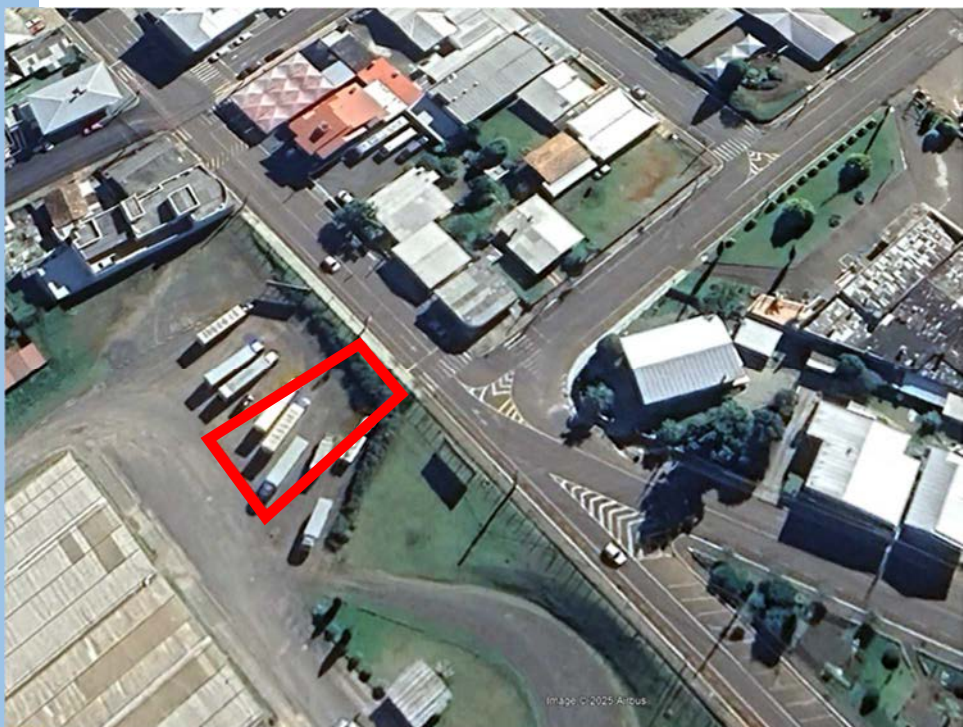




VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:

Lote Urbano (Uso Misto)

Local:

Rua Nereu Ramos

Lote nº 0321-000 Quadra 21

Centro – Fraiburgo - SC

Lat.: -23°37'09"S Long.: - 46°40'54"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Autos nº 0300188-72.2018.8.24.0024

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

Massa Falida Pomi Frutas S.A.

Graus de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG03202589580000001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda do imóvel** (lote urbano sem benfeitorias) situado na **Rua Nereu Ramos, Lote nº 0321-000 da Quadra 21, Centro, município de Fraiburgo, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 12.223 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Fraiburgo - SC**, com **área de terreno de 595,80 m²** (quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, é de:

Valor do Terreno (595,80 m²):

R\$ 676.846,67

Valor Médio de Mercado:

R\$ 676.846,67

(seiscentos e setenta e seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e sete centavos)

Valores referentes ao mês de março de 2025.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno do imóvel avaliado, onde foram coletadas cinco ofertas comparativas de terreno e aplicado os fatores de oferta (elasticidade das negociações), onde concluiu-se por valores unitários que variavam entre R\$ 965,82 a R\$ 1.306,43. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 1.136,03 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 Nereu Ramos, Lote nº 0321-000 da Quadra 21, Centro, município de Fraiburgo, Estado de Santa Catarina**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 12.223 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Fraiburgo - SC**, com **área de terreno de 595,80 m²** (quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias**, visando atender demanda do **Processo nº 0300188-72.2018.8.24.0024**, 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 as informações fornecidas, 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 Urbana do município de Fraiburgo, na Rua Nereu Ramos (a qual o imóvel avaliado faz frente), na quadra complementada pela Rua Otávio Moreira de Andrade, Rua Osvaldo Cruz e Avenida Beira do Lago. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a - 23°37'09"S e -46°40'54"O..

