



VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:

Gleba em Área de Expansão Urbana

Local:

Avenida Engenheiro Lourenço Faoro, nº 3.100

Bairro Industrial - Caçador – SC

Matrícula Imobiliária nº 7.991

1º CRI – Comarca de Caçador – SC

Lat.: -26°47'08"S Long.: -50°57'56"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 0000429-64.1995.8.24.0012

Vara Regional de Falências e Recuperações

Judiciais e Extrajudiciais

Comarca de Concórdia - SC

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG0620258950000001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (gleba em área de expansão urbana) situado na **Avenida Engenheiro Lourenço Faoro, nº 3.100, Bairro Industrial, município de Caçador, Estado de Santa Catarina**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 7.991 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caçador - SC**, com **área de terreno de 247.657,49 m²** (duzentos e quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados e quarenta e nove décimos quadrados) e **4.852,71 m²** (quatro mil oitocentos e cinquenta e dois metros quadrados e setenta e um décimos quadrados) de **área construída**, é de:

Gleba Nua (247.657,49 m²) = R\$ 16.180.377,91
Construções e Benfeitorias (4.852,71 m²) = R\$ 2.234.854,88

Valor Médio de Mercado:

R\$ 18.415.232,79

(dezoito milhões, quatrocentos e quinze mil, duzentos e trinta e dois reais e setenta e nove centavos)

Valor referente ao mês de junho de 2025.

O valor do **lote urbano padrão** próximo ao perímetro do imóvel avaliados encontra-se com **preço médio de R\$ 450,00 o metro quadrado**, conforme pesquisas junto a imobiliárias na região (item 4.1.). Em se tratando de **gleba (área bruta)**, ela pode sofrer uma desvalorização em função de não possuir infraestrutura de loteamento. Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pelo **“Método Involutivo”**, previsto pela NBR-14653-2. Optou-se por este método **em função da ausência de ofertas paradigmas (glebas de grandes dimensões)** em número suficiente que nos permitisse concluir pelo valor de metro quadrado de terreno. O cálculo pelo **“Método Involutivo”** concluiu por um **valor médio de metro quadrado de terreno de terreno (gleba bruta sem urbanização) de R\$ 58,91**, considerando a densa vegetação existente no imóvel, o que **compromete pelo menos 40% de seu pleno aproveitamento.**

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 publicado pelo **Estudo “Custos Unitários PINI de Edificações”**, publicado pela **Editora PINI.**

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 em área de expansão urbana) situado na **Avenida Engenheiro Lourenço Faoro, nº 3.100, Bairro Industrial, município de Caçador, Estado de Santa Catarina**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 7.991 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caçador - SC**, com **área de terreno de 247.657,49 m²** (duzentos e quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados e quarenta e nove décimos quadrados) e **4.852,71 m²** (quatro mil oitocentos e cinquenta e dois metros quadrados e setenta e um décimos quadrados) de **área construída**, conforme demanda gerado no **Processo nº 0000429-64.1995.8.24.0012** distribuído à **Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia**.

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.

Cumpramos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto ao processo judicial, 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 **20/05/2025 às 11h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se em área de expansão urbana do município de Salete, no bairro Industrial, na Avenida Engenheiro Lourenço Faoro (a qual o imóvel avaliado faz frente) na saída do perímetro urbano que dá acesso à Rodovia SC – 350. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a **-26°47'08"S** e **-50°57'56"O**.

2.2. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel avaliado encontra-se ocupado, porém não foi possível identificar os ocupantes.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 7.991 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caçador - SC** (vide certidão no **ANEXO 01**), com **área de terreno de 247.657,49 m²** (duzentos e quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados) e **4.852,71 m²** (quatro mil oitocentos e cinquenta e dois metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados) de **área construída**. Consta ainda que **46.596,00 m²** (quarenta e seis mil quinhentos e noventa e seis metros quadrados) de **área de terreno** estão **inseridas no perímetro urbano do município**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

Conforme consta no item anterior, o imóvel possui a **área de terreno de 247.657,49 m²** (duzentos e quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados) de **área de terreno, porém sua descrição cita apenas os confrontantes sem qualquer referência e rumos e metragens de divisas**.

2.4.2. Topografia:

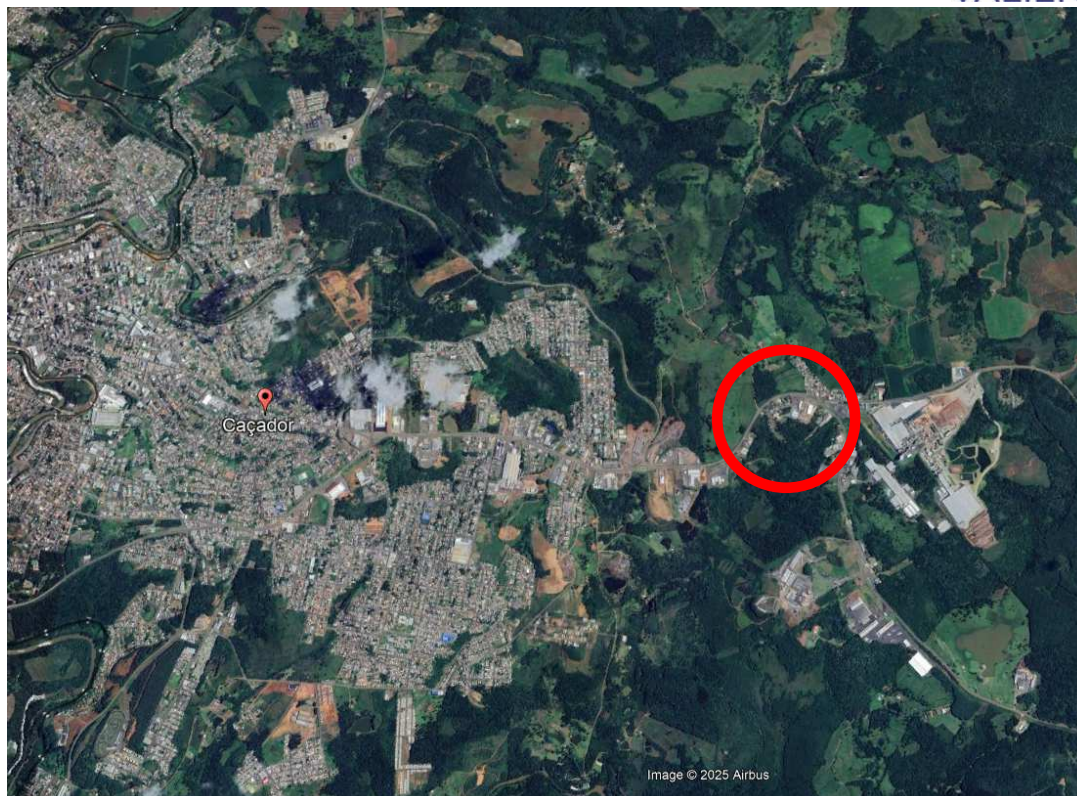
O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento da Avenida Engenheiro Lourenço Faoro.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas situadas em locais de expansão em urbanas, com acessos servidos por vias pavimentadas, energia elétrica e demais infraestruturas.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 168 de 16 de abril de 2010**, que trata da **Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo do Município de Caçador – SC**, o imóvel situa-se em **ZI – ZONA INDUSTRIAL**, que são áreas destinadas às indústrias e as atividades/empreendimentos classificados como Geradores de Impacto - Não Compatível, com baixo ou médio potencial poluidor, média demanda por infraestrutura, geradoras de tráfego de veículos médios e pesados que não apresentam periculosidade em função dos produtos manuseados e/ou armazenados. Possui as seguintes características de aproveitamento:



