pagamento com quitação de outra com pacto comissório, lavrada em 09.12.1980, no Livro nº291, a fls. 152v. a 164, do Tabelião Sérgio Ivan Margarida desta Comarca, a C.R. ALMEIDA S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, já qualificada, transferiu o imóvel acima identificado, pelo valor de Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros), a OURIVAL CESARIO PEREIRA, sócio de firma industrial, e sua mulher NEUZA REIS CESARIO, do lar, brasileiros, CPF nº 005 318 479-34, domiciliados em Cabeçadas, Itajaí. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 15 de dezembro de 1.980. /// O Oficial: *Antônio Bauer*

R-2-7.535: Certifico que, pela escritura pública de constituição de garantia hipotecária vinculada ao contrato de repasse em moeda estrangeira amparado na resolução nº 63, do Banco Central do Brasil, nº BBB-842/81, lavrada em 10/ de junho de 1981, no livro nº 156, à fls. 108 à 112, do Tabelião Vanda de Souza Salles, do 4º Ofício de Florianópolis, OURIVAL CESARIO PEREIRA, industrial, e sua mulher/ NEUSA REIS CESARIO, do lar, brasileiros, portadores do CPF conjunto nº 005 318 479-34, domiciliados em Balneário Camboriú, ofereceram o imóvel acima identificado, e mais/ outros imóveis, em primeira e especial hipoteca, sem concorrência, ao BANCO BAMEIRINDUS DO BRASIL, Sociedade Anônima

Continua no verso

(+)  
(++)  
(+++)

Vide:  
AV-9

7.535

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>



Valide aqui  
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0007535-07

ma, sediado em Curitiba, CGC 76 543 115/0001-94, para garantia do repasse de US\$70.000,00 (setenta mil dólares) - de empréstimo obtido no exterior, mediante cessão de crédito e assunção de obrigações em moeda estrangeira, correspondente à taxa cambial vigente, na data do contrato, por US\$1,00 (um dólar) à Cr\$87,70 (oitenta e sete cruzeiros e setenta centavos), perfazendo o valor de Cr\$6.139.000,00/ (seis milhões, cento e trinta e nove mil cruzeiros). Encargos financeiros: juros, à taxa de 1,50% ao ano líquida, acima do Interbank Rate de Londres, para depósitos em Euro-dólares, à seis meses, reajustáveis semestralmente, pagáveis nas seguintes datas: 25.08.1981, 25.02.1982 e 25.08.1982; Comissão de repasse - à taxa de 8% ao ano, antecipada ao semestre; FLAT - 0,5% pagável na liberação do contrato; Prazo: o prazo do contrato é de 441 dias; Vencimento: o contrato tem seu vencimento marcado para o dia 25 de agosto de 1982. A devedora: BOM PASTOR - ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., sediada em Balneário Camboriú, CGC 83 540 831/0001-83 se obriga a efetuar o pagamento do principal do valor repassado US\$35.000,00 (trinta e cinco mil dólares) em 25.02.1982 e US\$35.000,00 (trinta e cinco mil dólares) em 25.08.1982. Pela utilização dos recursos, a mencionada devedora se obriga a pagar ao credor os juros e a comissão de repasse e FLAT já mencionados. As demais condições são as constantes do mencionado contrato. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 12 de junho de 1981. O Oficial: Cartório