2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno sem benfeitorias, incorporado em área maior ocupada pela empresa Supervisa Centro de Distribuição.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação fornecida, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária n° 12.223 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Fraiburgo - SC** (vide certidão constante no **ANEXO 01**). A **área de terreno** correspondente a esta Matrícula Imobiliária é de **595,80 m²** (quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados). O imóvel avaliado **está cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** perante a **Prefeitura Municipal de Fraiburgo - SC** sob n° **06.08.014.00021.00321.000** (cadastro 9.916), conforme atesta o documento juntado no **ANEXO 02**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

A área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **595,80 m²** (quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), com **17,00 metros de frente** para a **Rua Nereu Ramos**, **30,41 metros pelo lado direito**, **30,85 metros pelo lado esquerdo** e **22,18 metros pelos fundos**.

2.4.2. Topografia:

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

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 comercial, predominando na quadra onde se localiza o imóvel o uso comercial**.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar n° 325 de 19 de novembro de 2024** (dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Fraiburgo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Mista – ZM**, que são porções do território que tem por objetivo concentrar predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços e estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação do solo:

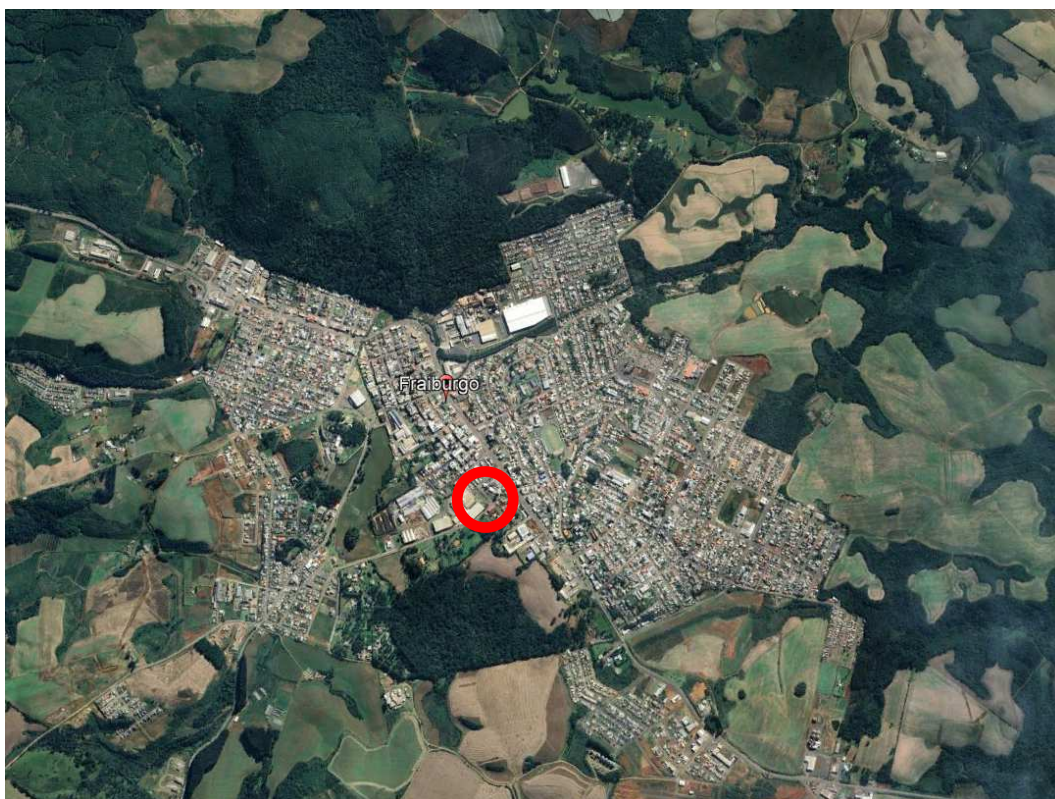
ANEXO V TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS												
MACROZONA	ZONAS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUEO FRONTAL MÍNIMO (m) (1)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m) (5)	AFASTAMENTO FUNDOS (m) (5)	GABARITO (pavimentos) (2) (5)	TAXA DE OCUPAÇÃO (4)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (mínima) (11)
									Mínimo (13)	Básico	Máximo (3)	
	Zona Comercial de Bairros (ZCB1) (B)	450	15	3	1,5 se houver abertura	Térreo, subsolo e garagem livre. Demais pavimentos 1,5	Livre	70% (10)	0,10	6	8	10%
	Zona Comercial de Bairros (ZCB2)	450	15	5	1,5 se houver abertura	Térreo, subsolo e garagem livre. Demais pavimentos 1,5	Livre	70% (10)	0,10	6	8	10%
	Zona Mista (ZM)	450	15	misto e comercial 1,5 residencial 5	1,5 se houver abertura	Térreo, subsolo e garagem livre. Demais pavimentos 1,5	Livre	misto: 95% (9) único: 80%	0,10	8	9	5%
	Zona de Interesse Turístico (ZIT) (B)	540	18	6	3	Térreo, subsolo e garagem livre. Demais pavimentos 1,5	4	50%	-	4	6	20%
	Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1)	600	20	5	1,5 se houver abertura	Térreo, subsolo e garagem livre. Demais pavimentos 1,5	Livre	60%	0,10	3	4	15%
	Zona Predominante	600	17	2	1,5 se houver abertura	Térreo, subsolo e garagem livre. Demais pavimentos 1,5	Livre	60%	0,10	3	4	15%