Fotografia 01 – Aspecto da localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao município de Caçador – SC.



Fotografia 02 – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites aproximados (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto das construções existentes no imóvel avaliado: Edificação nº 01 - Refeitório: 40,00 m²; Edificação nº 02 – Galpão 01: 1.017,67 m², Edificação nº 03 – Galpão 02: 1.882,04 m², Edificação nº 04 - Guarita: 4,00 m², Edificação nº 05 – Residência 01: 100,00 m², Edificação nº 06 - Depósito: 385,00 m², Edificação nº 07 – Residência 02: 4,00 m² e Edificação nº 08 – Galpão 03: 1.302,00 m².



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 07 – Aspecto geral do imóvel avaliado e das construções existentes.



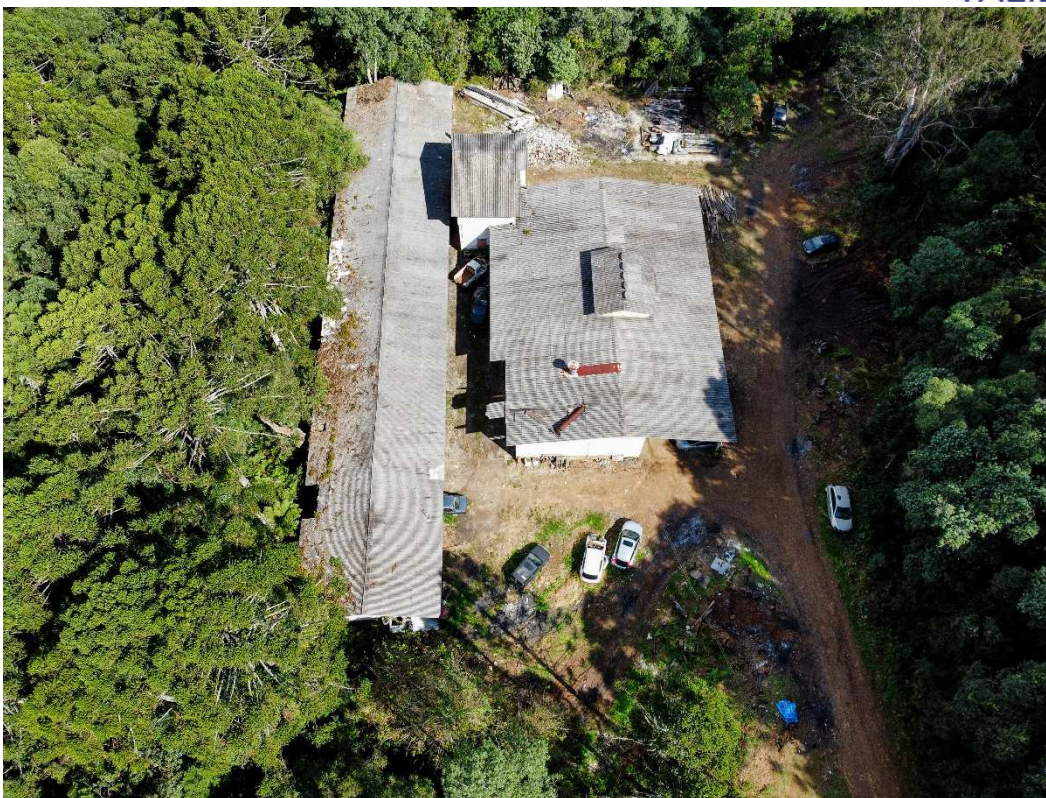
Fotografia 08 – Aspecto geral do imóvel avaliado e das construções existentes.



Fotografia 09 – Aspecto geral do imóvel avaliado e das construções existentes.



Fotografia 10 – Aspecto geral do imóvel avaliado e das construções existentes.



Fotografia 11 – Aspecto geral do imóvel avaliado e das construções existentes.



Fotografia 12 – Aspecto geral do imóvel avaliado e das construções existentes.