R-3-7.535: Certifico que, pela escritura pública de constituição de garantia hipotecária vinculada ao contrato de repasse em moeda estrangeira amparado na resolução Nº 63 do Banco Central do Brasil, Nº BBB 1857/82, lavrada em 24 de março de 1982, no Livro nº 162, a fls. 26 à 30, do Tabelião Vanda de Souza Salles, do 4º Ofício da Comarca de Florianópolis, os proprietários OURIVAL CESARIO PEREIRA, industrial, e sua mulher NEUSA REIS CESÁRIO, do lar, brasileiros, CPF conjunto nº 005 318 479-34, domiciliados em Balneário Camboriú-SC, ofereceram o imóvel retro identificado, e mais outros imóveis, em segunda hipoteca, sem concorrência de terceiros, ao BANCO BAMERINDUS DO BRASIL Sociedade Anônima, sediada em Curitiba, CGC nº 76 543 115/0001-94, para garantia do repasse de US\$40.000,00 (quarenta mil dólares Norte-Americanos) de empréstimo obtido no exterior, pela firma BOM PASTOR ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., com sede em Balneário Camboriú-SC, CGC/MF nº 83 540 831/0001-83, mediante cessão de crédito e assunção de obrigações em moeda estrangeira, correspondente à taxa cambial vigente, na data do contrato, de Cr\$145,28 por US\$ 1,00 (um dólar), perfazendo o equivalente, na data Continua na ficha nº 7.535/2

Vide:  
AV-10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>



Valide aqui  
este documento



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
atendimento@cartoriobaier.com.br

**CNM nº 104216.2.0007535-07**

Continuação da Matrícula Nº 7.535 - Ficha Nº 7.535/2  
na data do contrato, a Cr\$5.211.200,00 (cinco milhões, duzentos e onze mil e duzentos cruzeiros), aos encargos financeiros seguintes: juros à taxa de 2,25% ao ano, líquida, acima da London Interbank Rate - Libor, para depósitos em euro-dólares, a seis meses, reajustáveis semestralmente, pagáveis nas seguintes datas: 29.03.1982 e 28.09.1982; Flat - 1,25% incidente sobre o principal quando de sua liberação, pagável em dólares para fins de remessa ao banco estrangeiro, The Chase Manhattan Bank N.A. Nassau Bahamas; Comissão de repasse - à taxa de 8% ao ano, antecipada ao semestre. O prazo do contrato é de 188 dias. O contrato tem seu vencimento marcado para o dia 28 de setembro de 1982. A devedora: BOM PASTOR ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., já qualificada, se obrigou a efetuar o pagamento do principal do valor repassado, US\$40.000,00 (quarenta mil dólares) em 28.09.1982. Pela utilização dos recursos, a mencionada devedora se obrigou a pagar ao credor os juros, comissão de repasse e flat já mencionados. As demais condições são as constantes do mencionado contrato. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 22 de abril de 1982. O Oficial *[Assinatura]*

AV-4-7.535: Certifico que, pela cláusula oitava, letra d, da escritura que deu origem ao R-3-7.535, os proprietários e hipotecantes Ourival Cesário Pereira e sua mulher - Neusa Reis Cesário, já qualificados, se obrigaram a não gravar de quaisquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, compromissar a venda, ou por qualquer forma onerar os imóveis oferecidos em garantia, sem prévia e expressa autorização do credor, sob pena de nulidade absoluta desses atos e de se tornar imediatamente exigível, em sua totalidade, a dívida decorrente do contrato Nº BBB - 1857/82. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 22 de abril de 1982. O Oficial *[Assinatura]*

R-5-7.535: Certifico que, pela escritura pública de constituição de garantia hipotecária vinculada a contrato de repasse em moeda estrangeira amparado na resolução Nº 63 do Banco Central do Brasil, Nº FLN/BBB/0162/82, lavrada em 27.08.1982, no Livro nº 164, a fls. 171 à 174v., do Tabelião Vanda de Souza Salles, do 4º Ofício de Notas da Comarca de Florianópolis-SC, os proprietários OURIVAL CESARIO PEREIRA, industrial, e sua mulher NEUSA REIS CESARIO, do lar, brasileiros, CPF nº 005 318 479-34, domiciliados em Balneário Camboriú-SC, ofereceram o imóvel retro identificado, e mais outros imóveis, em terceira hipoteca, sem concorrência de terceiros, ao BANCO BAMERINDUS DO BRASIL, Sociedade Anônima, com sede em Curitiba-PR, CGC/MF nº 76 543 115/0001-94, para garantia do repasse de US\$ 20.000,00