2.5. Benfeitorias e Construções:

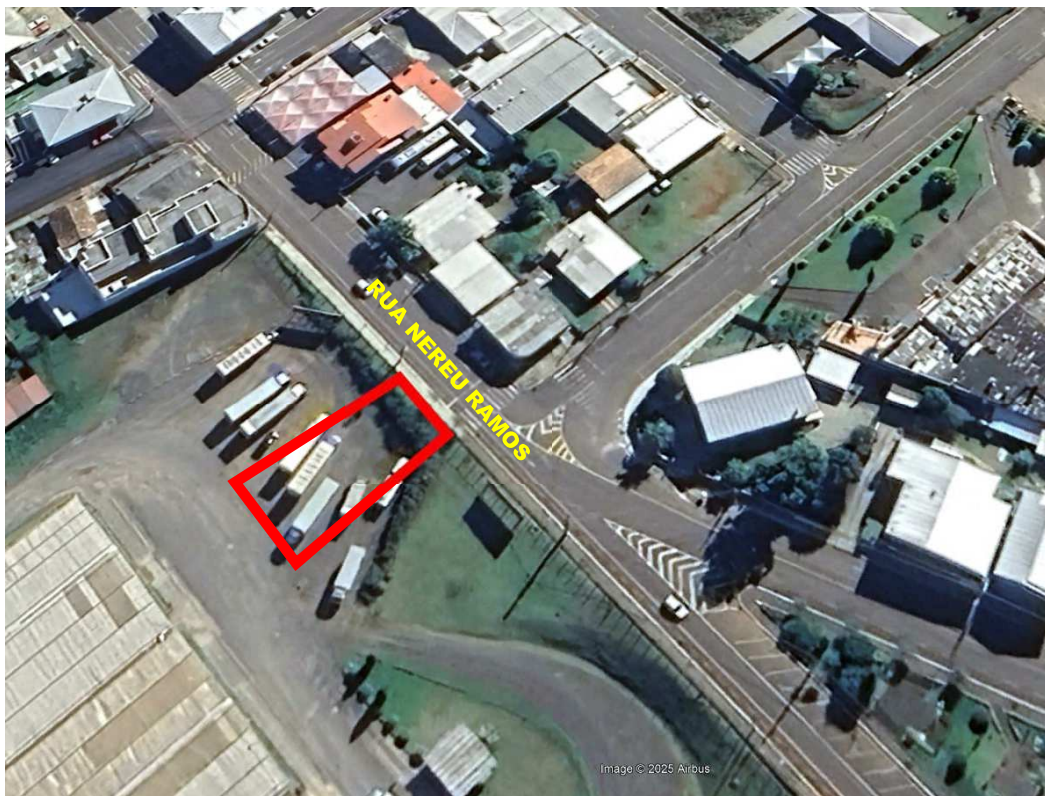
De acordo com vistoria no local, não constam construções e benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.