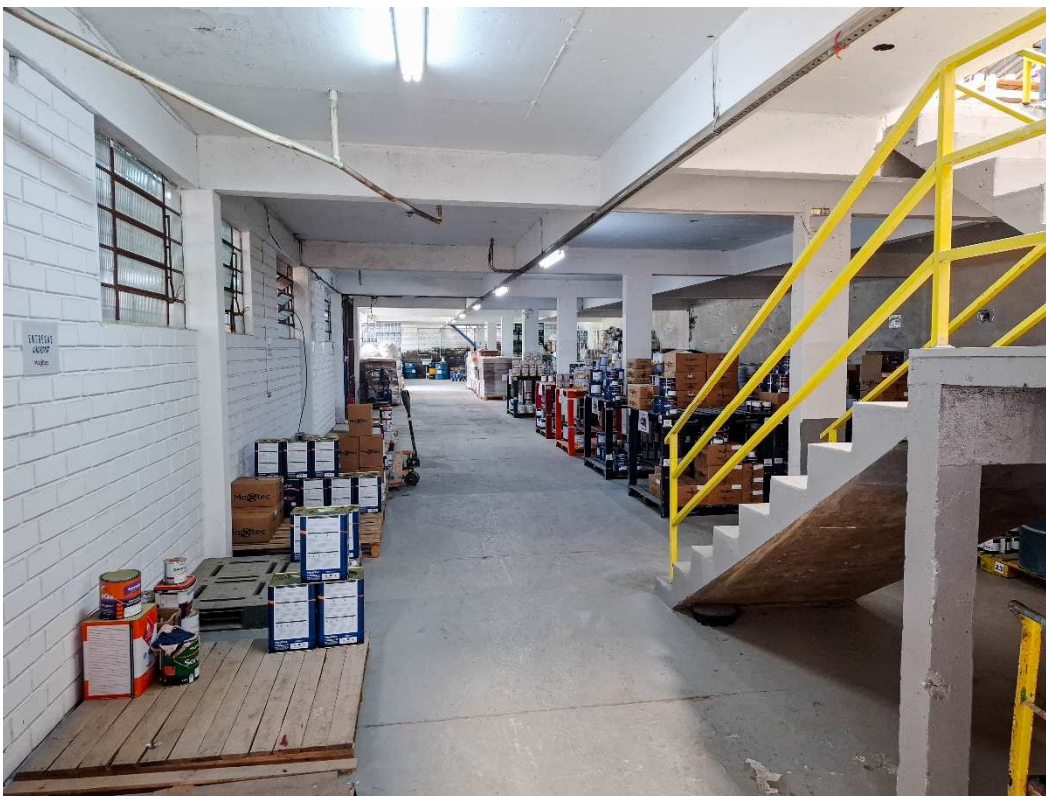
Fotografia 13 – Aspecto externo da Edificação nº 01.



Fotografia 14 – Aspecto externo da Edificação nº 02.



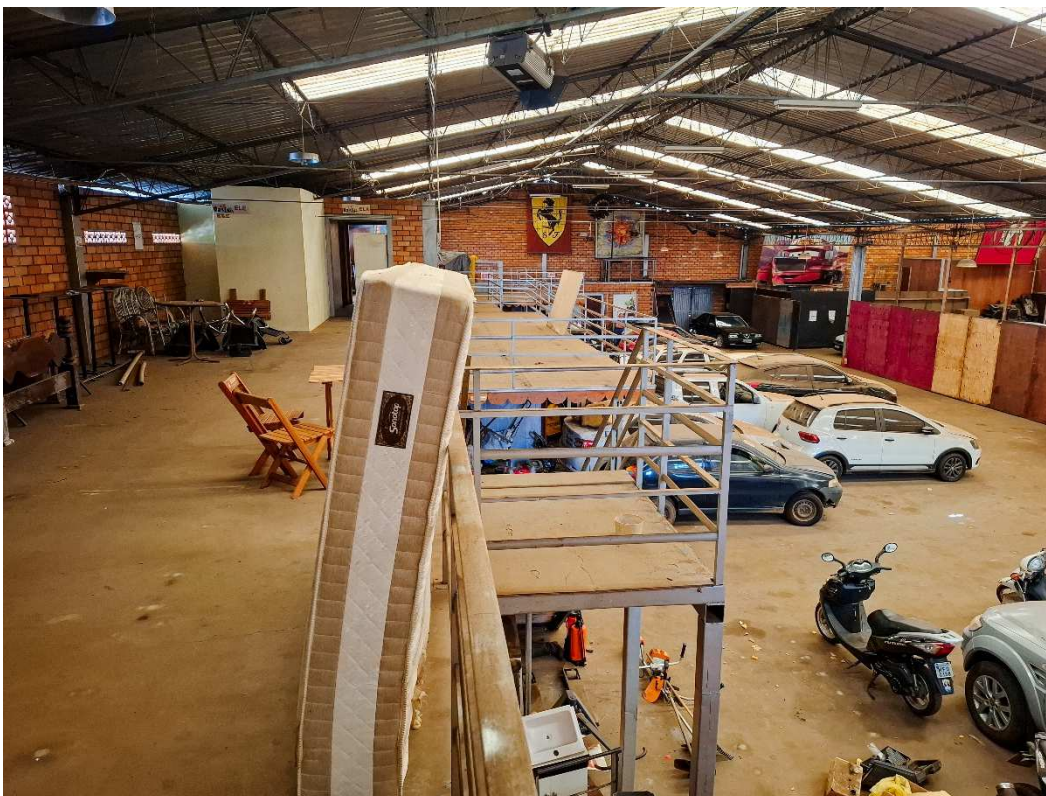
Fotografia 15 – Aspecto interno da Edificação nº 02.