Continua no verso

Vide: AV-10  
V.º Nº 2 - REGISTRO GERAL  
COMARCA DE BLUMENAU - STA. CATARINA  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
OFICIAL *[Assinatura]*

7.535/2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>





Valide aqui  
este documento



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: [ouvidoria@cartoriobaier.com.br](mailto:ouvidoria@cartoriobaier.com.br) (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
[atendimento@cartoriobaier.com.br](mailto:atendimento@cartoriobaier.com.br)

**CNM nº 104216.2.0007535-07**

(Vinte mil dólares Norte-Americanos) de empréstimo obtido no exterior, pela firma BOM PASTOR ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., com sede em Balneário Camboriú-SC, CGC/MF nº 83 540 831-83, mediante cessão de crédito e assunção - de obrigações em moeda estrangeira, correspondente à taxa cambial vigente, na data do contrato, de Cr\$192,71 por - US\$ 1,00 (um dólar), perfazendo o equivalente, na data do contrato, a Cr\$3.854.200,00 (três milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil e duzentos cruzeiros), aos encargos financeiros seguintes: juros à taxa de 1,50% ao ano, líquida, acima da London Interbank Offering Rate-Libor, para depósitos em euro-dólares, a seis meses reajustável semestralmente, pagáveis nas seguinte data: 25.02.1983; Comissão de repasse à taxa de 8,00% ao ano, antecipada ao semestre, pagável no ato da escritura - US\$808,89. O contrato tem seu vencimento marcado para: 25 de fevereiro de 1983. A devedora BOM PASTOR ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., já qualificada, se obrigou a efetuar o pagamento - do principal do valor repassado, US\$20.000,00 (Vinte mil dólares Norte Americanos). Pela utilização dos recursos a devedora se obrigou a pagar ao credor os juros, comissão de repasse e taxas mencionadas nas datas estabelecidas, - bem como se obrigou, ainda a pagar todo e qualquer imposto, taxa, comissão, juros, demais encargos financeiros e fiscais, ou outro custo de qualquer natureza, que for devido ou vier a ser instituído, sobre o empréstimo repassado, do contrato citado e/ou a remessa para o exterior, das importâncias destinadas a liquidação de cada compromisso, bem como toda e qualquer outra despesa que o credor vier ser obrigado a pagar ou suportar, relativamente ao empréstimo repassado e ao Contrato de repasse em Moeda Estrangeira. As demais condições são as constantes da mencionada escritura. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 24 de setembro de 1982. O Oficial *Scout Baier*

AV-6-7.535: Certifico que, pela cláusula nona, letra d, da escritura que deu origem ao R-5-7.535, os proprietários e hipotecantes Ourival Cesário Pereira e sua mulher Neusa - Reis Cesário, se obrigaram a não gravar de quaisquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, compromissar a venda, ou por qualquer forma onerar os imóveis oferecidos em garantia, sem prévia e expressa autorização do credor, sob pena de nulidade absoluta desses atos e de se tornarem imediatamente exigíveis, em sua totalidade a dívida de corrente do contrato Nº FLN/BBB/0162/82. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 24 de setembro de 1982. O Oficial *Scout Baier*

R-7-7.535: Certifico que, pela escritura pública de constituição de Garantia Hipotecária vinculada a contrato de Continua na ficha nº7.535/3