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 comercial, agregado ou não a outros lotes vizinhos.



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Fraiburgo - SC.



Fotografia 02 – Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado (em vermelho), junto ao alinhamento viário da Rua Nereu Ramos.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos as características das ofertas comparativas e do imóvel avaliado para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

Segundo a NBR 14653, o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** 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. As características avaliadas precisam influenciar na formação dos preços e posteriormente no valor final, com a aplicação de fatores que influenciam nos valores, a seguir especificados:

- 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**.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Elementos Comparativos Terrenos - Venda

Mapa de Localização dos Elementos Comparativos



Elemento 01 - Rua Nereu Ramos – Fraiburgo SC

Elemento 02 – Avenida Rene Frey – Fraiburgo SC

Elemento 03 - Avenida Rene Frey – Fraiburgo SC

Elemento 04 - Avenida Rene Frey – Fraiburgo SC

Elemento 05 - Rua Nadarci Brandt – Fraiburgo SC

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço/Localização:

Rua Nereu Ramos – Fraiburgo SC

Área:

450,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 600.000,00

Informante:

Imobiliária Prigol

Telefone: (49) 9 9954-9710

Link da Oferta:

<https://imobiliariaprigol.com.br/pt/imovel/40106727>

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço/Localização:

Avenida Rene Frey – Fraiburgo SC

Área:

535,17 m²

Valor de Oferta:

R\$ 600.000,00

Informante:

Balestrin Imóveis

Telefone: (49) 3246-2085

Link da Oferta:

<https://www.balestrinimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-fraiburgo/1037>

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço/Localização:

Avenida Rene Frey – Fraiburgo SC

Área:

840,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.108.080,00

Informante:

Balestrin Imóveis

Telefone: (49) 3246-2085

Link da Oferta:

<https://www.balestrinimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-fraiburgo/1050>

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço/Localização:

Avenida Rene Frey – Fraiburgo SC

Área:

953,77 m²

Valor de Oferta:

R\$ 953.000,00

Informante:

Balestrin Imóveis

Telefone: (49) 3246-2085

Link da Oferta:

<https://www.balestrinimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-fraiburgo/1049>

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço/Localização:

Rua Nadarci Brandt – Fraiburgo SC

Área:

390,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 600.000,00

Informante:

Casa Nova Imóveis

Telefone: (49) 3246-0509

Link da Oferta:

<https://casanovasc.com/pt/imovel/40140501>

Fatores:

Oferta: 0,90

Relatório de Avaliação do Terreno

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: FRAIBURGO LOTE

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA NEREU RAMOS

Nº:

Complemento: LOTE 321

Bairro: CENTRO

Cidade: FRAIBURGO

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	V.Hom.(R\$/m2)
1	600.000,00	450,00	1.333,33	0,90	1.200,00
2	600.000,00	535,17	1.121,14	0,90	1.009,03
3	1.108.080,00	840,00	1.319,14	0,90	1.187,23
4	953.000,00	953,77	999,19	0,90	899,27
5	600.000,00	390,00	1.538,46	0,90	1.384,62

F1: Oferta

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	899,27
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	1.384,62
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	5.680,14
Amplitude total (R\$/m ²):	485,34
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	121,34
Média aritmética (R\$/m ²):	1.136,03
Mediana (R\$/m ²):	1.187,23
Desvio médio (R\$/m ²):	145,503374
Desvio padrão (R\$/m ²):	187,544700
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	35.173,014509

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)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / 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 = 1,2624

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3255

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 (%) = 16,51

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 1.007,45$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.136,03$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.264,61$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 11,32$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 11,32$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 965,62$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.136,03$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.306,43$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 595,80$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 1.136,03$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 676.846,67$$

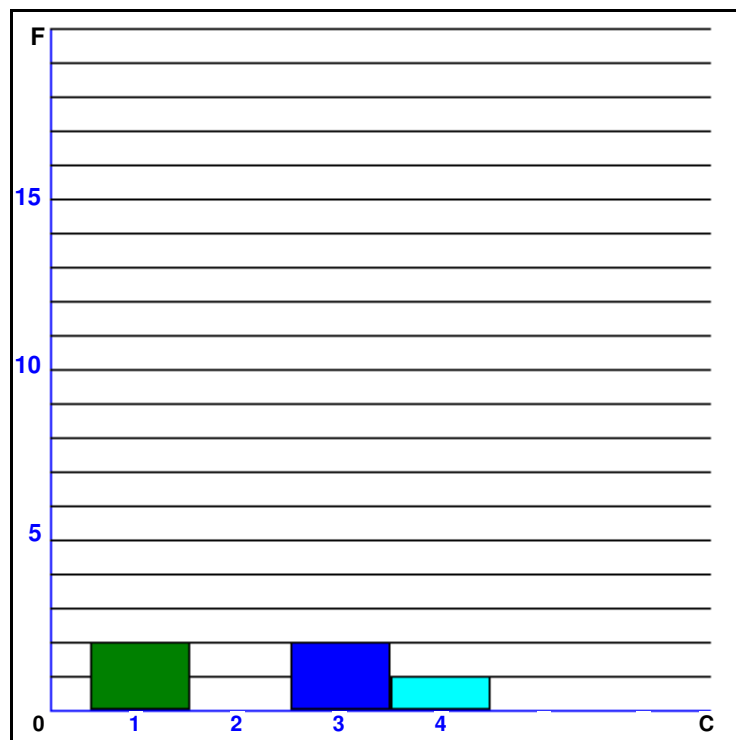
seiscentos e setenta e seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 676.846,67 (seiscentos e setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e nove centavos)

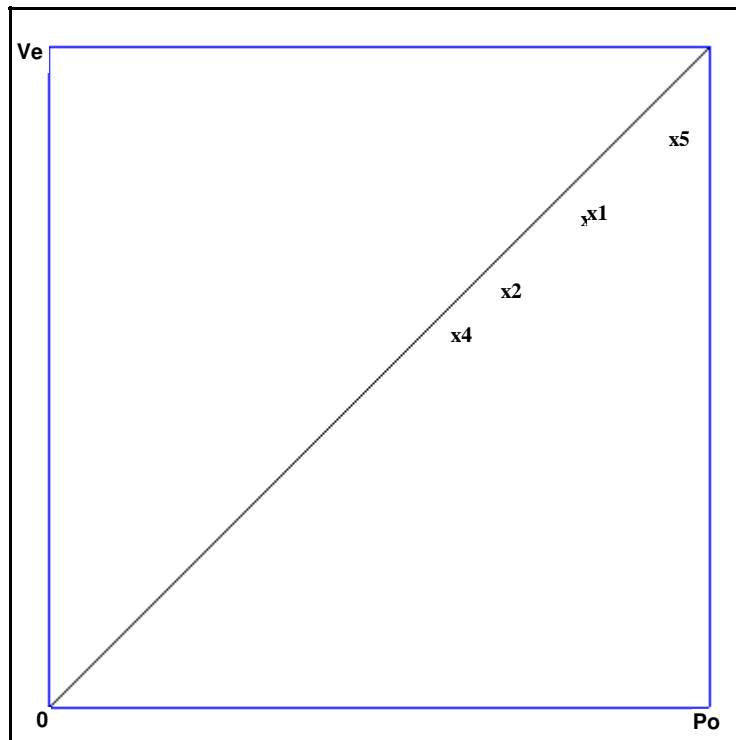
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



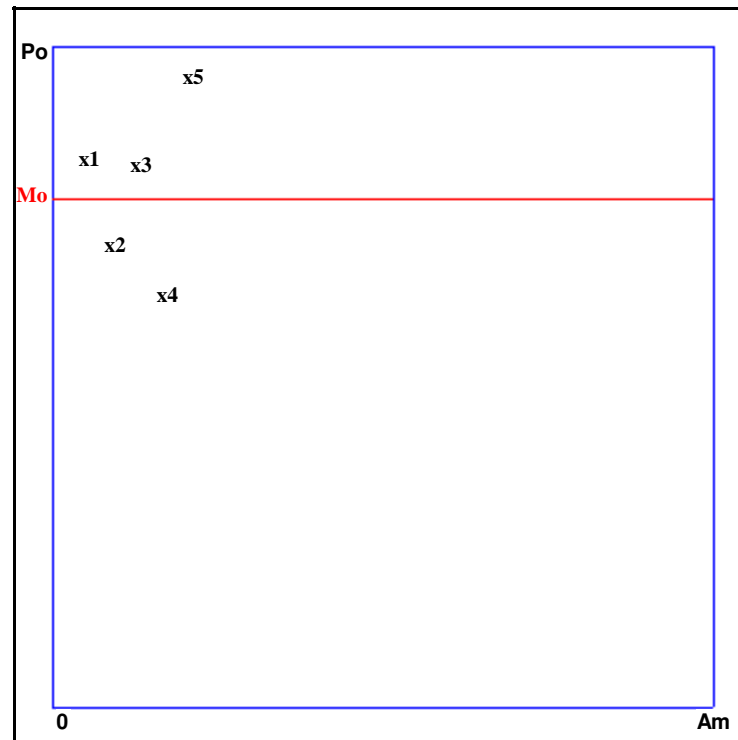
INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	899,27	1.020,61	2
2	1.020,61	1.141,94	0
3	1.141,94	1.263,28	2
4	1.263,28	1.384,62	1

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.333,33	1.200,00	0,90
2 -	1.121,14	1.009,03	0,90
3 -	1.319,14	1.187,23	0,90
4 -	999,19	899,27	0,90
5 -	1.538,46	1.384,62	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



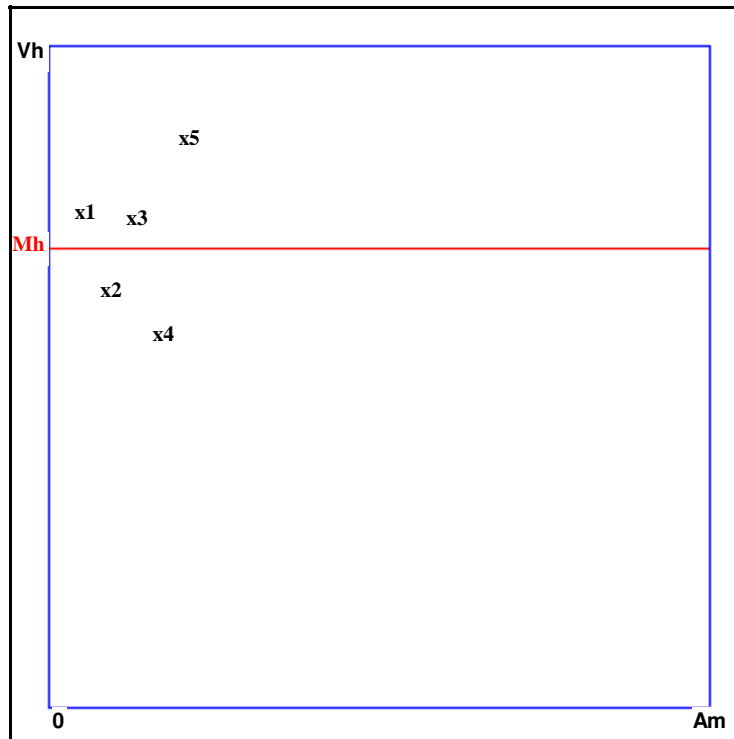
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 1.262,25

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	1.333,33	71,079	5,63
2 -	1.121,14	141,115	11,18
3 -	1.319,14	56,889	4,51
4 -	999,19	263,061	20,84
5 -	1.538,46	276,208	21,88

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 1.136,03

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	1.200,00	63,971	5,63
2 -	1.009,03	127,003	11,18
3 -	1.187,23	51,200	4,51
4 -	899,27	236,755	20,84
5 -	1.384,62	248,587	21,88

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	5	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
TOTAL DE PONTOS					14

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)

4. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **23** (vinte e três) **páginas**, **02** (duas) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **02** (dois) **anexos** 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, 16 de março de 2025.

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

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
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

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

**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 12.223
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Fraiburgo - SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
FRAIBURGO
 OFICIAL INTERINO: ROBSON MARCELO PEREIRA

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 12.223, conforme imagem abaixo:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 COMARCA DE FRAIBURGO

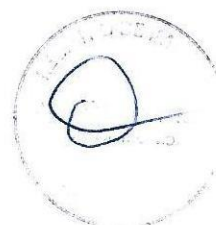


REGISTRO DE IMÓVEIS

RUBRICA
km

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº FICHA
 12.223 Nº. 1



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno urbano, sem benfeitoria, com a área de 595,80m², (quinhentos e noventa e cinco metros e oitenta decímetros quadrados), constituído pelo lote nº 0321-000 da quadra 21, situado na Rua Nereu Ramos, no Bairro Centro, Fraiburgo, confrontando: Frente: na extensão de 17,00 metros, com a Rua Nereu Ramos; Fundos, na extensão de 22,181 metros, com o lote nº 01 (mat.11.556 de Renar Maças S.A.); Lado Direito, na extensão de 30,412 metros, com o lote nº 01 (mat.11.556 de Renar Maças S.A.); e, Lado Esquerdo, na extensão de 30,85 metros, com o lote nº 320 (mat.1880 de Renar Maças S.A.). = = = = =
PROPRIETÁRIA: RENAR MAÇAS S/A, CNPJ 86 550 951/0001-50, com sede em Fraiburgo-SC, na Rua Nereu Ramos, 219. = = = = =
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 52/11.556, deste ofício. A presente matrícula resulta de requerimento da proprietária datado de 14/08/2014. Prot. 38.894 de 02/03/2015. Eml.: R\$ 6,25. Fraiburgo, 12 de Março de 2015. Selo de fiscalização: DVG70788-8X6F. Dou fé. (a) Leni A. K. Fernandes Machado. Escrevente Substituta:

=====

AVERBAÇÃO 1/12.223 - **HIPOTECA**, conforme consta na averbação 30/11.556, e registros nºs 3/0678 em 1º grau, 4/0744 em 1º grau, e, 51/2441 em 2º grau, todos deste ofício sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, de acordo com a Escritura Pública de Confissão de Dívida e Outras Avenças, lavrada no Tabelionato desta cidade, às fls. 107 à 116 do livro nº 098, em 25/01/2012, correspondente ao Contrato de Confissão de Dívida nº SC-23.522/BRDE-RP. **CREDOR:** BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, CNPJ 92 816 560/0001-37, com sede em Porto Alegre-RS, na Rua Uruguai nº 155, 4º andar e agência em Florianópolis-SC, representado no ato conforme Procuração lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre-RS, às fls. 108 do livro 102-D, de 16/11/2011, pelos procuradores: Tarcísio Jaime Herdt, brasileiro, casado, economista, com endereço profissional na Avenida Hercílio Luz, 617, Florianópolis-SC, CPF 068 355 119-15, RG 2.788.164/SSP/SC; e, Arlinton João Calza, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, com endereço profissional na Avenida Hercílio Luz, 617, Florianópolis-SC, CPF 758 353 470-49, R 7005152223/SJS/RS. **DEVEDORA:** RENAR MAÇAS S/A, CNPJ 86 550 951/0001-50, com sede em Fraiburgo-SC, na Rua Nereu Ramos, 219, representada pelo diretor presidente, Walter Barbosa de Souza Junior, brasileiro, casado, administrador de empresas, com endereço profissional na Rua Nereu Ramos, 219, centro, Fraiburgo-SC, CPF 041 706 038-69, RG 6.456.635/SSP/SC; e, HENRIQUE ROLOFF, brasileiro, casado, administrador de empresas, com endereço profissional na Rua Nereu Ramos, 219, centro, Fraiburgo-SC, CPF 850 788 169-68, RG 5.956.483-8/SESP/PR. **INTERVENIENTES FIADORES:** WILLY EGON FREY, brasileiro, casado pelo regime da separação de bens, industrial, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Cruz, 601, Chácara dos Pinheiros, Fraiburgo-SC, CPF 005 183 017-53, RG 1R 358.189/SSP/SC; e, WILLYFREY PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 78 521 572/0001-03, com sede em Pinhais-PR, na Rua Santo Inácio, 706, Vila Emiliano Pernetá, representada por WILLY EGON FREY, já qualificado. **DEPOSITÁRIOS:** WALTER BARBOSA DE SOUZA JUNIOR e HENRIQUE ROLOFF, já qualificados. **VALOR DA DÍVIDA CONFESSADA:** R\$ 16.056.000,00 (dezesesseis milhões e cinquenta e seis mil reais) na data base de 15/09/2011. **JUROS:** a partir da data-base de 15/09/2011, incidirão juros de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP. Durante a carência os juros

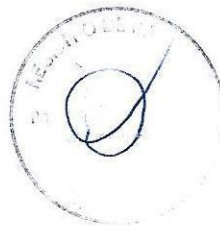
MATRÍCULA Nº
 12.223



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
FRAIBURGO
OFICIAL INTERINO: ROBSON MARCELO PEREIRA

CONTINUAÇÃO

serão capitalizados incorporando-se ao principal da dívida, e durante este período, que se encerrará em 15/11/2013, serão exigíveis apenas os seguintes valores: em 15/11/2012, uma parcela no valor fixo de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais); em 15/05/2013, uma parcela no valor fixo de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais); e, em 15/11/2013, uma parcela no valor fixo de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Durante o período de amortização, os encargos serão calculados dia a dia e exigíveis nas mesmas datas de vencimento das prestações de amortização do principal no vencimento ou liquidação deste contrato. **FORMA DE PAGAMENTO:** 96 (noventa e seis) parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema SAC, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15/12/2013 e a última em 15/11/2021. Todo vencimento de prestação de amortização de principal e encargos que ocorra em sábados, domingos ou feriados nacionais, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos, deslocado para o primeiro dia útil subsequente, sendo os encargos calculados até essa data, e se iniciando, também a partir dessa data o período seguinte regular de apuração e cálculo dos encargos de operação. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Os pagamentos serão efetuados na Agência do BRDE, em Florianópolis-SC. **CONDIÇÕES:** Ficam fazendo parte integrantes do presente registro todas as demais cláusulas e condições da referida escritura. **INSS:** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa n° 053842011-2002080, emitida em 09/09/2011. **FEDERAL:** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa n° 0D8A.5D54.EB7B.4880, emitida em 01/11/2011. **ESTADUAL:** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa n° 120140002483007, emitida em 13/01/2012. **MUNICIPAL:** Certidão Negativa n° 34, emitida em 13/01/2012. **FRJ** recolhido na escritura. Prot. 38.894 de 02/03/2015. Eml.: nihil. Fraiburgo, 12 de Março de 2015. Dou fé. (a) Leni A. K. Fernandes Machado. Escrevente Substituta:



EXISTÊNCIA DA MATRÍCULA

09 Anos 31 Dias



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
FRAIBURGO
OFICIAL INTERINO: ROBSON MARCELO PEREIRA


Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 12.223.

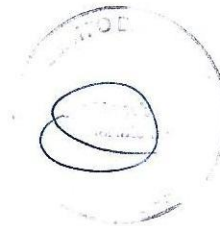
ÚLTIMO ATO DA MATRÍCULA RG/AV: 1/12.223.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Fraiburgo-SC, 11 de Abril de 2024.




[] Robson Marcelo Pereira
[] Leni Ap. Kroetz Fernandes Machado
 Lucia H. Kroetz Fernandes Suzin
[] Adriano Gatti
[] Gilmara Valer
[] Sônia Aparecida Dalagnol
[] Analine Rodrigues Vieira



Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 25,16

Iss: R\$ 0,75

Frj: R\$ 5,71

Total: R\$ 31,62

Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS****
11/04/2024-09:20:31hs.

ANEXO 02

Dados Cadastrais do Imóvel Avaliado (IPTU)
Inscrição Imobiliária nº 06.08.014.00021.00321.000



MUNICIPIO DE FRAIBURGO
IPTU e Taxas
Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico
Cadastro Imobiliário: 9916

Cadastro Imobiliário(Terreno): 9916

Informações do Imóvel

Cadastro : 9916 **Insc. Imob.** : 06.08.014.00021.00321.000
Matricula : 12223-FGO
Quadra : 021 **Lote** : 0321

Lançamento: 361129/2025	Predial	Territorial
Aliquota	0,00	0,50
Valor Venal	0,00	714.960,00