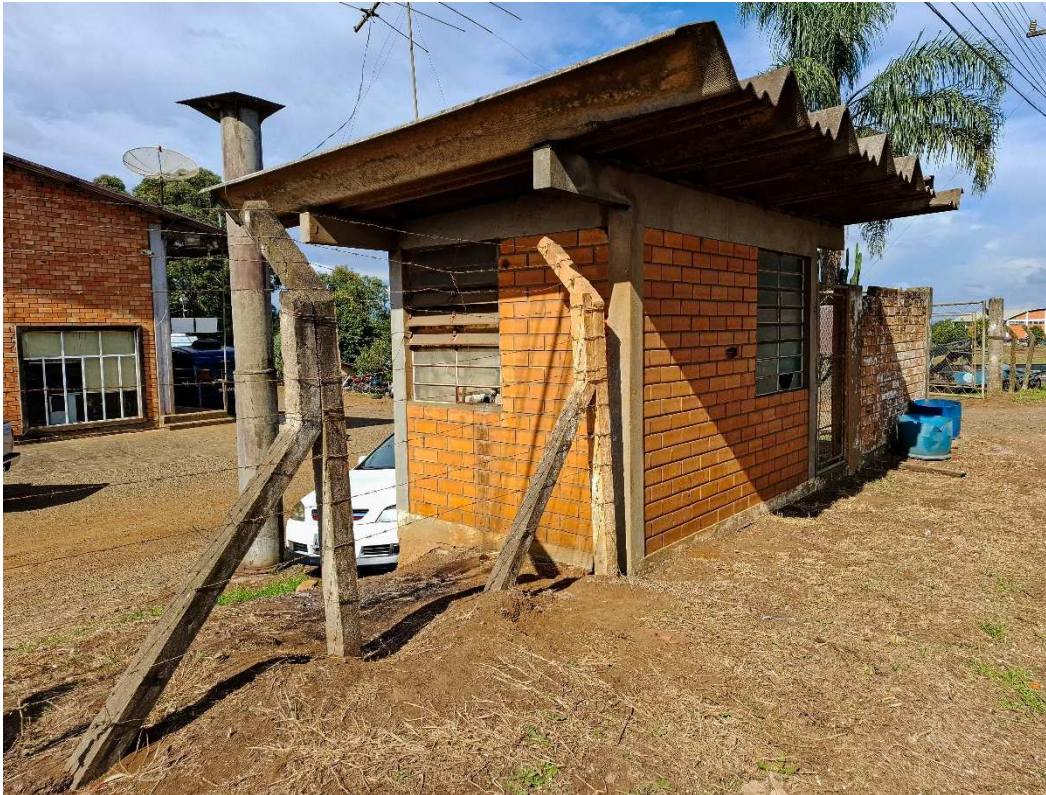
Fotografia 16 – Aspecto interno da Edificação nº 02.



Fotografia 17 – Aspecto externo da Edificação nº 03.



Fotografia 18 – Aspecto interno da Edificação nº 03.



Fotografia 19 – Aspecto externo da Edificação nº 04.



Fotografia 20 – Aspecto externo da Edificação nº 06.



Fotografia 21 – Aspecto interno da Edificação n° 08.



Fotografia 22 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado (bairro Industrial).

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor da Gleba Urbana:

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região urbana de Caçador – SC (no entorno do imóvel avaliado), onde foram considerados alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

O valor do **lote urbano padrão** na região encontra-se com **preço médio** de **R\$ 450,00 o metro quadrado**, conforme pesquisas imobiliárias que seguem:

- **OFERTA N° 01:** Rua Valdir Morais - Bairro São Cristóvão, lote com 488,00 m², valor venda R\$ 230.000,00 (R\$ 471,31 / m²);

Fonte de Informação:
Bello Inteligência Imobiliária
Tel.: (49) 3561-5800

Link da Oferta: <https://imobiliariabello.com.br/imovel/3066/terreno-sao-cristovao-cacador/venda>

- **OFERTA N° 02:** Bairro Martello, lote com 360,00 m², valor venda R\$ 149.000,00 (R\$ 413,88 / m²);

Fonte de Informação:
Bello Inteligência Imobiliária
Tel.: (49) 3561-5800

Link da Oferta:
<https://imobiliariabello.com.br/imovel/3292/terreno-martello-cacador/venda/>

- **OFERTA N° 03:** Bairro Martello, lote com 385,00 m², valor venda R\$ 180.000,00 (R\$ 467,53 / m²);

Fonte de Informação:
Bello Inteligência Imobiliária
Tel.: (49) 3561-5800

Link da Oferta:
<https://imobiliariabello.com.br/imovel/3322/terreno-martello-cacador/venda>

Para avaliação do valor de venda do imóvel, optamos pelo **“Método Involutivo”**, previsto pela NBR-14653-2, onde optou-se por este método em função da ausência de ofertas paradigmas (glebas de grandes dimensões) em número suficiente que nos permitisse concluir pelo valor de metro quadrado de terreno.



O Método Involutivo identifica o valor do mercado, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnico econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários para execução e comercialização do produto.

Consideradas as tendências naturais de aproveitamento econômico da área avaliada, em específico a utilização para empreendimentos residenciais horizontais (loteamentos) de características populares, procedemos o demonstrativo do modelo desenvolvido pelo Engenheiro Fernando Guilherme Martins para avaliações de glebas urbanas (publicado pela Editora Pini em abril de 2025):

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

abril-25

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
mai/24	12.051,76	2.007,61	5.863,46	15.503,31	11.608,98
jun	12.051,74	2.009,43	5.872,56	15.530,60	11.635,95
jul	12.052,74	2.010,34	5.877,11	15.544,25	11.638,43
ago	12.052,42	2.007,91	5.864,92	15.507,70	11.561,28
set	12.052,16	2.008,82	5.869,47	15.521,35	11.380,50
out	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
nov	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
dez	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
jan	12.056,13	2.010,67	5.878,73	15.549,12	11.481,16
fev	12.056,19	2.013,52	5.892,98	15.591,87	11.730,24
mar	12.055,83	2.027,30	5.961,90	15.798,64	11.749,64
abr/25	12.056,06	2.020,02	5.925,51	15.689,47	11.739,18

VARIAÇÕES %

mês	0,00%	-0,36%	-0,61%	-0,69%	-0,09%
acumulado: no ano	0,00%	0,47%	0,80%	0,90%	2,25%
em 12 meses	0,07%	3,53%	2,35%	1,97%	3,79%

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarietas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
mai/24	27.656,31	11.488,66	9.613,89	29.982,64	3.719,47	129.496,09
jun	27.630,16	11.481,75	9.726,64	30.051,00	3.719,47	129.709,29
jul	27.730,92	11.737,08	9.733,67	30.166,36	3.714,33	130.205,24
ago	27.602,86	11.721,72	9.605,43	30.571,95	3.743,04	130.239,24
set	27.824,11	11.723,12	9.377,73	30.589,35	3.743,04	130.089,64
out	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
nov	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
dez	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
jan	27.856,53	11.728,05	9.891,51	31.101,61	3.712,63	131.266,14
fev	27.728,02	11.753,97	9.886,60	31.311,61	3.712,63	131.677,62
mar	27.818,08	11.691,28	9.799,08	31.919,68	3.717,57	132.539,01
abr/25	27.886,04	11.506,17	9.900,07	31.752,76	3.701,48	132.176,75

VARIAÇÕES %

mês	0,24%	-1,58%	1,03%	-0,52%	-0,43%	-0,27%
acumulado: no ano	0,11%	-1,89%	0,09%	2,09%	-0,30%	0,69%
em 12 meses	4,05%	2,71%	4,56%	4,48%	3,26%	3,32%

Considerados estes aspectos e de acordo com o aproveitamento diverso de cada área de matrícula imobiliária, conforme item 2.4.4. deste laudo, avaliamos separadamente cada matrícula imobiliária, conforme segue:

Relatório de Avaliação

Gleba Urbana – Método Involutivo

(Software Avalurb 5.1.)

Ident: INVOLUTIVO CAÇADOR **Tipo:** Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AVENIDA ENGENHEIRO LOURENÇO FAORO

Nº: **Complemento:**

Bairro: INDUSTRIAL

Cidade: CAÇADOR

Estado: Santa Catarina

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:

Ag = Área total da gleba (m ²):	274.657,49
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	60,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m ²):	450,00
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m ² :	164.794,49
VL = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	74.157.522,30

1.2) DAS DESPESAS:

1.2.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	8,00
---	------

1.2.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m ² de área útil):	8,00
Administração da obra (R\$ por m ² de área útil):	8,00
Serviços topográficos (R\$ por m ² de área útil):	12,05
Terraplanagem leve (R\$ por m ² de área útil):	2,02
Terraplanagem média (R\$ por m ² de área útil):	5,92
Terraplanagem pesada (R\$ por m ² de área útil):	0,00
Rede de água potável (R\$ por m ² de área útil):	11,73
Rede de esgoto (R\$ por m ² de área útil):	27,88
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m ² de área útil):	11,50
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m ² de área útil):	9,90
Pavimentação (R\$ por m ² de área útil):	31,75
Rede de iluminação pública (R\$ por m ² de área útil):	3,71
Obras complementares (R\$ por m ² de área útil):	10,00
Outros (R\$ por m ² de área útil):	8,00
<hr/>	
DL = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m ² de área útil)	150,46

1.2.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%):	8,00
L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%):	35,00

2) METODOLOGIA APLICADA:

Sendo:

$DE = \text{Despesas totais p/ implementação do empreendimento} = (Vg \times Dc) + (VL \times Dv) + (DL \times Au)$, onde:

$Vg \times Dc = \text{Despesas com a compra da gleba bruta (R\$)} = Vg \times 0,0800$

$VL \times Dv = \text{Despesas com a venda dos lotes (R\$)} = 5.932.601,78$

$DL \times Au = \text{Despesas com a urbanização (R\$)} = 24.794.979,57$

EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $Vg + DE + L = VL$, sendo:

$Vg = \text{Valor da gleba bruta};$

$DE = \text{Despesas totais para implementação do empreendimento};$

$L = \text{Lucro do empreendedor sobre o valor realizável (VL)};$

$VL = \text{Valor realizável com a venda do empreendimento.}$

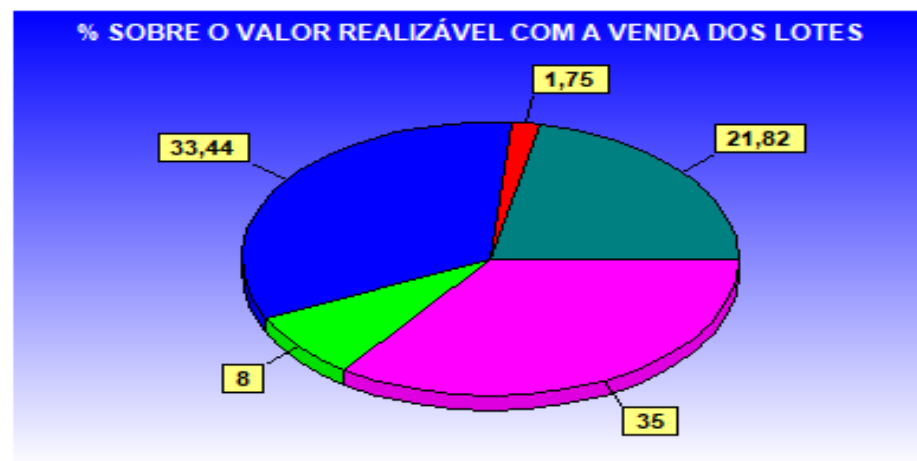
logo:

$Vg = VL - (Vg \times Dc) - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, logo:

$Vg + (Vg \times Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, então:

$Vg \times (1 + Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, portanto:

$Vg = [VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)] / (1 + Dc):$



Legenda:

21,82 % - Custo da Gleba Bruta

1,75 % - Despesas c/ a Compra da Gleba Bruta

33,44 % - Despesas c/ a Urbanização do Empreendimento

8,00 % - Despesas c/ a Venda do Empreendimento

35,00 % - Lucro do Empreendimento

3) CONCLUSÃO:

Grau de fundamentação (NBR 14653)1

Vu = Valor unitário da gleba bruta = Vg / Ag (R\$/m²) = 58,91

Vg = Valor da gleba bruta (R\$) = 16.180.377,91

dezesseis milhões, cento e oitenta mil, trezentos e setenta e sete reais e noventa e um centavos

4) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____



4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

No perímetro do objeto desta avaliação constam **08 (oito)** edificações que juntas totalizam **4.852,71 m²** (quatro mil oitocentos e cinquenta e dois metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados) de **área construída**, assim subdivididos: **Edificação n° 01** - Refeitório: 40,00 m²; **Edificação n° 02** – Galpão 01: 1.017,67 m², **Edificação n° 03** – Galpão 02: 1.882,04 m², **Edificação n° 04** - Guarita: 4,00 m², **Edificação n° 05** – Residência 01: 100,00 m², **Edificação n° 06** - Depósito: 385,00 m², **Edificação n° 07** – Residência 02: 4,00 m² e **Edificação n° 08** – Galpão 03: 1.302,00 m². Conforme será demonstrado nas fotografias juntadas no item 03 deste laudo, **as edificações possuem padrão simples comercial / residencial com idade aparente de 50 anos e estado de conservação classificado como “necessitando de reparos simples a importantes (alínea “f”)**.

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 pelo Editora Pini, Estudo Custos Unitários PINI de Edificações, adotando-se os valores publicados no mês de março de 2025 (última publicação), conforme segue:

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

Uso de Edificação	Florianópolis - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	3.434,11	2.029,67	1.404,44
Residencial médio (2)	2.670,98	1.464,81	1.206,17
Residencial popular (3)	2.019,84	1.128,04	891,79
Sobrado popular (11)	2.366,45	1.290,20	1.076,25
Prédio com elevador fino (4)	3.167,80	2.067,69	1.100,11
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.808,05	1.904,40	903,65
Prédio com elevador médio (10)	2.646,73	1.618,63	1.028,11
Prédio sem elevador médio (5)	2.584,97	1.238,14	1.346,83
Prédio sem elevador popular (6)	2.095,95	1.084,48	1.011,47
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	3.084,01	1.789,82	1.294,18
Prédio sem elevador médio (8)	3.208,45	2.106,94	1.101,50
Clinica Veterinária (14)	2.929,30	1.859,50	1.069,79
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	2.375,32	1.647,63	727,69

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



	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	<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	Entre nova e regular	0,32	<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>
c	Regular	2,52	<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>
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	<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>
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	<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>
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	<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>
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	<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>
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	<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>
i	Sem Valor	100,00	<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: 50 anos

Vida Útil: 70 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: (50/70=0,71)

K= (0,71 – Alínea “f”) = 0,253

Fator depreciação: = 0,20 + 0,253 x (1-0,20) = 0,402

Planilha de Avaliação Construções e Benfeitorias

(Software Avalurb 5.1.)

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR CUPE PINI REF. ABRIL 2025	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
REFEITÓRIO	40,00	m ²	R\$ 3.208,45	CPM	0,500	50	F	70	20	0,402	R\$ 25.795,94
GALPÃO 01	1.017,67	m ²	R\$ 2.375,32	GPM	0,500	50	F	70	20	0,402	R\$ 485.875,67
GALPÃO 02	1.882,04	m ²	R\$ 2.375,32	GPM	0,500	50	F	70	20	0,402	R\$ 898.559,90
GUARITA	4,00	m ²	R\$ 3.208,45	CPM	0,500	50	F	70	20	0,402	R\$ 2.579,59
RESIDÊNCIA 01	100,00	m ²	R\$ 2.019,84	RPP	0,500	50	F	70	20	0,402	R\$ 40.598,78
DEPÓSITO	385,00	m ²	R\$ 2.375,32	GPM	0,300	50	F	70	20	0,402	R\$ 110.288,48
RESIDÊNCIA 02	122,00	m ²	R\$ 2.019,84	RPP	0,500	50	F	70	20	0,402	R\$ 49.530,52
GALPÃO 03	1.302,00	m ²	R\$ 2.375,32	GPM	0,500	50	F	70	20	0,402	R\$ 621.625,99
R\$ 2.234.854,88											

Legendas:

UND = Unidade de Medida

GPM = Galpão Padrão Médio

RPP = Residencial Padrão Popular

CPM = Comercial Padrão Médio

PAD = Padrão Construtivo

IND = Índice Construtivo

IA = Idade Aparente

EC = Estado de Conservação

VU = Vida Útil

VR = Vida Útil 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:

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	1
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	1
TOTAL DE PONTOS					12

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: 12 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)

Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	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
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	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
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	9	6	3
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 **29** (vinte e nove) **páginas**, **22** (vinte e duas) **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 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto 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, 03 de junho de 2025.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



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



20230000867431

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 7.991
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Caçador – SC

CNM: 107565.2.0007991-20

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAÇADOR



RUBRICA
[Assinatura]

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º
7991

FICHA
N.º 1

REGISTRO DE IMÓVEIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno rural, sem benfeitorias, com a área de 274.657,49 m²., (duzentos e setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete metros e quarenta e nove decímetros quadrados), situado no lugar denominado "Canhada Funda", desta Comarca, confrontando: ao Noroeste, com a Rodovia SC-302; ao Leste, com Orávio Cordeiro, Clube Recreativo Apolo, Jardelino Fernandes, Pinheiros Clube e Madecal Agro Industrial; ao Oeste, com Júlia Rodrigues Jung, por uma linha seca, reta, na direção Norte-Sul, que parte da SC-302 até uma sangra; ao Sul e Sudoeste, com a firma Madecal Agro Industrial Ltda. = = = = =
PROPRIETÁRIA: JÚLIA RODRIGUES JUNG, CPF nº 296.408.579-04, brasileira viúva, do lar, residente nesta cidade. = = = = =
REGISTRO ANTERIOR: Sob nº 1/7277 deste Registro Geral. Caçador, 16 de julho de 1984. Dou fé. Oficial Maior: *[Assinatura]*
FM/pcb.

REGISTRO 1/7991 - COMPRA E VENDA, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme escritura pública, lavrada no 1º Tabelionato desta Comarca, às fls. 26, do livro nº 113, em 11-05-84. **TRANSMITENTE:** JÚLIA RODRIGUES JUNG, já qualificada. **ADQUIRENTE:** A firma S.A. MAFFESSIONI, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, CGC/MF nº 83.054.452/0001-83, com sede nesta cidade, representada pelo seu diretor Presidente Eddio Hermínio Maffessoni, CPF nº 006.447.069-53, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade. **VALOR:** Cr\$ 45.000.000,00 **INCRA:** Nº 814.032.012.264, Área total: 59,8. Módulo fiscal: 18,0.- Nº de módulos fiscais: 3,31. F.M.P. 3,0 has. **CONDIÇÕES:** O referido valor é representado por 6 (seis) notas promissórias, nos seguintes valores e vencimentos: 1) Cr\$ 5.000.000,00 para 15-08-84; 2) Cr\$ 5.000.000,00 para 15-09-84; 3) Cr\$ 5.000.000,00 para 15-10-84; 4) Cr\$ 5.000.000,00 para 15-11-84; 5) Cr\$12.500.000,00 para 15-12-84; 6) Cr\$12.500.000,00 para 27-12-84. Caçador, 16 de julho de 1984. Dou fé. Oficial Maior: *[Assinatura]*
FM/pcb.

AVERBAÇÃO 2/7991 - PAGAMENTO TOTAL DO VALOR, conforme requerimento arquivado e prenotado neste Cartório sob nº 20.577 instruído com notas promissórias vinculadas à escritura caracterizada no registro nº 1/7991, fica averbado o pagamento total do valor do contrato mencionado no referido registro, ficando conseqüentemente, sem efeito o vínculo das notas promissórias à dita escritura. Caçador, 08 de setembro de 1986. Dou fé. Oficial Maior: *[Assinatura]*
FM/pcb.

AVERBAÇÃO 3/7991 - CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIA. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Cartório sob nº 20.578 instruído com certidão comprobatória fornecida pela Prefeitura Municipal, fica fazendo parte integrante do terreno objeto da presente matrícula, uma construção de alvenaria, com 1.701,20 m²., onde se acha instalada uma câmara fria e escritório de depósito. Caçador, 08 de setembro de 1986. Dou fé. Oficial Maior: *[Assinatura]*
FM/pcb.

REGISTRO 4/7991 - HIPOTECA, em 1º grau, sobre a totalidade do imóvel (terreno e benfeitoria), objeto da presente matrícula, conforme Cédula de Crédito Comercial nº SC-4368/POC-01/86-174, emitida em 27-08-86. Cédula esta também registrada sob nº 3269 no Registro Auxiliar. **CREDOR:** BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, sediado em Porto Alegre-RS, inscrito no CGC/MF sob nº 92.816.560/000137, por sua Agência de Florianópolis-SC. **DEVEDORA:** S/A. MAFFESSIONI, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, já qualificada, representada por seu diretor pre-

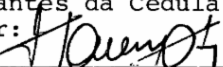
MATRÍCULA N.º
7991

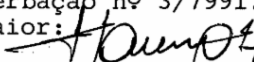
SEGUE NO VERSO

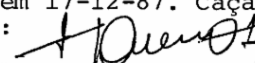
Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://1ricacador-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação 38SQ-TKA6-YM9N-KCUT.

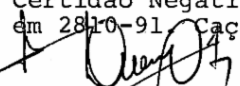
CNM: 107565.2.0007991-20


CONTINUAÇÃO

sidente Eddio Hermínio Maffessoni e seu diretor financeiro Vilson Luiz Maffessoni. VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA: Cz\$ 2.425.920,00. JUROS: 7% ao ano, contados dia a dia sobre o saldo devedor expresso em Obrigações do Tesouro Nacional - OTNs. VENCIMENTO FINAL: 10 de março de 1993. CONDIÇÕES: As demais constantes da Cédula. Caçador, 08 de setembro de 1986. Dou fê. Oficial Maior: 

AVERBAÇÃO 5/7991 - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - CND/IAPAS. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Cartório sob nº 21.105, instruído com CND/IAPAS; fica averbada a expedição da mencionada Certidão Negativa de Débito - CND, pelo Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social-IAPAS, e estando assim a firma proprietária deste imóvel, quite com o referido Instituto, com respeito a construção objeto da averbação nº 3/7991. Caçador, 27 de novembro de 1986. Dou fê. Oficial Maior: 

AVERBAÇÃO 6/7991 - CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIA. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Cartório sob nº 23.346 instruído com o "Habite-se nº 2371", fornecido pela Prefeitura Municipal em data de 05-06-87, fica fazendo parte integrante do terreno objeto da presente matrícula, as seguintes benfeitorias: chiqueiros, maternidade de suínos e frigorífico, com a área total de 1.017,67 m², de cuja as construções o IAPAS expediu a Certidão Negativa de Débito CND nº 731286, série "A", expedida em 17-12-87. Caçador, 18 de dezembro de 1987. Dou fê. Oficial Maior: 

AVERBAÇÃO 7/7991 - CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIA, conforme requerimento arquivado e prenotado neste Cartório sob nº 30.982 instruído com "Habite-se" de nº 3323, fornecido pela Prefeitura Municipal em 22-07-91, fica fazendo parte integrante do terreno objeto da presente matrícula, a construção de um galpão em alvenaria, medindo 1.882,04m², de cuja construção o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, expediu a Certidão Negativa de Débito nº 444558 - PCND número 120/91, expedida em 28-10-91. Caçador, 10 de dezembro de 1991. Dou fê. Oficial Maior: 

REGISTRO 8/7991 - HIPOTECA, em 2º grau, sobre a totalidade do imóvel (terreno e benfeitorias), objeto da presente matrícula, conforme Cédula de Crédito Industrial nº 920310-00-1, emitida em 09-09-1992. Cédula esta também registrada sob nº 4507 no Registro Auxiliar. CREADOR: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A. - BADESC; com sede na cidade de Florianópolis-SC, inscrita no CGC/MF sob nº 82.937.293/0001-00. DEVEDORA: S/A MAFFESSONI COMÉRCIO e INDÚSTRIA, com sede nesta cidade de Caçador-SC, inscrita no CGC/MF - sob nº 83.054.452/0001-83, representada por seus sócios, Edio Hermínio Maffessoni, Wilson Luiz Maffessoni e Euclides Bolsoni. AVALISTAS: EDIO HERMINIO MAFFESSONI CPF nº 006.447.067-53; MARIA ELISA SARTORI-MAFFESSONI CPF nº 006.447.067-53; WILSON LUIZ MAFFESSONI e NEIVA TEREZINHA BOSCARI MAFFESSONI CPF nº 065.883.369-34; EUCLIDES BOLSONI e NAIR CRISTINA PICCOLI BOLSONI CPF nº 105.147.239-20. VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA: Cr\$ 1.020.257.747,84. ENCARGOS FINANCEIROS E CONDIÇÕES: - Nos termos da referida Cédula, cujos termos ficam fazendo parte integrante deste registro. VENCIMENTO FINAL: 09 de outubro de 1996. Caçador, 28 de setembro de 1992. Dou fê. Oficial Maior: 

SEGUIE
(ficha 2)

CNM: 107565.2.0007991-20

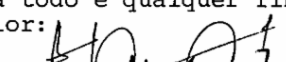
FICHA Nº

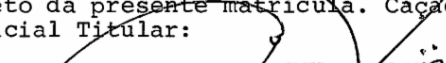
2 - 7991

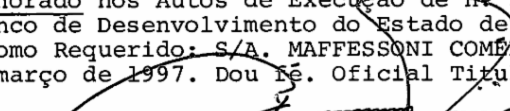
RUBRICA




CONTINUAÇÃO

AVERBAÇÃO 9/7991 - CANCELAMENTO. Conforme autorização do credor, arquivada e prenotada neste Ofício sob nº 33.693, por motivo de liquidação, fica averbado o cancelamento da hipoteca em 1º grau, constante do registro nº 4/7991; ficando o referido registro, consequentemente, sem efeito para todo e qualquer fim. Caçador, 11 de maio de 1993. Dou fé. Oficial Maior: 

AVERBAÇÃO 10/7991 - TRANSFORMAÇÃO PARCIAL DE PERÍMETRO. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 40.319, instruído com Certidão comprobatória fornecida pela Prefeitura Municipal, fica averbada a transformação parcial deste terreno, de rural para urbano, de conformidade com a Lei Municipal nº 1.034 de 04-09-1996; sendo que a parte que passou a constituir o perímetro urbano desta cidade de Caçador-SC, possui a área de 46.596,00 m2. (quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e seis metros quadrados), na qual encontram-se edificadas uma construção em alvenaria, com 1.701,20m2 (câmara fria e escritório do depósito), e uma construção de um galpão em alvenaria com 1.882,04 m2. (constantes das averbações 3/7991 e 7/7991) cuja parte ficou assim delimitada: ao Noroeste, com a Rodovia SC-302; ao Nordeste, com o Loteamento Nova Era (anteriormente Orávio Cordeiro) e ao Sul, com S.A. Maffessoni Comércio e Indústria. (Obs. Possuindo este terreno uma formação geométrica em sentido triangular); tudo conforme Mapa de Levantamento Topográfico, elaborado pelo agrimensor Jurua Coelho de Souza. - Obs. Permanecendo em vigor a hipoteca em favor do BADESC, constante do registro nº 8/7991, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Caçador, 25 de fevereiro de 1997. Dou fé. Oficial Titular: 

REGISTRO 11/7991 - PENHORA. Conforme Mandado Judicial, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara desta Comarca, em data de 26-02-1997, arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 40.397, fica registrado que o imóvel objeto da presente matrícula (terreno e benfeitorias), encontra-se penhorado nos Autos de Execução de nº 5078/96, que têm como Requerente: Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A. - BADESC, e como Requerido: S/A. MAFFESSONI COMÉRCIO E INDÚSTRIA.- Caçador, 12 de março de 1997. Dou fé. Oficial Titular: 

AV-12/7991 - INDISPONIBILIDADE. Conforme Relatório de Consulta da Central de Disponibilidade de Bens emitido por este Ofício de Registro de Imóveis, e em cumprimento à decisão exarada pela Dra. Aline Mendes de Godoy, Juíza de Direito da Vara Regional de Falência e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, nos Autos da Ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte nº 0000429-64.1995.8.24.0012/SC que tem como **AUTOR: MASSA FALIDA DE S/A MAFFSSONI COMÉRCIO E INDÚSTRIA**, e como **RÉU: S/A MAFFSSONI COMÉRCIO E INDÚSTRIA - CNPJ sob nº 83.054.452/0001-83, fica averbada a decretação de indisponibilidade sobre o imóvel objeto da presente matrícula. (Protocolo nº 135.196 em 05/08/2024). (Emolumentos, ISS e FRJ: hipótese de cobrança diferida). Selo de fiscalização: HDD86602-7UOQ. Caçador, 20 de agosto de 2024. Dou fé. Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta: **

SEGUE

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 7.991 (até Av/R.12)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros e averbações existentes no Registro de Imóveis de Caçador/SC, relativos ao imóvel objeto da presente matrícula. **(Artigo 16 da Lei Federal nº 6.015/73)**. Certifico ainda que a prática de qualquer ato que implique na transmissão do imóvel objeto desta matrícula ficará condicionada à prévia retificação da sua caracterização, tudo de forma a permitir que o imóvel seja precisamente identificado pelas suas medidas de linha, ângulos e coordenadas georreferenciadas de localização, à exceção das hipóteses de aquisição originária (usucapião e desapropriação).

Certidão válida por trinta dias.
O referido é verdade e dou fé.
Caçador/SC, 30 de maio de 2025

- () Renato Martins Silva - Oficial
() Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta
() Flávio Villani Correa Mafra - Escrevente Substituto
() Guilherme Ribeiro - Escrevente
() Rafael Juliano Piccinini - Escrevente
() Gabriel Christofer Baldissarelli - Escrevente

Documento assinado digitalmente por RENATO MARTINS SILVA (790.809.876-20)
Pedido nº: 211.551

Emolumentos:

01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$26,46
ISS: R\$1,32
FRJ: R\$ 6,01 (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%).
Total: R\$ 33,79