Vide:  
AV-11

Vide:  
AV-12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0007535-07

Continuação da Matrícula Nº 7.535 - Ficha Nº 7.535/3  
de repasse em moeda estrangeira amparado na Resolução nº 63, do Banco Central do Brasil Nº FLN/BBB/0177/82, lavrada em 06.10.1982, no Livro nº 166, a fls.42 à 45v., do Tabela Vanda de Souza Salles, do 4º Ofício de Notas da Comarca de Florianópolis-SC, os proprietários OURIVAL CESÁRIO PEREIRA, industrial, e sua mulher NEUSA REIS CESÁRIO, do lar, brasileiros, CPF nº 005 318 479-34, domiciliados em Balneário Camboriú, ofereceram o imóvel retro identificado, e mais outros imóveis, em quarta hipoteca, sem concorrência de terceiros, ao BANCO BAMERINDUS DO BRASIL Sociedade Anônima, com sede em Curitiba-PR, CGC nº 76 543 115/0001-94, para garantia do repasse de US\$43.000,00 (quarenta e três mil dólares Norte-Americanos), de empréstimo obtido no exterior, pela firma BOM PASTOR ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., com sede em Balneário Camboriú SC, CGC/MF nº 83 540 831/0001-83, mediante cessão de crédito e assunção de obrigações em moeda estrangeira, correspondente à taxa cambial vigente, na data do contrato, de Cr\$210,02 por US\$1,00 (um dólar), perfazendo o equivalente, na data do contrato, a Cr\$9.030.860,00 (nove milhões, trinta mil, oitocentos e sessenta cruzeiros) aos encargos financeiros seguintes: juros à taxa de 2,25% ao ano, líquida, acima da London Interbank Offering Rate-Libor, para depósitos em euro dólares a seis meses reajustáveis semestralmente, na seguinte data: 04.01.1983; Comissão de repasse à taxa de 8,00% ao ano, antecipada ao semestre, pagável no ato da escritura - US\$860,00. O contrato tem seu vencimento marcado para: 04 de Janeiro de 1983. A devedora Bom Pastor Administração de Bens Imóveis Ltda., já qualificada, se obrigou a efetuar o pagamento do principal do valor repassado, de US\$43.000,00 (quarenta e três mil dólares Norte Americanos). Pela utilização dos recursos a devedora se obrigou a pagar ao credor, os juros, comissão de repasse e taxas mencionadas nas datas estabelecidas, bem como se obrigou, ainda, a pagar todo e qualquer imposto, taxa, comissão, juros, demais encargos financeiros e fiscais, ou outro custo de qualquer natureza, que for devido ou vier a ser instituído, sobre o empréstimo repassado, o contrato citado e/ou a remessa para o exterior, das importâncias destinadas a liquidação de cada compromisso, bem como toda e qualquer outra despesa que o credor vier ser obrigado a pagar ou suportar, relativamente ao empréstimo repassado e ao contrato de Repasse em moeda Estrangeira nº FLN/BBB/0177/82, respondendo, também, pela variação cambial. As demais condições são as constantes da mencionada escritura. O referido é verdade, do que dou fé.  
Blumenau, 23 de dezembro de 1982. O Oficial *[Assinatura]*

Continua no verso

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL  
COMARCA DE BLUMENAU - STA. CATARINA  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
OFICIAL *[Assinatura]*

7.535/3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>



Valide aqui  
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0007535-07

AV-8-7.535: Certifico que, pela cláusula nona, letra d, da escritura que deu origem ao R-7-7.535, os proprietários, se obrigaram a não gravar de quaisquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, compromissar a venda, ou por qualquer forma onerar os imóveis oferecidos em garantia, sem prévia e expressa autorização do credor hipotecário, sob pena de nulidade absoluta desses atos e de se tornar imediatamente exigível, em sua totalidade a dívida decorrente do contrato que deu origem ao R-7-7.535. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 23 de dezembro de 1982  
O Oficial *Ótton Baier*

Vide:  
AV-12

AV-9-7.535: Certifico que, fica cancelado o R-2-7.535, à vista da autorização do credor hipotecário, dada por instrumento particular, datado de 17 do corrente, devidamente autenticado e arquivado neste Cartório. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 23 de fevereiro de 1983  
O Oficial *Ótton Baier*

AV-10-7.535: Certifico que, ficam cancelados o R-3-7.535 bem como a AV-4-7.535, à vista da autorização do credor hipotecário, dada por instrumento particular, datado de 05 do corrente, devidamente autenticado e arquivado neste Cartório. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 14 de setembro de 1983. O Oficial *Ótton Baier*

AV-11-7.535: Certifico que, ficam cancelados o R-5-7.535 bem como a AV-6-7.535, à vista da autorização do credor hipotecário, dada por instrumento particular, datado de 18.08.1983, devidamente autenticado e arquivado neste Cartório. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 14 de setembro de 1983. O Oficial *Ótton Baier*

AV-12-7.535: Certifico que, ficam cancelados o R-7-7.535 bem como a AV-8-7.535, à vista da autorização do credor hipotecário, dada por instrumento particular, datado de 18.08.1983, devidamente autenticado e arquivado neste Cartório. O referido é verdade, do que dou fé. Blumenau, 14 de setembro de 1983. O Oficial *Ótton Baier*

R-13-7.535: Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em 16.08.1984, no Livro nº149-ET, a fls.155/156 do 1º Tabelionato desta Comarca, OURIVAL CESÁRIO PEREIRA, diretor de firma industrial e sua mulher NEUZA REIS CESÁRIO do lar, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº6.515/77, brasileiros, CPF nº 005 318 479-34, domiciliados em Balneário Camboriú SC, venderam o descrito terreno, pelo preço de Cr\$1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil cruzeiros), à TV BAR-RIGA VERDE LTDA., sediada em Florianópolis, SC, CGC nº 83.601.690/0001-61; sendo atuais confrontantes: fundos, com terras de Harold Haertel; lado direito, com terras de // Malojama Empreendimentos IMobiliarios Ltda., e, pelo lado

Vide: AV-14

(+)  
(++)

continua na ficha nº7.535/4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>





Valide aqui  
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0007535-07

Continuação da Matrícula nº 7.535 - Ficha nº 7.535/4.  
lado esquerdo, com terras de Dultevir Guerreiro Vilar de  
Melo.-Blumenau, 11 de setembro de 1984.- O O f i c i a l  
M a i o r

AV-14-7.535: prenotação nº 83.379. À vista da documentação /  
arquivada nesta Serventia, averba-se a nova razão social da  
TV BARRIGA VERDE LTDA para: FIRENZE COMUNICAÇÃO E PRODUÇÃO /  
LTDA, Blumenau, 12 de novembro de 1997. A Escrevente Registral:  
(Renilda dos Santos)

R-15-7.535: prenotação nº 83.081. Pela escritura pública de  
compra e venda lavrada pela Escritania de Paz e Registro Civil  
do 4- sub-distrito do município de Florianópolis-SC, no livro  
nº 189, fls.069, em data de 28 de agosto de 1997, FIRENZE CO-  
MUNICAÇÃO E PRODUÇÃO LTDA, retro qualificada, vendeu o imóvel  
anteriormente, pelo preço de R\$25.000,00 à BONATO COUROS LTDA,  
com sede na cidade de Joaçaba-SC, CGC MF nº 84 583 616/0001-22  
Blumenau, 12 de novembro de 1997. A Escrevente Registral:  
(Renilda dos Santos)

Vide AV  
17

AV-16-7.535: Na escritura acima registrada foram atualizados /  
os confrontantes dos fundos do imóvel retro para: Sebastião /  
Heidmann e da lateral direita, para: Radio e Televisão Gaúcha  
S.A. Blumenau, 12 de novembro de 1997. A Escrevente Registral:  
(Renilda dos Santos)

AV-17-7.535: Prenotação 140239. Conforme provas arquivadas neste  
Serviço de Registro a proprietária esta sediada atualmente na  
cidade de Curitiba, estado do Paraná, a rua Desembargador West-  
phalen nº 868, sala 601, bairro Rebouças, CEP: 80230-100. Em-  
olumentos: R\$ 63,90. Blumenau, 08 de setembro de 2010. A Registra-  
dora Substituta: (Katia Lana Ladewig Baier).-

AV-18-7535: Protocolo nº 193.680 em 28/06/2022. Conforme Mandado  
nº 700011804355, datado de 24/02/2022, assinado por Yuri Zimer Neiva,  
da 16ª Vara Federal de Curitiba-PR, Seção Judiciária do Paraná, referente  
a Ação: Execução Fiscal nº 5036921-16.2013.4.04.7000/PR, em que são  
partes como Exequente: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, e como  
Executado: BONATO COUROS S/A (CNPJ: 84.583.616/0001-22) foi  
**penhorado** o imóvel objeto desta matrícula para o integral pagamento do  
débito no valor de R\$ 1.007.873,27, atualizado em 11/2021.  
Emolumentos: Isento. Selo de fiscalização: Isento (GIG06726-Q0UJ).  
Blumenau, 12 de julho de 2022. A Escrevente Registral:  
(Christiane Gabriele Kahrбек)

AV-19-7535: Protocolo nº 195.287 em 14/10/2022. Conforme Ofício de  
Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202203.2117.02062687-IA-

continua no verso...

7.535/4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>



Valide aqui  
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0007535-07

Continuação da matrícula: 7535

Ficha nº: 7535/4v

780, expedido pela 19ª Vara Federal de Curitiba-PR, extraído do processo nº 50201692220204047000, averba-se a **INDISPONIBILIDADE** de bens em nome de BONATO COUROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 84.583.616/0001-22. Emolumentos: R\$ 100,00. **(DEVE)**. Selo de fiscalização: R\$ 3,11 (GPO81170-SB9I). Blumenau, 26 de outubro de 2022. A Escrevente Registral: *Jade Ruschel Corrêa* (Jade Ruschel Corrêa Cordeiro)

**AV-20-7535:** Protocolo nº 195.288 em 14/10/2022. Conforme Ofício de Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 201503.2415.00051466-IA-370, expedido pela 1ª Vara Federal de Caçador, extraído do processo nº 50050784520144047211, averba-se a **INDISPONIBILIDADE** de bens em nome de BONATO COUROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 84.583.616/0001-22. Emolumentos: R\$ 100,00 **(DEVE)**. Selo de fiscalização: R\$ 3,11 (GPO81583-Q0QM). Blumenau, 28 de outubro de 2022. A Escrevente Registral: *Jade Ruschel Corrêa* (Jade Ruschel Corrêa Cordeiro)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**

Oficial de Registro: OTTO BAIER  
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER  
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC  
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989  
E-mails: [ouvidoria@cartoriobaier.com.br](mailto:ouvidoria@cartoriobaier.com.br) (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)  
[atendimento@cartoriobaier.com.br](mailto:atendimento@cartoriobaier.com.br)

**CNM nº 104216.2.0007535-07**

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR  
Matrícula nº: 7.535**

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no  
1º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 26 de agosto de 2024.

Assinado digitalmente por MYLENA PFÜTZENREITER KLABUNDE CPF  
112.737.469-96.

[ ] Katia Lana Ladewig Baier  
[ ] Ana Carolina Baier Barbieri  
[ ] Christiane Gabriele Kahrbek  
[ ] Janaina Xavier Rauber  
[ ] Maria Eduarda Baier  
[ ] Mauro Henrique dos Santos  
[ ] Mylena Pfützenreiter Klabunde

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Emolumentos:</b> | R\$ 25,16 |
| <b>FRJ:</b>         | R\$ 5,71  |
| <b>ISS:</b>         | R\$ 0,50  |
| <b>Total:</b>       | R\$ 31,37 |

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%;  
OAB, Peritos e Assistência: 24,42%;  
FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos  
Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC:  
19,55%)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**HFK41265-SVZ8**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tisc.ius.br/selo](http://www.tisc.ius.br/selo)

**CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LUQS-Y2722-U5TLT-QU2VU>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado