

Banco do Brasil S.A.

DISEC – Diretoria e Suprimentos, Infraestrutura e Patrimônio.

CESUP AVALIAÇÕES SÃO PAULO / SP

Cidade/UF: São Paulo, SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2020/1030



Vista da SC-441

Data da vistoria: 25/05/2020

Finalidade: Assistência técnica judicial

Objetivo da Avaliação: Valor de Mercado.

Objeto: EMP – Empreendimento

(Matrícula: 34.780) Planta industrial de fabricação de ração animal. O terreno objeto é composto por duas partes com via de circulação pública que corta o mesmo, possui parte de sua área de preservação permanente, veja detalhes em informes relevantes. O conjunto de construções é formado por três galpões em estrutura de concreto armado, escritório em alvenaria e outras benfeitorias de menor vulto. O padrão construtivo é simples e seu estado de conservação esta entre regular e reparos importantes, veja descrição das benfeitorias no item 3 do laudo e quadro de valores e especificação das benfeitorias no anexo 4.

Endereço: SC-441, km 8, fundos, bairro São Gabriel

CEP: 88712-970

Cidade: Treze de Maio – SC

Coordenadas: -28.578736 S / -49.094678 O

Proprietário do imóvel: Cerealista Casagrande Ltda e outros.

Área de terreno conforme matrícula: 15 000,00 m²

Área construída avaliada: 2.318,20 m², veja especificação em informe relevantes e no anexo 4.

Resultado da avaliação:

Valor de mercado:

R\$ 1.265.000,00

um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil reais

Classificação quanto à liquidez: BAIXA

Metodologia: Evolutivo.

Especificação da Avaliação: Grau de Fundamentação II.

Informes Relevantes:

Levantamento elaborado pelo Enq. Agrimensor Diego Demboski, CREA/SC 092842-1, datado de Abril de 2020.



RESUMO DAS ÁREAS

ÁREA TOTAL LEVANTADA (Parte do Matrícula n° 34.780)	15.000,00 m ²
ÁREA REMANESCENTE 1	10.015,81 m ²
ÁREA REMANESCENTE 2	273,68 m ²
ÁREA DE A.P.P. 1	1.168,38 m ²
ÁREA DE A.P.P. 2	2.379,13 m ²
ÁREA DE ARRUAMENTO (Rodovia Municipal Arnaldo João Rodrigues)	1.163,00 m ²
OBS: AS ÁREAS ÚTEIS 1 E 2 ESTÃO SENDO CALCULADAS DESCONTANDO A ÁREA DE ARRUAMENTO E AS ÁREAS DE A.P.P.	

Concluimos que a área útil do terreno é de 10.289,49m², sendo que o restante é área de Preservação Permanente e área da Rodovia Municipal Arnaldo João Rodrigues. Veja outras especificações no anexo 1.

Banco do Brasil S.A.

DISEC – Diretoria e Suprimentos, Infraestrutura e Patrimônio.

CESUP AVALIAÇÕES SÃO PAULO / SP

Cidade/UF: São Paulo, SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2020/1030

1 SOLICITANTE:

CESUP AVALIAÇÕES SÃO PAULO / SP

2 PROPRIETÁRIO:

Cerealista Casagrande Ltda e outros,

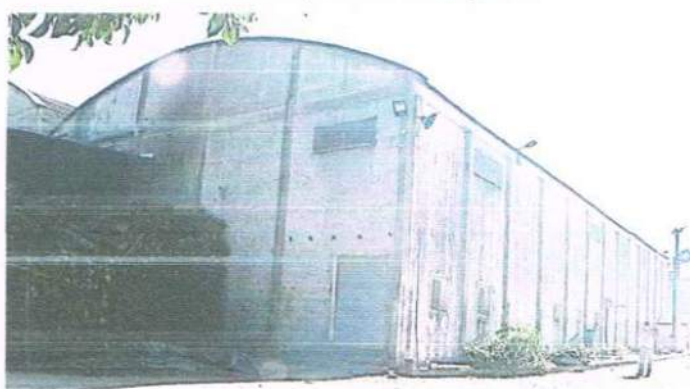
3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem:

EMP – Empreendimento

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Benfeitoria 1 – A=760,00m² – Galpão 1



Edificado em estrutura de concreto armado convencional, paredes de alvenaria chapiscadas externamente e internamente de tijolos limpos. A cobertura é em arco com tesouras e terças em aço com telhas em fibrocimento. O piso é de concreto armado pintado e as aberturas são metálicas e parte em madeira. O padrão de construção é simples e o estado de conservação é entre reparos simples e importantes.

Benfeitoria 2 – A=300,00m² – Pavilhão 2


Edificado em estrutura de concreto armado convencional, paredes de alvenaria chapiscadas externamente e internamente rebocadas até a altura de 5.00m. A cobertura é em arco com tesouras e terças em aço com telhas em fibrocimento. O piso é de concreto armado e as aberturas são metálicas. O padrão de construção é simples e o estado de conservação necessita de reparos importantes.

Benfeitoria 3 – A=160,00m² – Pavilhão 3


Edificado em estrutura de concreto armado convencional, paredes de alvenaria chapiscadas externamente e internamente. A cobertura é em tesouras e terças de madeira roliça com telhas em fibrocimento. O piso é de concreto armado, não possui aberturas. O padrão de construção é simples e o estado de conservação necessita de reparos importantes.

Benfeitoria 4 – A=217,00m² – Telheiro


Edificado com tesouras, terças e teihas metálicas. É apoiado na estrutura dos gaiões 1 e 2. O padrão construtivo é simples e seu estado de conservação é regular.

Benfeitoria 5 – A=83,20m² – Escritório


Edifício em alvenaria rebocado internamente e externamente chapiscado. Possui laje de cobertura em parte e parte em forro de pvc. As aberturas são de madeira e o revestimento de piso é cerâmico. O padrão de construção é simples e o estado de conservação necessita de *reparos simples*.

Benfeitoria 6 – A=263,20m² – Telheiro fundos


Edificado em meia água, aberto coberto, contíguo aos galpões 1 e 2, sendo parte em estrutura, terças e telhas metálicas e parte em estrutura de madeira roliça com telhas de fibrocimento. O piso é de concreto. O padrão de construção é simples e o estado de conservação necessita de *reparos importantes*.

Benfeitoria 7 – A=81,00m² – Casa


Vistoria interna não efetuada devido a inexistência dos ocupantes na data da vistoria. Edificada em alvenaria chapiscada externamente, aberturas em ferro do tipo basculante. Telhado estruturado em madeira e telhas de fibrocimento. O padrão construtivo é básico e seu estado de conservação necessita de *reparos importantes*.

Benfeitoria 8 – A=6,00m² – Guarita frontal


Benfeitoria não avaliada pelo atual estado de conservação.

Benfeitoria 9 – A=27,30m² – Compressores


Benfeitoria não avaliada devido a sua especificidade e padrão construtivo.

(Matrícula: 34.780) Planta industrial de fabricação de ração animal. O terreno objeto é composto por duas partes com via de circulação pública que corta o mesmo, possui parte de sua área de preservação permanente, veja detalhes em informes relevantes. O conjunto de construções é formado por três galpões em estrutura de concreto armado, escritório em alvenaria e outras benfeitorias de menor vulto. O padrão construtivo é simples e seu estado de conservação esta entre regular e reparos importantes, veja descrição das benfeitorias no item 3 do laudo e quadro de valores e especificação das benfeitorias no anexo 4.

Endereço: SC-441, km 8, fundos, bairro São Gabriel

CEP: 88712-970

Cidade: Treze de Maio – SC

Coordenadas: -28.578736 S / -49.094678 O

Área de terreno conforme matrícula: 15.000,00 m²

3.3 Ocupante do Imóvel:

Tratto Alimentos Ltda

3.4 Tipo de Ocupação:

Fabricação de rações para animais



4 FINALIDADE DO LAUDO:

Assistência técnica judicial

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

6.1 Pressupostos:

Por conta de que o imóvel possui características peculiares e não possui dados de mercado disponíveis para comparação, foi utilizado o método Evolutivo.

Para efeito de cálculo do valor do imóvel foi utilizada a área edificada extraída do levantamento efetuado pelo Eng. Agrimensor Diego F.B.Demboski. o mesmo foi utilizado por guardar correspondência com a área vistoriada na data desta avaliação.

6.2 Ressalvas:

Sobre a área superficial do terreno descrita na matrícula do imóvel passa via pública, a mesma se encontra detalhada no levantamento planimétrico inserido em informes relevantes.

A área edificada existente sobre o terreno não se encontra averbada na matrícula do imóvel.

6.3 Fatores Limitantes:

Sobre a superfície do terreno avaliado existe área de preservação permanente, veja detalhe no mapa inserido no anexo 1 deste laudo.

O imóvel se encontra locado, com dois inquilinos, um na indústria e outro na casa.

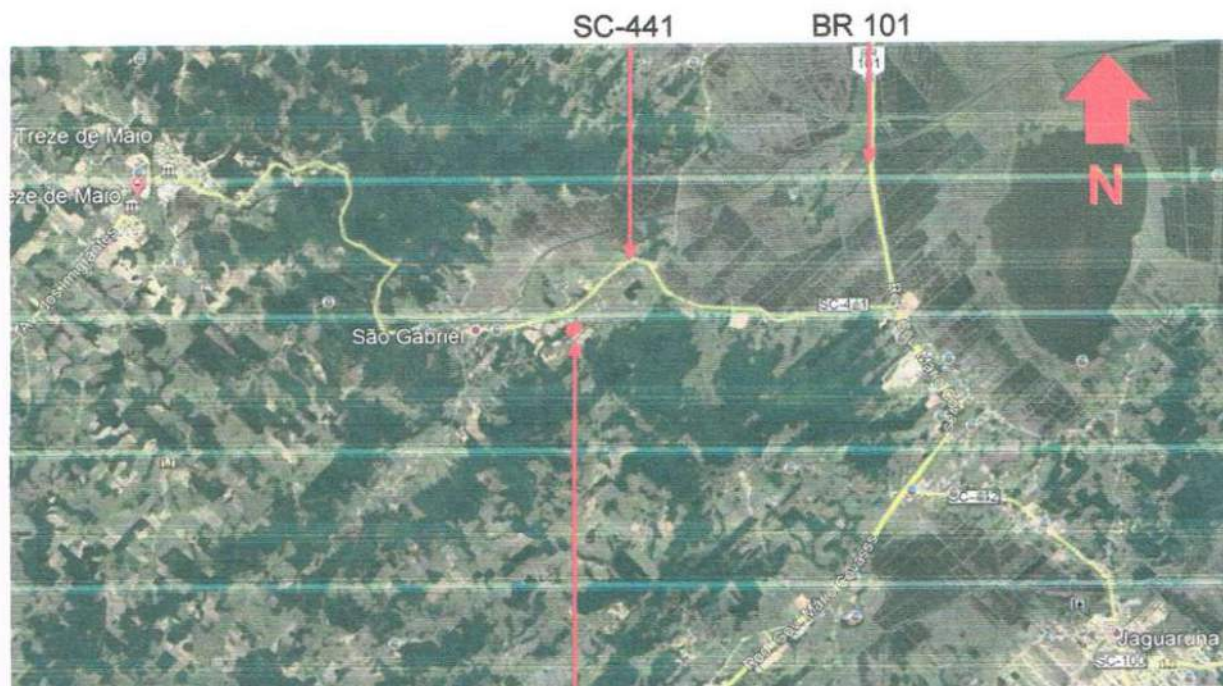
Sobre o terreno existem manchas escuras no solo e armazenamento de produtos químicos em recipientes plásticos, bem como lixo a céu aberto, condição que se caracteriza como possível fonte de contaminação do solo, veja LIC, levantamento de indícios de contaminação em anexo. Condição que invoca a confecção de laudo ambiental efetuado por profissional legalmente habilitado para determinar a existência ou não de passivo ambiental.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Data da vistoria: 25/05/2020

7.1 Descrição da microrregião

Terreno com zoneamento urbano industrial, inserido em local com entorno provido de atividade agrícola. Dista aproximadamente 5 Km da BR 101 e do polo da cidade de Treze de Maio. Fica a 9 km da cidade de Jaguaruna e 27 km do centro da cidade de Criciúma, principal polo comercial e industrial da região.



Localização do avaliando.

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

8.1 Potencial econômico da cidade de Treze de Maio – SC:

População	
População estimada [2019]	7.081 pessoas
População no último censo [2010]	6.876 pessoas
Densidade demográfica [2010]	42,53 hab/km ²
Área da unidade territorial [2018]	159,833 km ²
Fonte: www.cidades.ibge.gov.br	

Trabalho e rendimento	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2017]	1,7 salários mínimos
Pessoal ocupado [2017]	2.216 pessoas
População ocupada [2017]	31,2 %
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010]	23,1 %
Fonte: www.cidades.ibge.gov.br	



Economia	
PIB per capita [2016]	R\$ 20.243,97
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	89,3 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,729
Fonte: www.cidades.ibge.gov.br	

Cadastro Central de Empresas

Ano: 2017

Notas Fonte

TREZE DE MAIO

SÉRIE HISTÓRICA

CARTOGRAMAS

RANKING

UNIDADES LOCAIS	293	unidades
NÚMERO DE EMPRESAS E OUTRAS ORGANIZAÇÕES ATUANTES	290	unidades
PESSOAL OCUPADO	2.216	peessoas
PESSOAL OCUPADO ASSALARIADO	1.849	peessoas
SALÁRIO MÉDIO MENSAL	1,7	salários mínimos
SALÁRIOS E OUTRAS REMUNERAÇÕES	39.032	(x 1000) R\$

8.2 Diagnóstico

A localização do imóvel é adequada à função que se destina. O terreno onde está implantado o complexo industrial possui pouca capacidade de ampliação. As benfeitorias existentes necessitam de modernização e podem ser adaptadas para outras funções. No momento existe a incerteza da existência ou não de passivo ambiental no imóvel, fato que deve ser aferido. Outro fator de restrição à comercialização do imóvel é o atual estado pandemia. Cenário que indica ao imóvel a tendência de LIQUIDEZ BAIXA.

9 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Evolutivo

O método escolhido para esta avaliação é o evolutivo, balizado pela norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) dessa norma. O método evolutivo é constituído de:

- Valor do terreno:

A norma preconiza a utilização do método comparativo de dados de mercado, analisando as transações e ou ofertas com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

- Valor da benfeitoria.
- Fator de comercialização.



10 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Determinação do modelo de regressão:

Período da pesquisa: Janeiro de 2019 a Maio 2020

As variáveis efetivamente utilizadas no modelo, abaixo:

A) **ÁREA:** variável independente, quantitativa, de crescimento negativo, indica a área do terreno, expressa em metros quadrados:

O domínio encontrado na amostra foi entre 1.000,00 m² e 183.400,00 m².

B) **PIB TOTAL:** variável independente, quantitativa, de crescimento positivo, indica o PIB Total do Município, representando a capacidade de compra do local:

O domínio encontrado na amostra foi entre R\$ 143.691,69x1.000 a R\$ 7.146.730,52x1.000.

C) **DISTÂNCIA POLO:** Variável independente, quantitativa, de crescimento negativo, indica a distância que se encontra o imóvel do polo comercial da cidade, expressa em metros.

O domínio encontrado na amostra foi entre 895,00 m² a 14.231,00 m².

D) **VALOR UNITÁRIO:** variável dependente determina o valor do metro quadrado do imóvel, para o mês de Maio 2020.

O domínio encontrado no universo pesquisado é entre R\$ 40,00/m² e R\$ 363,90/m².

10.1 Equação de Regressão

valor unitário = $1 / (-0.064145854 + 0.0038807684 * \ln(\text{área}) + 1382.7293 * 1/\text{PIB total} + 0,0043859817 * \ln(\text{distância do polo}))$

10.2 Cálculo do Valor do Imóvel

Utilizando o modelo determinado acima e as características do imóvel objeto, determina-se o valor do imóvel com a fórmula apontada e com os seguintes valores para os atributos do imóvel.

Dados do imóvel avaliado:

- área 10.289,49
- PIB total 143.691,69
- distância do polo 5.500,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- valor unitário Médio: 52,34
- valor unitário Mínimo: 46,98
- valor unitário Máximo: 59,08

**10.3 Conclusão do valor inferido:**

Área do terreno:	10.289,49	m ²
------------------	-----------	----------------

valor médio calculado do intervalo de confiança:

R\$ 52,34	cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos
-----------	---

Determina para o imóvel o valor de:

R\$ 538.551,91	quinhentos e trinta e oito mil, quinhentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos
----------------	---

Campo de Arbitrio

(15% em torno da média calculada)

área do terreno:	10.289,49	m ²
------------------	-----------	----------------

valor unitário mínimo:

R\$ 44,49	quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos
-----------	--

Atingindo o limite mínimo de:

R\$ 457.779,41	quatrocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e setenta e nove reais e quarenta e um centavos
----------------	---

Valor unitário máximo:

R\$ 60,19	sessenta reais e dezenove centavos
-----------	------------------------------------

Atingindo limite máximo de:

R\$ 619.324,40	seiscentos e dezenove mil, trezentos e vinte e quatro reais e quarenta centavos
----------------	---

10.4 Conclusão do valor adotado do terreno:**VALOR DO TERRENO CALCULADO:**

R\$ 458.000,00	#NOME?
----------------	--------

OBS: o valor adotado é o mínimo do campo de arbitrio, devido às condições recessivas do mercado agravada pela pandemia e pelo fato do terreno estar ocupado impedindo sua livre utilização.

Data de referencia:

Maio de 2020

10.4.1 Especificação do método comparativo direto de dados de mercado para o calculo do valor terreno:

Grau de Fundamentação II, Grau de Precisão III, veja detalhes no anexo 2.3.



10.5 Custo das Benfeitorias:

A descrição das benfeitorias e áreas se encontram detalhadas no item 3.2. No anexo 1 se encontram o mapa de localização das benfeitorias e as fotos complementares das benfeitorias. O calculo do valor das benfeitorias e sua depreciação estão inseridos no anexo 4. As áreas das benfeitorias foram extraídas do levantamento planimétrico já referido neste laudo, e possuem correspondência com a realidade encontrada no local. Os valores das benfeitorias foram calculados com base no CUB-SC divulgado pelo SINDUSCON-SC.

O valor calculado, devidamente depreciado segundo as condições vistoriadas no imóvel é de:

R\$ 1.349.154,07	um milhão, trezentos e quarenta e nove mil, cento e cinquenta e quatro reais e sete centavos
------------------	--

10.5.1 CONCLUSÃO VALOR DA BENFEITORIA:

R\$ 1.349.000,00	um milhão, trezentos e quarenta e nove mil reais
------------------	--

10.5.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau de Fundamentação do Custo da Benfeitoria é II, veja anexo 5.

10.5.3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O imóvel possui tipologia capaz de absorver diversas atividades produtivas. A possibilidade de existência de passivo ambiental sobre a propriedade é fato que deve ser esclarecido, podendo influenciar com maior rigor ao índice de comercialização utilizado nesta avaliação (0,7). O padrão construtivo, o estado de conservação do imóvel e a possibilidade de passivo ambiental são fatores que dificultam a comercialização do imóvel, sendo assim, e pelas condições recessivas do atual momento do mercado imobiliário, agravada pelo estado de pandemia, arbitro um fator de comercialização de 0,7.

10.5.4 VALOR DO IMÓVEL – TERRENO E BENFEITORIAS

Valor total do terreno	R\$ 458.000,00
Valor total da benfeitoria	R\$ 1.349.000,00
Fator de comercialização	0,7

Valor de mercado	R\$ 1.264.900,00	um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil e novecentos reais
-------------------------	-------------------------	---



11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

11.1 Data de Referência

Junho de 2020

11.2 Valor do imóvel

Valor de mercado:

R\$ 1.265.000,00	um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil reais
-------------------------	--

12 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO:

MÉTODO EVOLUTIVO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	■	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	■	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	■
Total de pontos obtidos		5		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II	
Observações		III		II		I	
Pontos Mínimos		8		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II		1 e 2, no mínimo no grau II		Todos, no mínimo no grau I	

13 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Veja informes relevantes e item 6, retro

14 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Arquiteto Gilberto Guizzo – CAU A-09125-1

CPF: 276.945.340/87

15 LOCAL E DATA DO LAUDO:

Caxias do Sul, 09 de Junho de 2020.

16 ANEXOS:

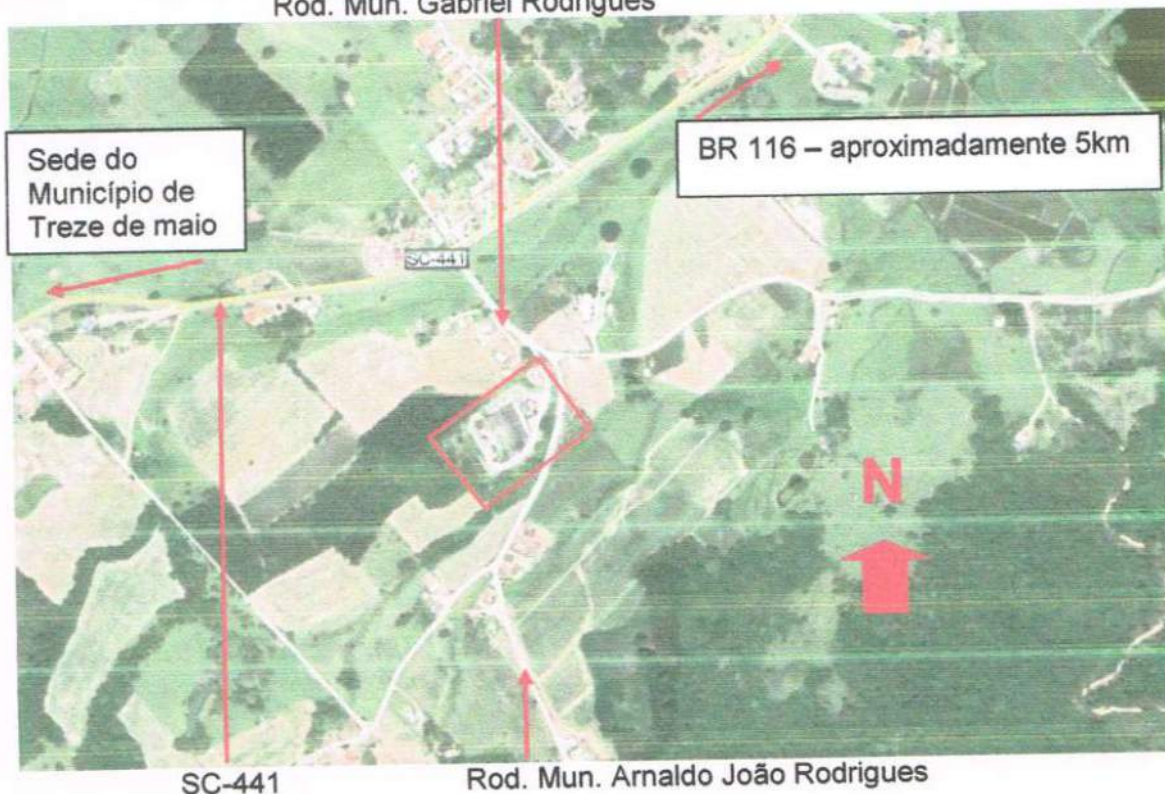
1. Mapa de situação e fotos complementares do imóvel avaliando;
2. Dados utilizados para formação do valor do terreno;
- 2.1. Pesquisa de Dados de Mercado;



- 2.2. Resultados matemáticos estatísticos;
- 2.3. Especificação da avaliação;
- 2.4. Gráficos de aderência e resíduos;
3. Fotos, mapas de localização e coordenadas dos dados de mercado utilizados;
4. Quadro dos valores das benfeitorias e depreciações;
5. Especificação da avaliação das benfeitorias;
6. Licença Ambiental de Operação, emitida pelo site do Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina – IMA;
7. Fotocópia do título público;
8. LIC – Levantamento de indícios de contaminação.



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVALIANDO:
Rod. Mun. Gabriel Rodrigues



A área grifada é de Preservação permanente

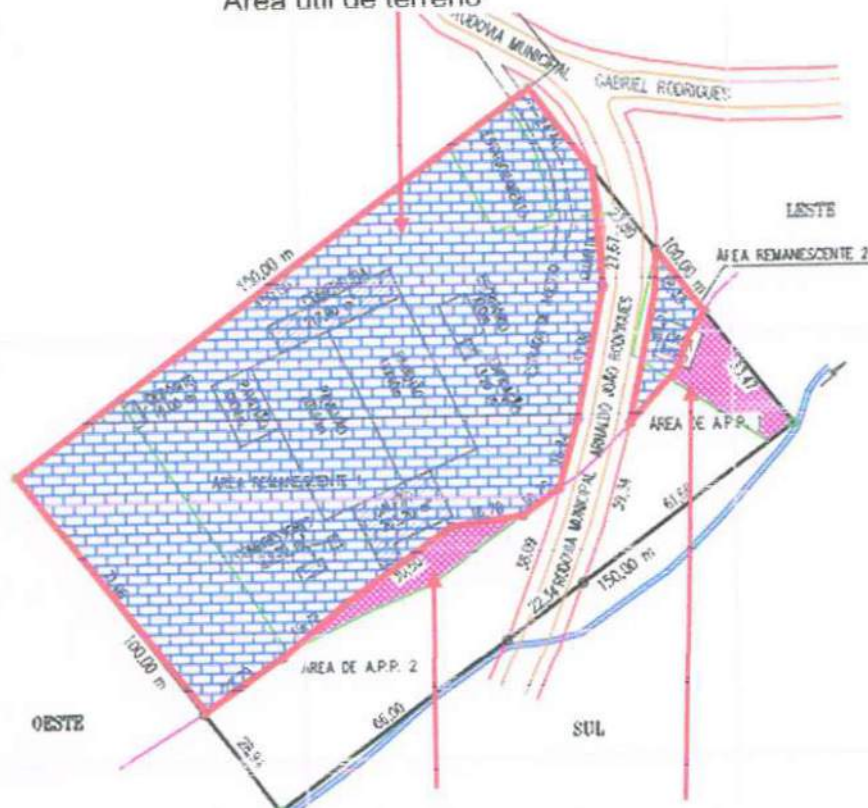
Levantamento planimétrico efetuado pelo Eng. Agrimensor Diego F.B.Demboski
CREA/SC 092842-1

ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVALIANDO:



Zonas de APP presentes no terreno

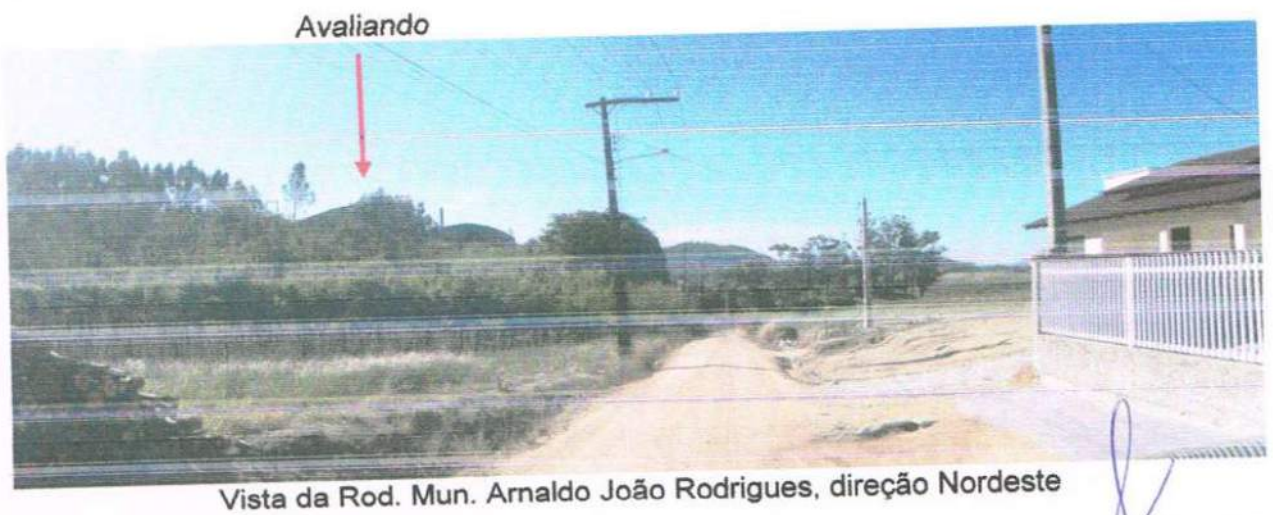
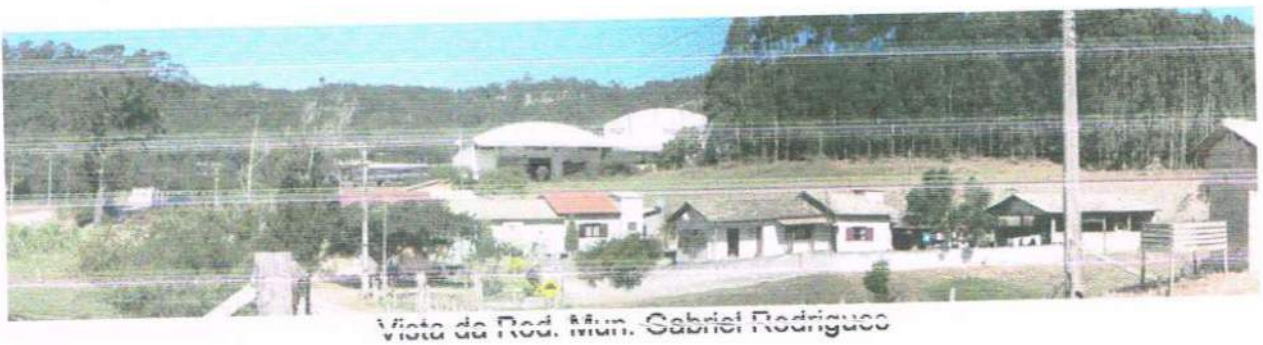
Área útil de terreno



Áreas de APP utilizadas individualmente



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVALIANDO:





ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista aerea da propriedade



Parte da Zona de APP presente no terreno



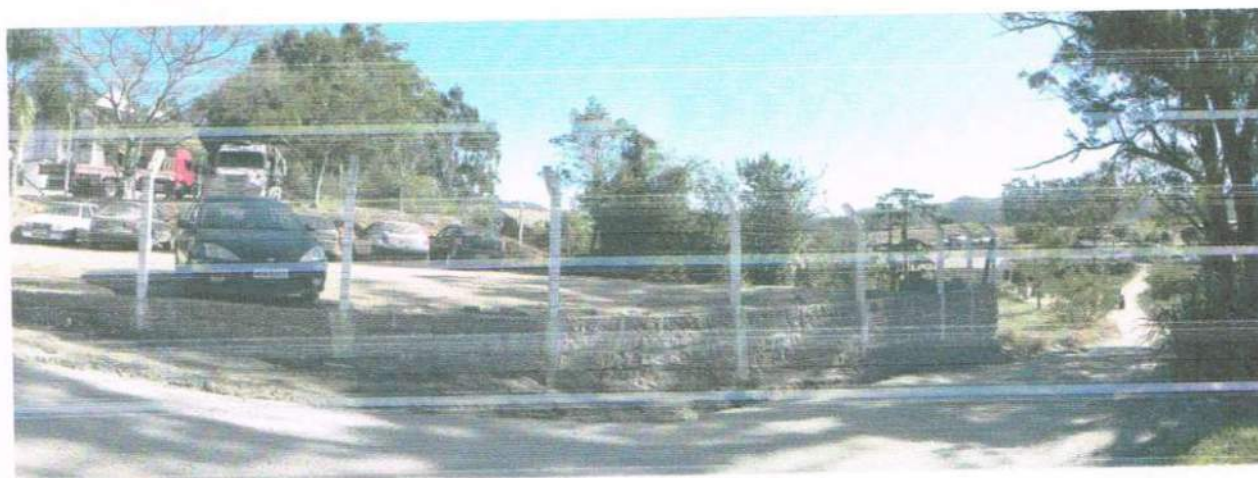
Benfeitorias avaliadas

ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Vistas Internas



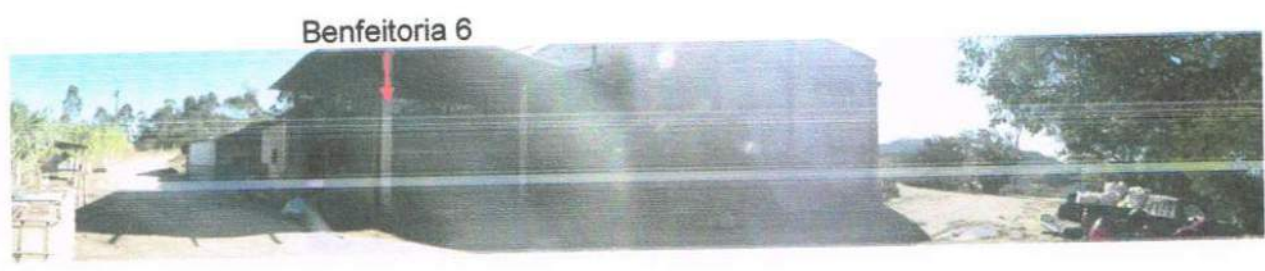
Benfeitoria 6



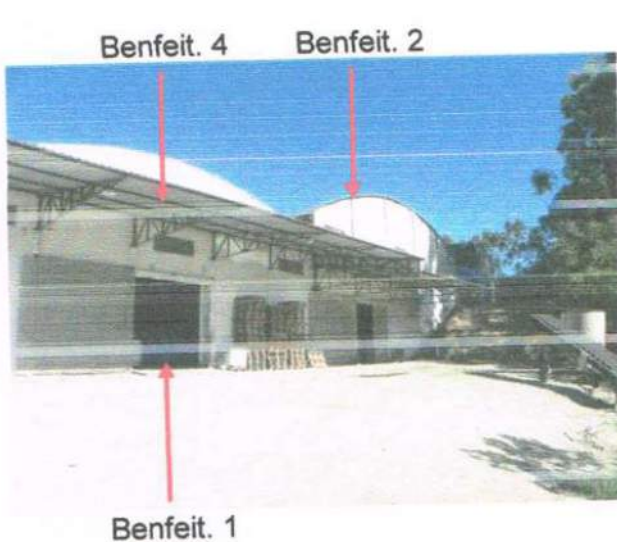
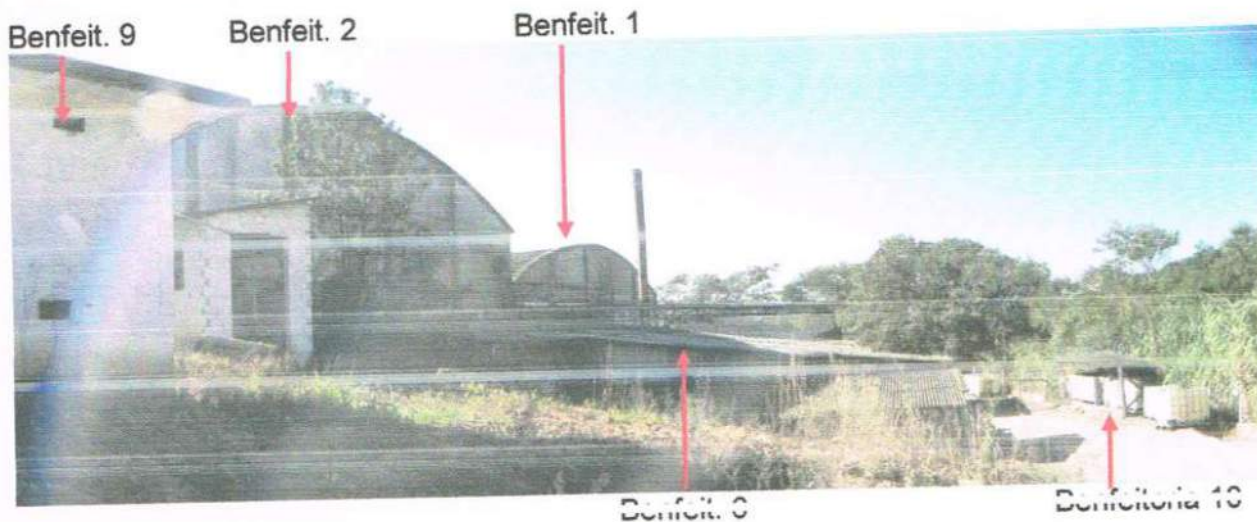
Estacionamento



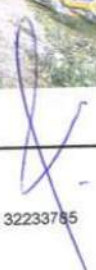
ANEXO 1 - FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:



Limites do terreno



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:



Benfeitoria 10



Estacionamento

Benfeitoria 1 – Pavilhão 1



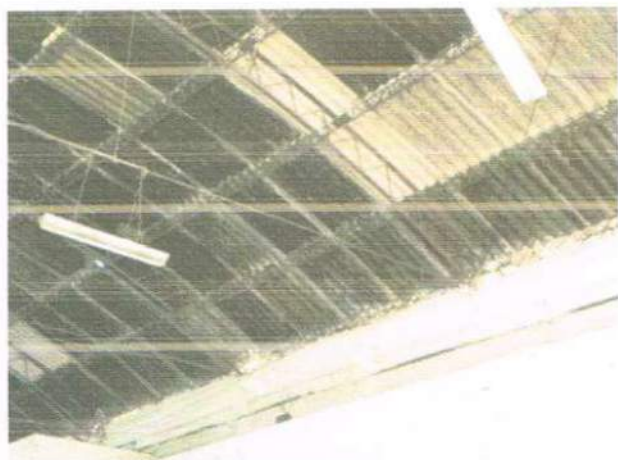
Vista frontal



Interior da benfeitoria



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:



Detalhe telhado



Detalhe piso

Benfeitoria 2 – Pavilhão 2

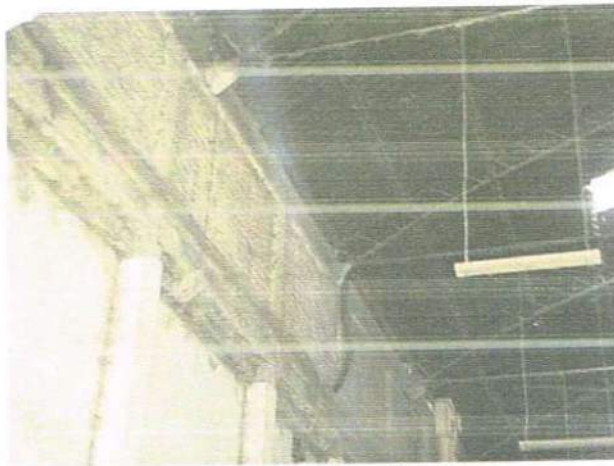


Frete

Interior da benfeitoria



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:



Detalhe telhado



Detalhe piso

Benfeitoria 3 – Pavilhão 3



Fachada

Interior da benfeitoria



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Benfeitoria 4 – Telheiro

Benfeit. 1

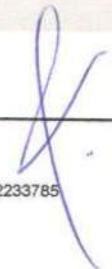
Benfeit. 2



Telheiro benfeitorias 1 e 2



Vista frontal



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:

Benfeitoria 5 – Escritório



Fachada



Lateral do prédio

Interior da benfeitoria



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:

Benfeitoria 6 – Telheiro fundos



Visa lateral

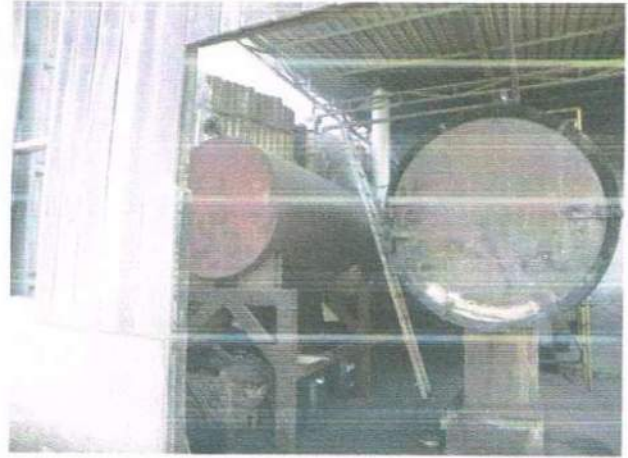


Vista frontal

Interior da benfeitoria



ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:



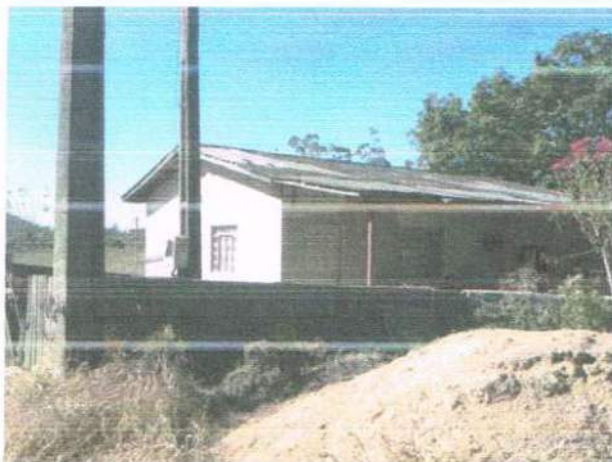
Vestiários

Benfeitoria 7 – Casa



Fachada

ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:



Detalhe cobertura



Detalhe parede lateral

Benfeitoria 8 – Guarita frontal



Fachada



Interior da benfeitoria

ANEXO 1 – FOTOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL AVAILIANDO:

Benfeitoria 9 – Compressores



Fachada



Interior da benfeitoria

Benfeitoria 10 – Depósito





ANEXO 2.1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO UTILIZADOS PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Desc	Dado	Endereço	Observação	Área	topografia	va principal	PFB total	IDH	urbano	App	data	distância do polo	valor unitário
*	1	BR 101, bairro Guaiuba - Imbituba	Tom Imóveis (48) 3255-1990	79.000,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	1,00	22,78
*	2	BR 101, bairro Vila Nova - Imbituba	Michel Ribelo (48) 3255-8365	30.000,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	4.900,00	116,67
*	3	BR 101, bairro Morro do Mirim - Imbituba	Michel Ribelo (48) 3255-8365	35.000,00	1,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	3.523,00	71,43
*	4	BR 101, bairro Morro do Mirim - Imbituba	Jefferson e Aliba (48) 3255-1110	9.975,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	3.734,00	40,10
*	5	BR 101, bairro Morro do Mirim - Imbituba	Jefferson e Aliba (48) 3255-1110	118.683,00	1,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	2.964,00	5,06
*	6	BR 101, trevo de acesso à Guaiuba - Imbituba	Jefferson e Aliba (48) 3255-1110	7.910,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	8.074,00	82,17
*	7	Rua Antônio Levegnildo de Oliveira, s/nº, bairro Sambaqui - Imbituba	Jefferson e Aliba (48) 3255-1110	111.422,00	1,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	9.843,00	3,59
*	8	BR-101, em frente à Empresa Sui Refisa, bairro Arroio Roca - Imbituba	Jefferson e Aliba (48) 3255-1110	25.300,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	7.593,00	59,52
*	9	Rua Prof. Rojério Tavares, bairro Guaiuba - Imbituba	Leonardo Teixeira (48) 99643-9213	2.940,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	7.026,00	98,64
*	10	Rua João de Araújo, ao lado do ginásio Munic. De Esportes, bairro Nova Brasília - Imbituba	Tomaz Imóveis (48) 3255-3360	4.460,00	2,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	5.267,00	201,79
*	11	Avenida Cônego Itamar Luiz da Costa, 498, bairro Nova Brasília - Imbituba	Tomaz Imóveis (48) 3255-1990	4.535,09	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	4.600,00	551,50
*	12	BR 101, bairro Alto Arroio - Imbituba	Ik Aza Imóveis (48) 3371-0536	29.847,81	1,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	8.549,00	56,96
*	13	Atrás de Becker Estruturas Metálicas, bairro Paes Leme - Imbituba	Lairson Albino (48) 3255-1159	2.039,00	1,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	1.016,00	88,28
*	14	BR 101, bairro Boca Grande - Imbituba	Base Imobiliária (48) 3374-2716	120.000,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	3.148,00	25,33
*	15	BR 101, bairro Morro do Mirim - Imbituba	Tomaz Imóveis (48) 3255-3360	15.000,00	1,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	2.933,50	13,61
*	16	SC-434, bairro Aracatuba - Imbituba	Ik Aza Imóveis (48) 3371-0536	10.322,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	14.354,50	175,35
*	17	Estrada Morro do Maquiné, bairro Mirim - Imbituba	Leandro e Carol Imóveis (48) 3255-4788	181.410,00	1,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	2.828,00	2,76
*	18	Rua João de Araújo, bairro Nova Brasília - Imbituba	Leandro e Carol Imóveis (48) 3255-4788	12.051,18	2,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	5.427,00	72,28
*	19	Estrada Morro do Maquiné, bairro Mirim - Imbituba	Leandro e Carol Imóveis (48) 3255-4788	77.699,06	1,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	2.933,50	13,61
*	20	BR 101, bairro São Tomas - Imbituba	Leandro e Carol Imóveis (48) 3255-4788	66.330,91	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	6.102,50	37,80
*	21	Av. Renato Ramos da Silva, bairro Paes Leme - Imbituba	Leandro e Carol Imóveis (48) 3255-4788	65.000,00	1,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	1,00	228	895,00	76,92
*	22	Rua 2127, bairro São Tomas - Imbituba	Leonardo Teixeira (48) 99643-9213	3.500,00	2,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	6.767,00	68,00
*	23	IMB-454, 230, bairro Guaiuba - Imbituba	Leonardo Teixeira (48) 99643-9213	1.000,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	7.142,00	250,00
*	24	Av. Manoel Florentino Machado, bairro Village - Imbituba	Michel Ribelo (48) 3255-8365	1.100,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	1.521,00	309,09
*	25	BR-101, bairro Arroio Roca - Imbituba	Jefferson e Aliba (48) 3255-1110	20.528,00	2,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	7.623,00	73,07
*	26	SC-434, bairro Aracatuba - Imbituba	Felipe Mello (48) 3254-2643	70.000,00	1,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	14.231,00	45,71
*	27	Rua Pedro Bittencourt, bairro Vila Nova - Imbituba	Leonardo Teixeira (48) 99643-9213	2.558,72	2,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	3.558,00	269,67
*	28	Rua 2127, bairro São Tomas - Imbituba	Proprietário	2.600,00	2,00	1,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	6.740,00	50,00
*	29	BR 101, bairro Alto Arroio - Imbituba	Charles (48) 99115-8217	183.400,00	1,00	2,00	1.547.410,33	0,77	2,00	2,00	228	9.755,00	43,82
*	30	SC-390, bairro Corridões - Orleans	Imob. Planjeir (48) 3466-0409	24.240,00	2,00	2,00	844.630,92	0,76	2,00	1,00	237	2.566,00	39,98
*	31	SC-108, bairro São Maurício - Braço do Norte	Imob. Cinco Estrelas (48) 3658-2421	4.760,00	2,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	2,00	237	11.636,00	82,16
*	32	Av. Felipe Schmidt, eq. Rua Antônio A. Kuersten, bairro Centro - Braço do Norte	Imob. Cinco Estrelas (48) 3658-2421	1.463,85	2,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	2,00	237	1.444,00	739,13
*	33	Rua Padre Jacó Luiz Nabel, bairro São Francisco de Assis - Braço do Norte	Sandra Imóveis (48) 3658-3991	2.900,00	2,00	1,00	1.014.689,43	0,78	2,00	2,00	237	4.309,00	32,50
*	34	SC-108, bairro Bel. Recanto - União de São João	Berbatti Imóveis (48) 3441-4000	40.000,00	2,00	2,00	736.250,51	0,77	2,00	2,00	237	4.309,00	32,50
*	35	SC-370, eq. Rua Davino Manoel de Silva, bairro Rio Bonito - Braço do Norte	Sandra Imóveis (48) 3658-3991	7.760,45	2,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	1,00	237	2.236,00	96,64
*	36	Acesso pela SC-108, bairro São José - Braço do Norte	Sandra Imóveis (48) 3658-3991	5.900,00	2,00	1,00	1.014.689,43	0,78	2,00	2,00	244	6.896,00	101,69
*	37	SC-370, bairro Rio Bonito - Braço do Norte	Sandra Imóveis (48) 3658-3991	1.290,00	2,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	2,00	244	3.692,00	759,69
*	38	SC-108, bairro São José - Braço do Norte - Rural	Sandra Imóveis (48) 3658-3991	100.000,00	2,00	2,00	1.014.689,43	0,78	1,00	1,00	244	7.637,00	3,03
*	39	Est. Geral Rio Santo Antônio - Braço do Norte - Rural	Imob. Cinco Estrelas (48) 3658-2421	65.000,00	1,00	1,00	1.014.689,43	0,78	1,00	1,00	244	4.685,00	10,77



ANEXO 2.1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO UTILIZADOS PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Dados	Endereço	Observação	Área	topografia	via principal	PFB total	IDM	rural/urbano	App	data	distância do polo	valor unitário
40	SC-370, esp. Rua Francisco J. Cardoso, bairro Rio Bonito - Braço do Norte	Sandra Imóveis (48) 3658 9991	2.750,00	2,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	2,00	2,44	3.343,00	723,64
41	SC-108, bairro Santo Antônio - São Ludgero	São Ludgero Imóveis (48) 3657 0274	25.000,00	1,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	1,00	2,44	4.612,00	16,80
42	Estrada Geral, bairro Braço Esquerdo - Grão Pará - Rural	São Ludgero Imóveis (48) 3657 0274	50.000,00	2,00	1,00	237.698,69	0,74	1,00	1,00	2,44	1.381,00	4,90
43	SC-108, bairro Santo Antônio - São Ludgero	BIT Imóveis (48) 99647 1200	13.984,49	1,00	2,00	582.845,64	0,76	2,00	1,00	2,44	3.687,00	85,75
44	BR-101, bairro Sertão Correias - Tubarão	BIT Imóveis (48) 99647 1200	4.942,00	2,00	2,00	3.514.932,38	0,80	2,00	1,00	2,44	4.635,00	253,93
45	BR-101, bairro Humaitá de Cima - Tubarão	BIT Imóveis (48) 99647 1200	27.480,00	1,00	2,00	3.514.932,38	0,80	2,00	2,00	2,44	1.217,00	363,90
46	Rua Jorge Lázerda, bairro Humaitá de Cima - Tubarão	Alta Imóveis (48) 3052 4747	42.776,76	1,00	1,00	3.514.932,38	0,80	2,00	1,00	2,44	7.773,00	30,39
47	Estrada Geral, bairro São Cristóvão - Tubarão	Alta Imóveis (48) 3052 4747	7.875,00	2,00	1,00	459.616,81	0,77	2,00	2,00	2,44	2.971,00	171,43
48	Rua Tomé Pedro da Silva, bairro Três de Maio - Capivari de Baixo	Duda Imóveis (48) 3468 7777	5.000,00	2,00	1,00	7.146.730,52	0,79	2,00	2,00	2,44	2.077,00	130,00
49	Rua Eugênio Dal Pont, bairro Ceará - Criciúma	Duda Imóveis (48) 3468 7777	5.000,00	2,00	1,00	7.146.730,52	0,79	2,00	2,00	2,44	2.574,00	300,00
50	Rua Raimundo Pucher, bairro São Luiz - Criciúma	Duda Imóveis (48) 3468 7777	10.000,00	1,00	2,00	7.146.730,52	0,79	2,00	1,00	2,44	4.436,00	99,50
51	Av. do Italianos, bairro São Francisco - Criciúma	Duda Imóveis (48) 3468 7777	10.916,00	2,00	2,00	7.146.730,52	0,79	2,00	1,00	2,44	4.957,00	91,52
52	Rod. Otávio Dassoler, bairro Argentina - Siderópolis	Duda Imóveis (48) 3468 7777	2.093,00	2,00	2,00	457.695,27	0,77	2,00	2,00	2,44	3.398,00	345,84
53	Rua Angelo Rochi, bairro São Jorge - Criciúma	Duda Imóveis (48) 3468 7777	31.250,00	2,00	2,00	457.695,27	0,77	2,00	2,00	2,44	10.127,00	67,30
54	Rod. Luis Roiso, bairro Quarta Linha - Criciúma - Rural	Duda Imóveis (48) 3468 7777	26.400,00	2,00	2,00	457.695,27	0,77	2,00	2,00	2,44	4.704,00	34,09
55	Rua Alexandre Beloli, bairro Primeira Linha - Criciúma	Duda Imóveis (48) 3468 7777	37.000,00	1,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	1,00	2,44	8.185,00	12,16
56	BR-475, bairro Travessão - Braço do Norte	Vip Lar Imóveis (48) 3632 9210	1.379,75	2,00	2,00	143.691,69	0,73	2,00	2,00	2,44	5.114,00	108,72
57	Uruguai - Braço do Norte	Vinicius Imob (48) 99656 5700	2.000,00	2,00	1,00	1.014.689,43	0,78	2,00	2,00	2,44	2.147,00	150,00
58	SC-441, bairro São Gabriel - Treze de Maio	Joel Cruz Imóveis (48) 3634 0645	6.400,00	2,00	2,00	280.637,34	0,70	2,00	2,00	2,44	6.77,00	60,94
59	SC-443, bairro Centro - Sangão	Terra Neg. Imob (48) 3656 0071	100.000,00	1,00	1,00	280.637,34	0,70	1,00	1,00	3,44	4.922,00	2,50
60	Estrada Geral da Garganta - Sangão - Sangão - Rural	Terra Neg. Imob (48) 3656 0071	20.000,00	1,00	1,00	280.637,34	0,70	1,00	1,00	2,44	2.623,00	4,50
61	Comunidade Santa Apolônia - Sangão - Rural	Terra Neg. Imob (48) 3656 0071	54.461,58	1,00	1,00	280.637,34	0,70	1,00	1,00	2,44	3.738,00	11,02
62	Estrada Geral da Garganta - Sangão - Rural	Joel Cruz Imóveis (48) 3624 0645	105.000,00	1,00	2,00	280.637,34	0,70	1,00	1,00	2,44	4.706,00	29,05
63	BR-101, bairro Morro Azul - Sangão - Rural	Cepaldi Imóveis (48) 99927 5130	3.000,00	2,00	2,00	280.637,34	0,70	2,00	2,00	2,44	4.310,00	400,00
64	Rua São João Batista, bairro São João Batista - Sangão	Difnei Imóveis (48) 3655 0229	179.400,00	1,00	1,00	280.637,34	0,70	1,00	1,00	2,44	2.078,00	2,70
65	Estrada Geral do Areião - Sangão - Rural	Proprietária (48) 99991 4896	10.000,00	1,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	1,00	2,44	3.553,00	200,00
66	SC-108, bairro Industrial - Braço do Norte	Proprietário (48) 99982 9745	2.120,40	2,00	2,00	280.637,34	0,70	2,00	2,00	2,44	2.253,00	153,27
67	SC-443, Parque Industrial Divo Duarte - Sangão	Vip Lar Imóveis (48) 3632 9210	55.000,00	1,00	2,00	234.208,24	0,76	1,00	1,00	2,44	4.106,00	40,00
68	BR-475 - Gravataí	Itamar Imóveis (48) 3648 2228	41.330,14	1,00	2,00	234.208,24	0,76	1,00	1,00	2,44	4.547,00	48,39
69	BR-475 - Gravataí	Benjamin (48) 99978 4053	110.000,00	1,00	2,00	143.691,69	0,73	1,00	1,00	2,44	8.980,00	3,64
70	SC-441, bairro São Gabriel - Treze de Maio	São Ludgero Imóveis (48) 3657 0274	4.900,00	1,00	2,00	582.845,64	0,76	2,00	2,00	2,44	3.481,00	816,33
71	SC-108, bairro Santo Antônio - São Ludgero	HR Imóveis (48) 99945 6461	14.600,00	1,00	2,00	844.620,92	0,76	1,00	1,00	1,44	6.984,00	27,40
72	SC-108, bairro Teipa - Orleans	Proprietária (48) 99623 8867	135.000,00	2,00	2,00	786.250,51	0,77	2,00	2,00	2,44	8.136,00	20,00
73	SC-444, bairro Estação Coca - Urussanga	Proprietária (48) 99623 8867	2.000,00	2,00	2,00	786.250,51	0,77	2,00	2,00	2,44	10.054,00	125,00
74	SC-444, bairro Estação Coca - Urussanga	Benjamin (48) 99978 4053	3.300,00	2,00	2,00	3.514.932,38	0,80	2,00	2,00	2,44	6.747,00	273,73
75	BR-101, bairro São Cristóvão - Tubarão	Proprietário (48) 99825 3646	47.000,00	2,00	2,00	786.250,51	0,77	2,00	2,00	2,44	12.863,00	23,40
76	SC-444, bairro Estação Coca - Urussanga	Milton (48) 99623 0610	26.000,00	1,00	2,00	1.014.689,43	0,78	2,00	1,00	2,44	8.796,00	111,54
77	SC-108, bairro Industrial - Braço do Norte	HR Imóveis (48) 99945 6461	182.030,00	1,00	1,00	844.620,92	0,76	1,00	1,00	3,44	10.117,00	8,24



ANEXO 2.2 – RESULTADOS MATEMÁTICOS ESTATÍSTICOS PARA O TERRENO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 78	Total	: 10
<i>Utilizadas</i>	: 31	<i>Utilizadas</i>	: 4
<i>Outlier</i>	: 0	Grau Liberdade	: 27

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,93145	Total	: 0,00117
Determinação	: 0,86759	Residual	: 0,00016
Ajustado	: 0,65266	Desvio Padrão	: 0,00240

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 50,97000	D-Calculado	: 2,22001
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,064146 + 0,003881 * \ln(X_1) + 1382,729263 * 1/X_2 + 0,004386 * \ln(X_3))$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 136,24	Coefic. Aderência	: 0,52970
Varição Total	: 273735,34	Varição Residual	: 128738,63
Variância	: 8830,17	Variância	: 4768,10
Desvio Padrão	: 93,97	Desvio Padrão	: 69,05

ANEXO 2.2 – RESUMIDOS MATEMÁTICOS ESTATÍSTICOS PARA O TERRENO:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1000,00 a 183400,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -14,20 % na estimativa



* topografia

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* via principal

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ PIB total

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 143691,69 a 7146730,52
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,47 % na estimativa



* IDH

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,7 a 0,8
Impacto esperado na dependente: Positivo

* rural/urbano

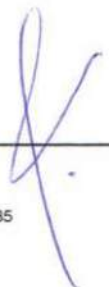
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* APP

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

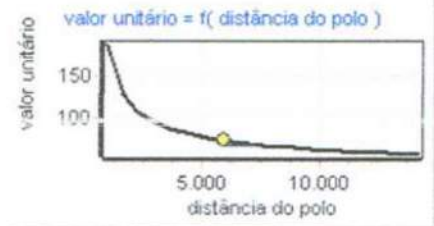


ANEXO 2.2 – RESUMIDOS MATEMÁTICOS ESTATÍSTICOS PARA O TERRENO:*** data**

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 228,00 a 244,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ distância do polo

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 895,00 a 14231,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,15 % na estimativa

**Y valor unitário**

Tipo: Dependente
Amplitude: 40,00 a 363,90

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,85288)
		<i>Calculado</i>		
X ₁ área	ln(x)	11,60447	0,01	0,15056
X ₂ PIB total	1/x	4,86694	0,01	0,73367
X ₃ distância do polo	ln(x)	6,20973	0,01	0,65552

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área	PIB total	distância do polo	valor unitário
X ₁	ln(x)		66	71	91
X ₂	1/x	-12		57	68
X ₃	ln(x)	-3	-8		77
Y	1/y	77	21	38	

ANEXO 2.3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos			
		III	Ptos	II	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	x	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis de parcia simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%	5%

PONTUAÇÃO**17 Pontos**

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.		x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.		x
c)	Identificação completa das fontes dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.		x
d)	Adoção da estimativa central.		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**GRAU II****PRECISÃO**

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

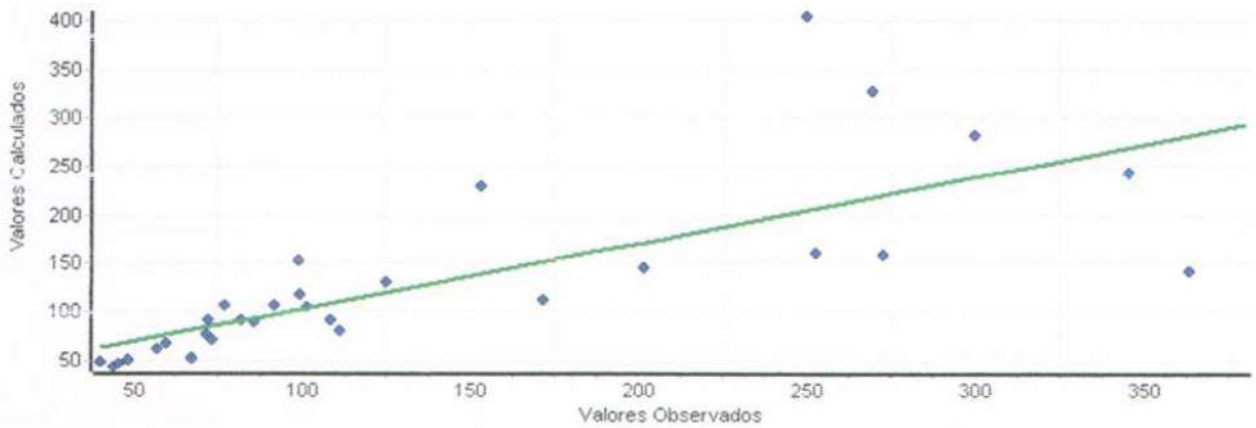
Valor central estimado no modelo de regressão		52,34
Valores do intervalo de confiança	MAX	59,08
	MÍN	46,98
Desvio relativo do intervalo de confiança	MAX	12,87%
	MÍN	-10,23%
Amplitude do intervalo de confiança		23,10%

GRAU DE PRECISÃO**GRAU III**

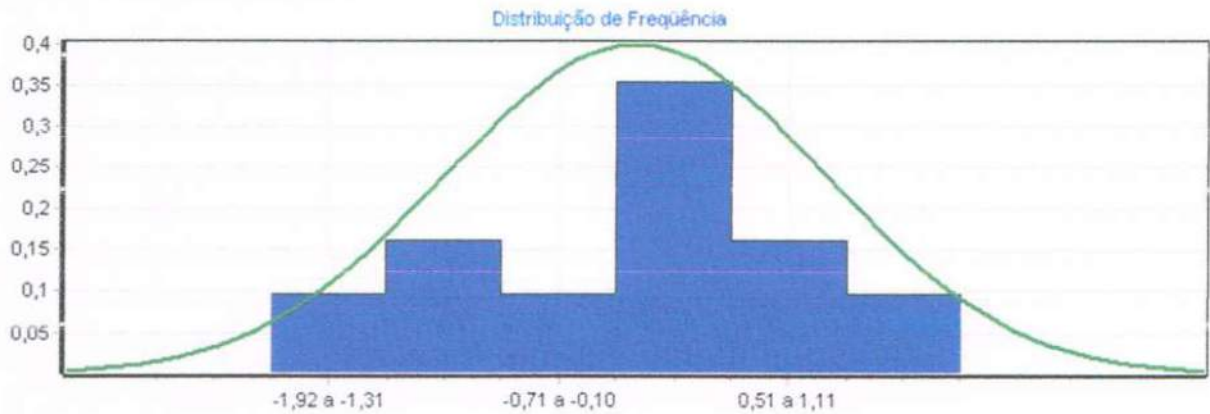


ANEXO 2.4 – GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E RESÍDUOS:

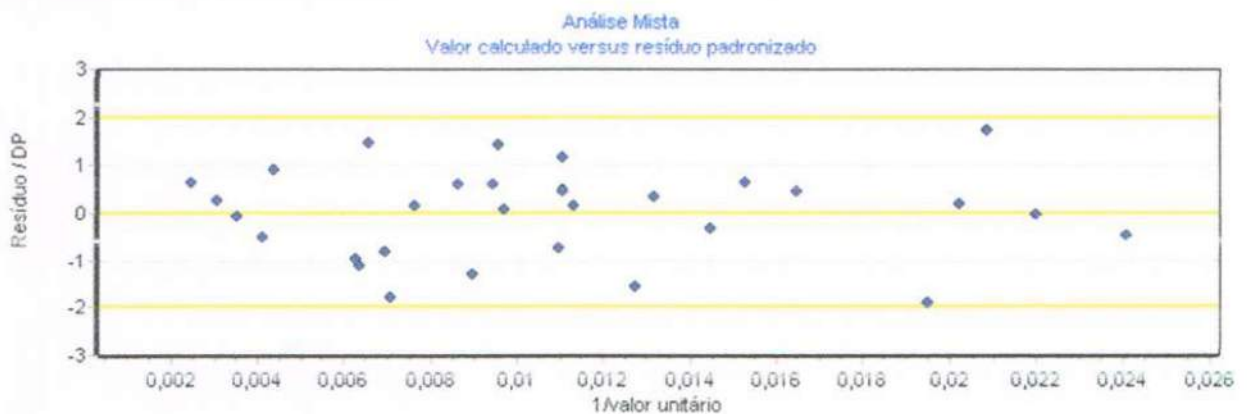
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



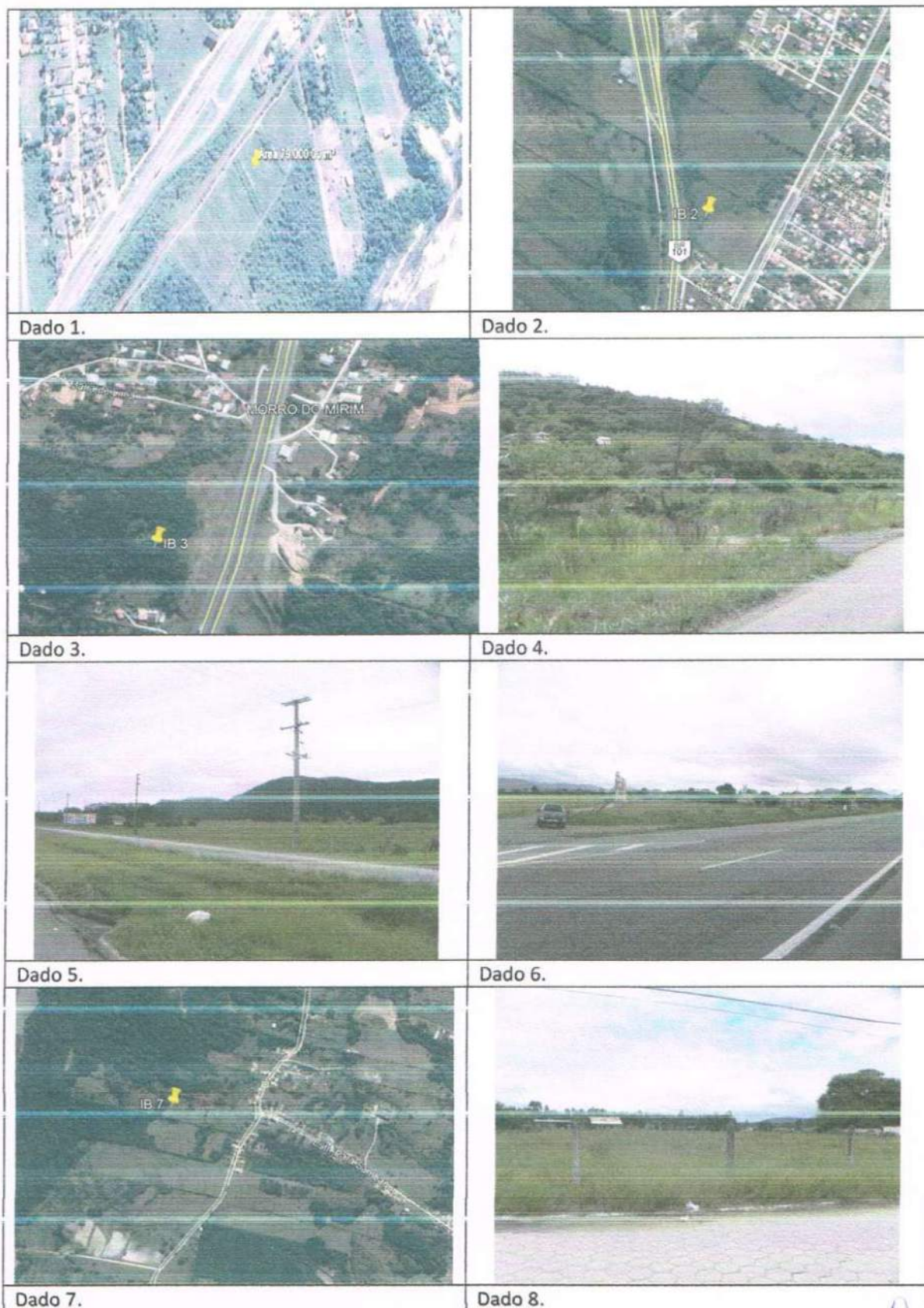
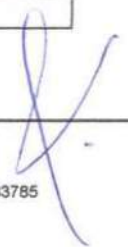
Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão











Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

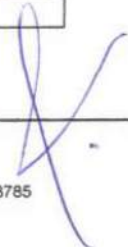


ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:












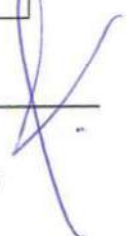
ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

	
Dado 9.	Dado 10.
	
Dado 11.	Dado 12.
	
Dado 13.	Dado 14.
	
Dado 15.	Dado 16.











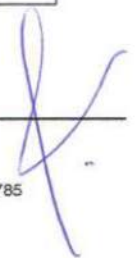
ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

	
<p>Dado 17.</p>	<p>Dado 18.</p>
	
<p>Dado 19.</p>	<p>Dado 20.</p>
	
<p>Dado 21.</p>	<p>Dado 22.</p>
	
<p>Dado 23.</p>	<p>Dado 24.</p>











ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

	
<p>Dado 25.</p>	<p>Dado 26.</p>
	
<p>Dado 27.</p>	<p>Dado 28.</p>
	
<p>Dado 29.</p>	<p>Dado 30.</p>
	
<p>Dado 31</p>	<p>Dado 32</p>



ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:









	
Dado 33	Dado 34
	
Dado 35	Dado 36
	
Dado 37	Dado 38
	
Dado 39	Dado 40

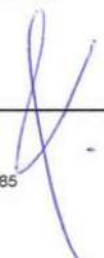


ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:






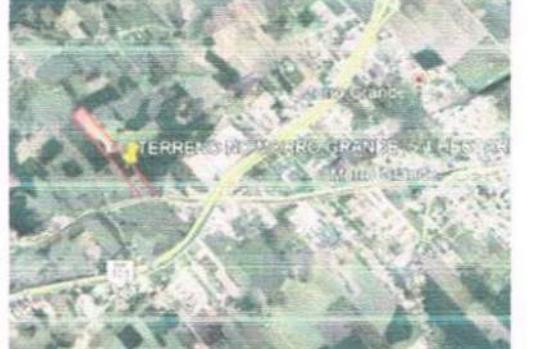


<p>Dado 41</p>	<p>Dado 42</p>
<p>Dado 43</p>	<p>Dado 44</p>
<p>Dado 45</p>	<p>Dado 46</p>
<p>Dado 47</p>	<p>Dado 48</p>

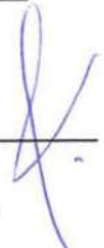
ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

	
<p>Dado 49</p>	<p>Dado 50</p>
	
<p>Dado 51</p>	<p>Dado 52</p>
	
<p>Dado 53</p>	<p>Dado 54</p>
	
<p>Dado 55</p>	<p>Dado 56</p>



ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

 <p>OVEIS R. F. R.</p>	
<p>Dado 57</p>	<p>Dado 58</p>
 <p>Terreno à venda R. da Serrinha R. do Comércio</p>	
<p>Dado 59</p>	<p>Dado 60</p>
 <p>Rodovia SC-443 Terreno à venda Kafedromo</p>	 <p>TERRENO EM VENDA GRANDE 24.415 m² MUNICÍPIO</p>
<p>Dado 61</p>	<p>Dado 62</p>
 <p>Paradiso Galpão Bambi R. da Serrinha R. do Comércio</p>	
<p>Dado 63</p>	<p>Dado 64</p>








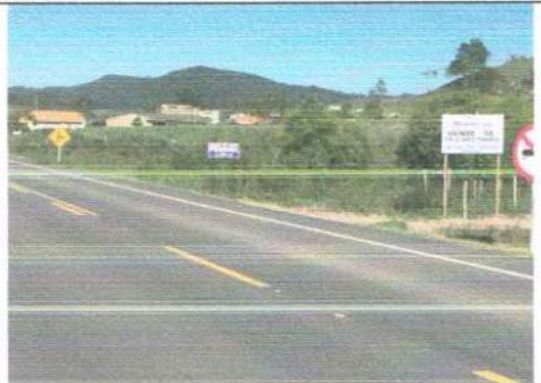


ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

<p>Dado 65</p>	<p>Dado 66</p>
<p>Dado 67</p>	<p>Dado 68</p>
<p>Dado 69</p>	<p>Dado 70</p>
<p>Dado 71</p>	<p>Dado 72</p>



ANEXO 3 – FOTOS DE DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

	
Dado 73	Dado 74
	
Dado 75	Dado 76
	
Dado 77	Dado 78



ANEXO 3 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

- Mapa 1 – Cidade de Treze de Maio:



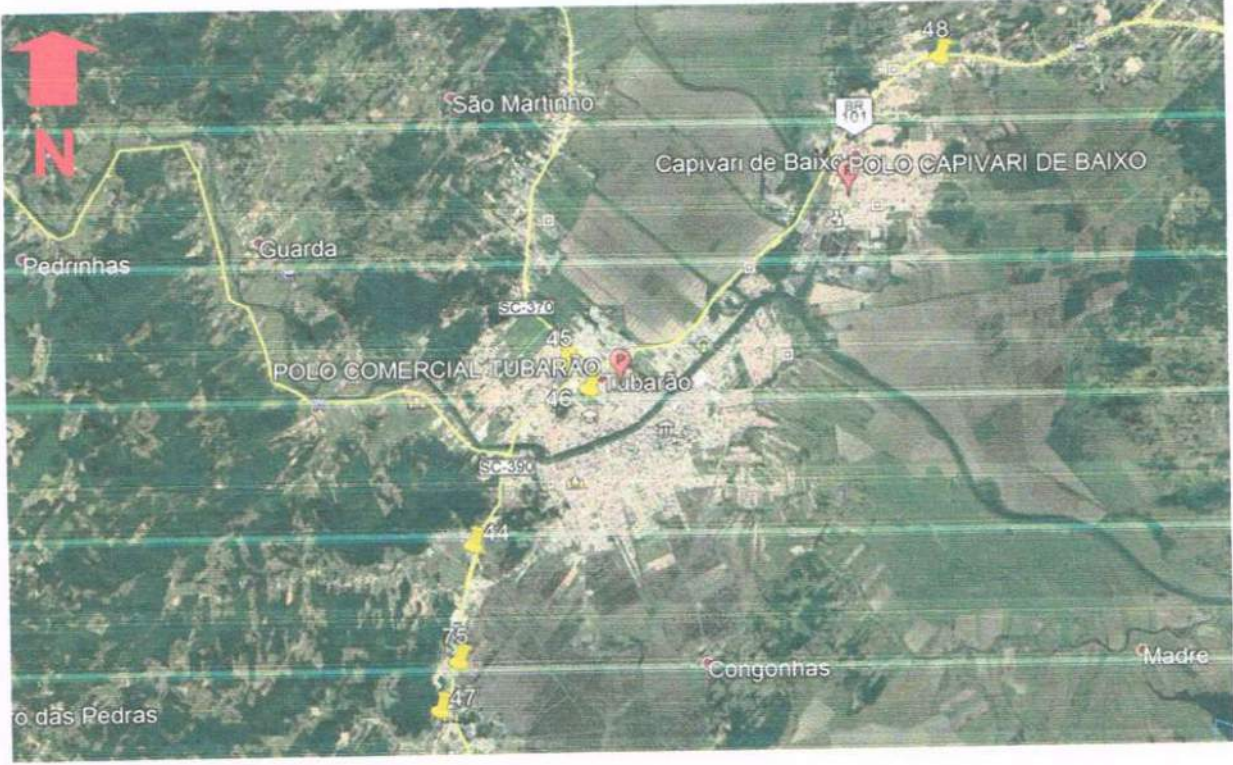
- Mapa 2 – Cidades de Urussanga, Siderópolis, Criciúma e Sangão:



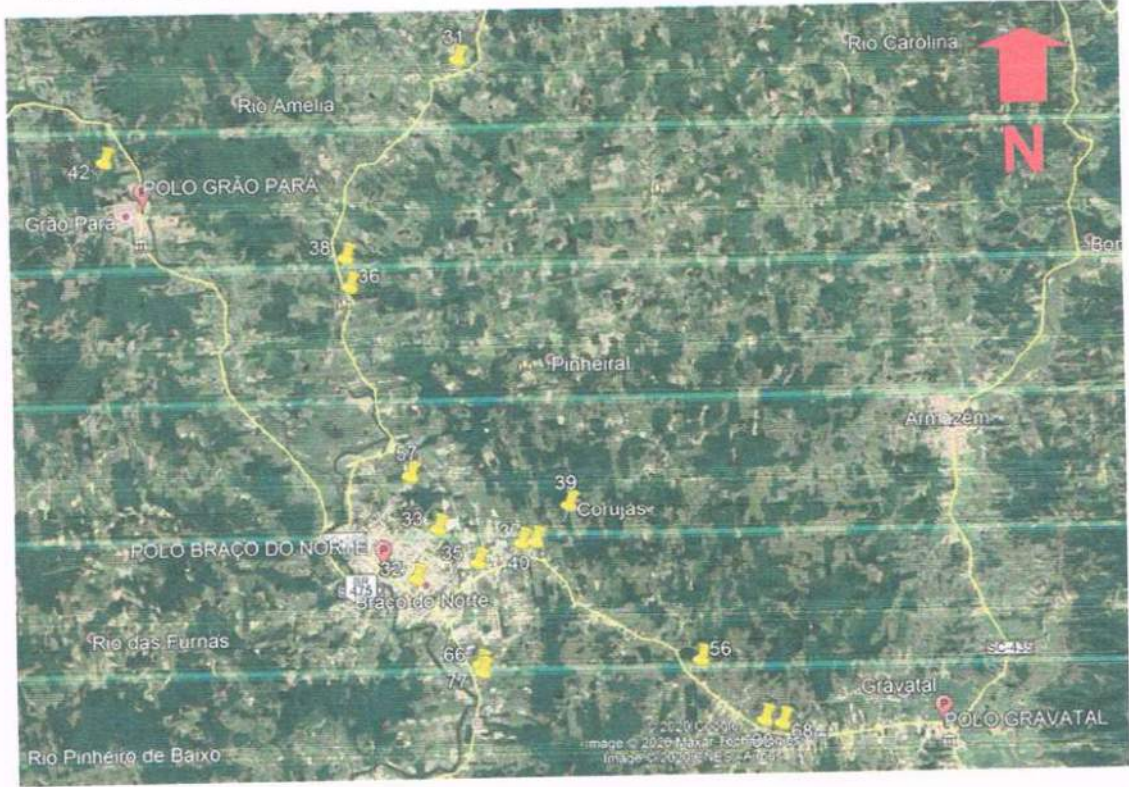


ANEXO 3 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

- Mapa 3 – Cidades de Tubarão e Capivari de Baixo:



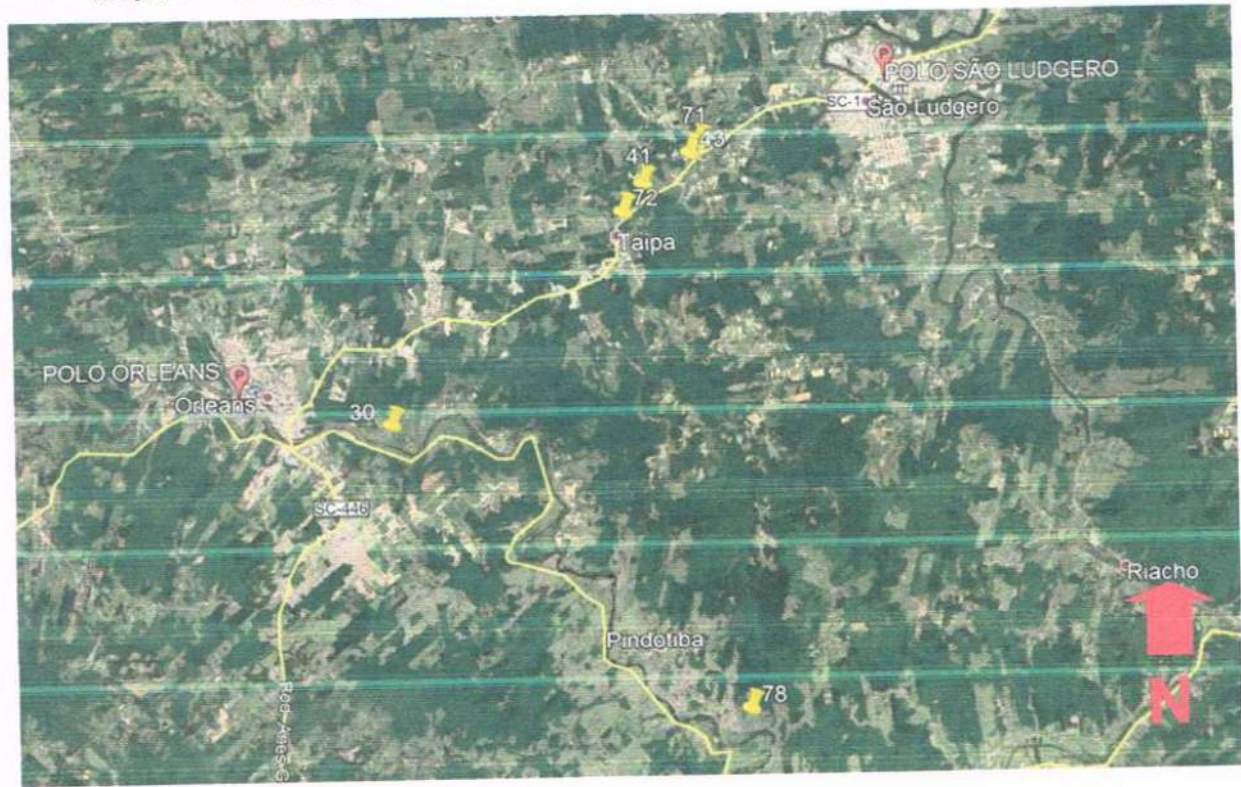
- Mapa 4 – Cidades de Grão Pará, Braço do Norte e Gravatal:





ANEXO 3 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

- Mapa 5 – Cidades de Orleans e São Ludgero:



- Mapa 6 – Cidade de Imbituba:





ANEXO 3 – COORDENADAS GEOGRÁFICAS DOS DADOS DE MERCADO DE TERRENOS UTILIZADOS NA AMOSTRA:

COORDENADAS GEOGRÁFICAS								
PONTOS	LATITUDE	LONGITUDE	PONTOS	LATITUDE	LONGITUDE	PONTOS	LATITUDE	LONGITUDE
POLO BRAÇO DO NORTE	-28,274663	-49,167576	18	-28,207113	-48,705801	49	-28,692536	-49,352619
POLO GRAVATAL	-28,329512	-49,034776	19	-28,228253	-48,692597	50	-28,702261	-49,369768
POLO GRÃO PARÁ	-28,185098	-49,211585	20	-28,284544	-48,703723	51	-28,690185	-49,410593
POLO URUSSANGA	-28,519452	-49,320898	21	-28,242076	-48,676972	52	-28,673144	-49,317089
POLO ORLEANS	-28,358529	-49,292528	22	-28,291686	-48,706276	53	-28,625944	-49,407787
POLO SÃO LUDGERO	-28,324350	-49,175357	23	-28,291405	-48,712358	54	-28,770138	-49,366201
POLO CAPIVARI DE BAIXO	-28,447059	-48,960435	24	-28,226264	-48,669175	55	-28,720921	-49,378754
POLO COMERCIAL TUBARÃO	-28,472228	-49,011477	25	-28,175225	-48,694101	56	-28,306569	-49,092702
POLO TREZE DE MAIO	-28,557465	-49,145374	26	-28,114588	-48,685743	57	-28,256611	-49,157720
POLO SANGÃO	-28,637098	-49,129416	27	-28,263658	-48,693108	58	-28,577536	-49,097892
POLO CRICIUMA	-28,678670	-49,366698	28	-28,290600	-48,705756	59	-28,638251	-49,121223
POLO SIDERÓPOLIS	-28,598581	-49,423535	29	-28,154722	-48,692329	60	-28,676388	-49,153936
POLO IMBITUBA	-28,240524	-48,667735	30	-28,367706	-49,268916	61	-28,645918	-49,153621
AVALIANDO	-28,306293	-49,146490	31	-28,166346	-49,129402	62	-28,669174	-49,129260
1	-28,296336	-48,712374	32	-28,280427	-49,161060	63	-28,625261	-49,083048
2	-28,275010	-48,696804	33	-28,270363	-49,153738	64	-28,671442	-49,108266
3	-28,248180	-48,699534	34	-28,557994	-49,316924	65	-28,624963	-49,130791
4	-28,258565	-48,701997	35	-28,279485	-49,145369	66	-28,301332	-49,148438
5	-28,237828	-48,694911	36	-28,212231	-49,164363	67	-28,638456	-49,108588
6	-28,298275	-48,716307	37	-28,276696	-49,130043	68	-28,325199	-49,076393
7	-28,168051	-48,709574	38	-28,206018	-49,165106	69	-28,324152	-49,079215
8	-28,176684	-48,694344	39	-28,269678	-49,120699	70	-28,576822	-49,056206
9	-28,291930	-48,709355	40	-28,276698	-49,133615	71	-28,334010	-49,211160
10	-28,207926	-48,707115	41	-28,337336	-49,220510	72	-28,342208	-49,224063
11	-28,214869	-48,704898	42	-28,175216	-49,220122	73	-28,572316	-49,263665
12	-28,167422	-48,695593	43	-28,335126	-49,212249	74	-28,586822	-49,254295
13	-28,238197	-48,677517	44	-28,499671	-49,046777	75	-28,520909	-49,053940
14	-28,309336	-48,724027	45	-28,471642	-49,022657	76	-28,605341	-49,233741
15	-28,238051	-48,700001	46	-28,475574	-49,018953	77	-28,303603	-49,148226
16	-28,112235	-48,684022	47	-28,529166	-49,059584	78	-28,420954	-49,217470
17	-28,230815	-48,695482	48	-28,428138	-48,938867			

ANEXO 4 – QUADRO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS E DEPRECIÇÕES.

QUADRO DE BENFEITORIAS - VALORES E DEPRECIÇÕES - QUADRO 1														
Benefitória	Descrição	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		área real m ²	pe direto	valor R\$/m ²	fonte do valor	valor total	valor depreciável 80%	idade aparente anos	idade em % vida útil	estado de conservação	índice Ross-Heidecke	% depreciação	valor depreciado	valor do imóvel
1	Pavilhão 1	760,00	5,00	1226,09	CUB/SC ajustado	931.826,65	745.461,32	20	30	entre reparos simples e importantes	F	46,20	344.403,13	587.423,52
2	Pavilhão 2	800,00	5,00	1226,09		980.870,16	784.696,13	30	45	reparos importantes	G	68,50	537.516,65	443.353,31
3	Pavilhão 3	160,00	5,00	1226,09		196.174,03	156.939,23	30	45	importantes	G	68,50	107.503,37	88.670,66
4	Telheiro pavilhões 1 e 2	217,00	5,00	208,43		45.229,31	36.183,45	5	7	regular	C	6,73	2.435,15	42.794,16
5	Escritório	83,20	2,70	1529,17		127.227,04	101.781,64	10	15	reparos imple	E	25,70	26.157,88	101.069,16
6	Telheiro fundos	217,00	var	208,43		45.229,31	36.183,45	30	45	reparos importantes	G	68,50	24.785,66	20.443,65
7	casa	81,00	2,70	1529,17		123.862,87	99.090,29	15	22		G	69,00	58.483,27	65.399,59
8	Guarita frontal A=6,00m ²					BENFEITORIAS NÃO AVALIADAS DEVIDO AO SEU PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO NÃO REPRESENTAREM VALOR DE COMPRA E VENDA								
9	Compressores A=27,30m ²													
10	Depósito A=18,00m ²													
TOTAL		Área Real edificada avaliada			2.318,20	2.450.419,38							1.101.295,31	1.349.154,07

Vida útil - 67 anos - Valor residual de 20,00% - BDI utilizado de 20,34%, conforme TCU - CUB base - SINDUSCON-SC Junho de 2020
obs: método utilizado para depreciação de Ross-Heidecke - * valor da obra em construção no momento da vistoria

COMPOSIÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO UTILIZADO	
BENFEITORIAS 1 E 2 - GI	926,23
Projetos 3%	27,79
Fundações 5%	46,31
terraplanagem 2%	18,52
BDI	207,23
TOTAL	1226,09
BENFEITORIA 4 E 6 - 17% DA BENFEITORIA 1	208,43

COMPOSIÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO UTILIZADO	
BENFEITORIA 5 E 7 - PIS	1155,19
Projetos 3%	34,66
Fundações 5%	57,76
terraplanagem 2%	23,10
BDI	258,46
TOTAL	1529,17

ANEXO 5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

MÉTODO QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	x	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	x	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos		Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	x	Arbitrada	
Total de pontos obtidos		6		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II	
Observações		II		II		I	
Pontos Mínimos		7		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no grau II		1 e 2 no mínimo no grau II		Todos, no mínimo no grau I	



ANEXO 6 – ATESTADO DE VISTORIA PARA REGULARIZAÇÃO, EMITIDO PELO CORPO DE BOMBEIROS MILITAR

**SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR
SETOR DE ATIVIDADES TÉCNICAS - JAGUARUNA**

ATESTADO DE VISTORIA PARA REGULARIZAÇÃO

Com fundamento nos incisos II, III e IV do artigo 108 da Constituição do Estado de Santa Catarina (E.C. 033/2003), na Lei Estadual nº 18.157 de 07/11/2013 e no Decreto Executivo Estadual nº 1.957 de 20/12/2013, atestamos que a edificação (seja comercial e/ou empresa) abaixo qualificada, atende aos padrões mínimos de segurança contra incêndio.

Acta a funcionar a partir de: 27/07/2016 a 27/10/2017

Prot Func	169918	Prot Análise		Prot Habilitação		Prot Habilitação-RPCi		Prot Manut	
RE	592568273	Arquivo:							
Vistoriador	AQUILSON FERNANDES MACHADO								
Inserido por	LEONARDO GARCIA COELHO PEREIRA								
Empresa	NUTRATO ALIMENTOS LTDA ME								
CNPJ/CPF	03.289.491/0001-20	Fone	4836242021						
Fantasia	NUTRATO ALIMENTOS								
Edificação	NUTRATO ALIMENTOS LTDA ME								
Nome Fantasia									
Logradouro	RODOVIA ISMAEL THOMAZ PREVE, S/Nº								
Cidade	TREZE DE MAIO	Complemento							
Barro	SÃO GABRIEL	CEP	88.710-000	Área Total	1.859,50(m²)				
Ocupação	INDUSTRIAL	Complexidade	ALTA COMPLEXIDADE	Área Vistoriada	1.859,50(m²)				
Local a ser Vistoriado	NUTRATO ALIMENTOS LTDA ME								
Nº Pav.	1	Nº Blocos	1						

Observações:

Documento gerado no servidor 10.194.2.251

Aquilson Fernandes Machado
 Sub. Tenente Mtd. 922042-9
 Comandante 11724/11/8º BMM
 Comandante da OBM / Chefe SAT de
 JAGUARUNA

Código de autenticação: F16991683617c342a1bbce711b0403b925ad880fe48
 Gerado em: 27/07/2016



ANEXO 7 – LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO, EMITIDA PELO SITE DO INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA – IMA



LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO

Nº 2858/2017

PROTOCOLO(FCEI) : 439329

VÁLIDO ATÉ: 20/04/2021

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI VERSÃO DIGITAL DISPONÍVEL, FAVOR ENTRE EM CONTATO COM O IMA. 48 3665-4190

SOBRE O EMPREENDIMENTO: 10984454000106

- EMPREENDIMENTO: TRATTO ALIMENTOS LTDA
- LOGRADOURO: RODOVIA SC 441 - KM 08 , S/N
- BAIRRO: SÃO GABRIEL
- MUNICÍPIO: TREZE DE MAIO
- Porte do empreendimento: M

SOBRE O PROTOCOLO (FCEI): 439329

- DATA DE FORMALIZAÇÃO: 29/11/2016
- ATIVIDADE: 26.94.00 - FABRICAÇÃO DE RAÇÕES BALANCEADAS E DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMAIS...
- VARIÁVEL: 0,8 (hectares) | AU Área Útil
- TIPO DE ESTUDO AMBIENTAL: Estudo de Conformidade Ambiental
- POTENCIAL POLUIDOR: G
- TIPO DE EMISSÃO: LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO
- DATA DE EMISSÃO: 20/04/2017
- DATA DE VALIDADE: 20/04/2021

CONDICIONANTES DA LICENÇA: LAO 2858/2017

Descrição do empreendimento

O principal serviço prestado pelo empreendimento é a fabricação de rações animais balanceadas. O sistema beneficiamento consiste no processo de recepção, estocagem dos insumos, dosagem, moagem, peletização, secagem, saborização, resfriamento, envase e armazenagem/expedição.

Segue características do empreendimento:

- Área Útil total: 0,8 hectare;
- Área Edificada: 0,2 hectare;
- Número de funcionários: 9;
- Regime de funcionamento: 22 horas às 17 horas;
- Insumos do processo: milho (90 ton/mês), arroz (100 ton/mês), trigo (100 ton/mês), premix/núcleo (10 Ton/mês), água (40 m³/mês), lenha (54 m³/mês) e energia (300 Kwh/mês).
- Produtos e subprodutos: 300 ton/mês de ração.

Aspectos florestais

Trate-se de um empreendimento localizado em área de uso industrial, mas que possui características rurais em seu entorno. Neste local a cobertura vegetal e a biodiversidade se encontram parcialmente descaracterizadas, com predomínio de áreas com atividade agrossilvipastoral. Na área útil do empreendimento não foram identificados remanescentes florestais.

- CAR: Não se aplica por se tratar de área industrial
- Reserva Legal: Nada consta
- Uso de APP: Não há previsão para interferência em APP;
- Área verde: Não é aplicável;
- Espécies da flora e/ou fauna ameaçadas de extinção: nada consta

GUIZZOarquitetura

VISCONDE DE PELOTAS 1315-TÉRREO-CAXIAS DO SUL - RS - CEP 95020-183 - guizzo@guizzoarquitetura.com.br - 54 32233785



ANEXO 7 – LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO, EMITIDA PELO SITE DO INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA – IMA

Controles ambientais

- Efluente líquido sanitário: Tratamento através do tanque séptico, filtro anaeróbico e sumidouro;
- Efluente líquido industrial: Proveniente da lavagem do setor onde estão localizados os ingredientes de saborização (gordura animal), sendo direcionados ao sistema de tratamento de efluente sanitários;
- Gerenciamento dos resíduos sólidos gerados: armazenamento temporário realizado recipientes (tambores e baías) para posterior coleta e destinação final;
- Emissão atmosférica: provenientes da caldeira, são lançados por uma chaminé de 6 metros de altura;
- Ruídos: Instalação de atenuadores com fins de tratamento acústico para atendimento NBR 10151.

Programas ambientais

Monitoramento e manutenção dos controles ambientais;

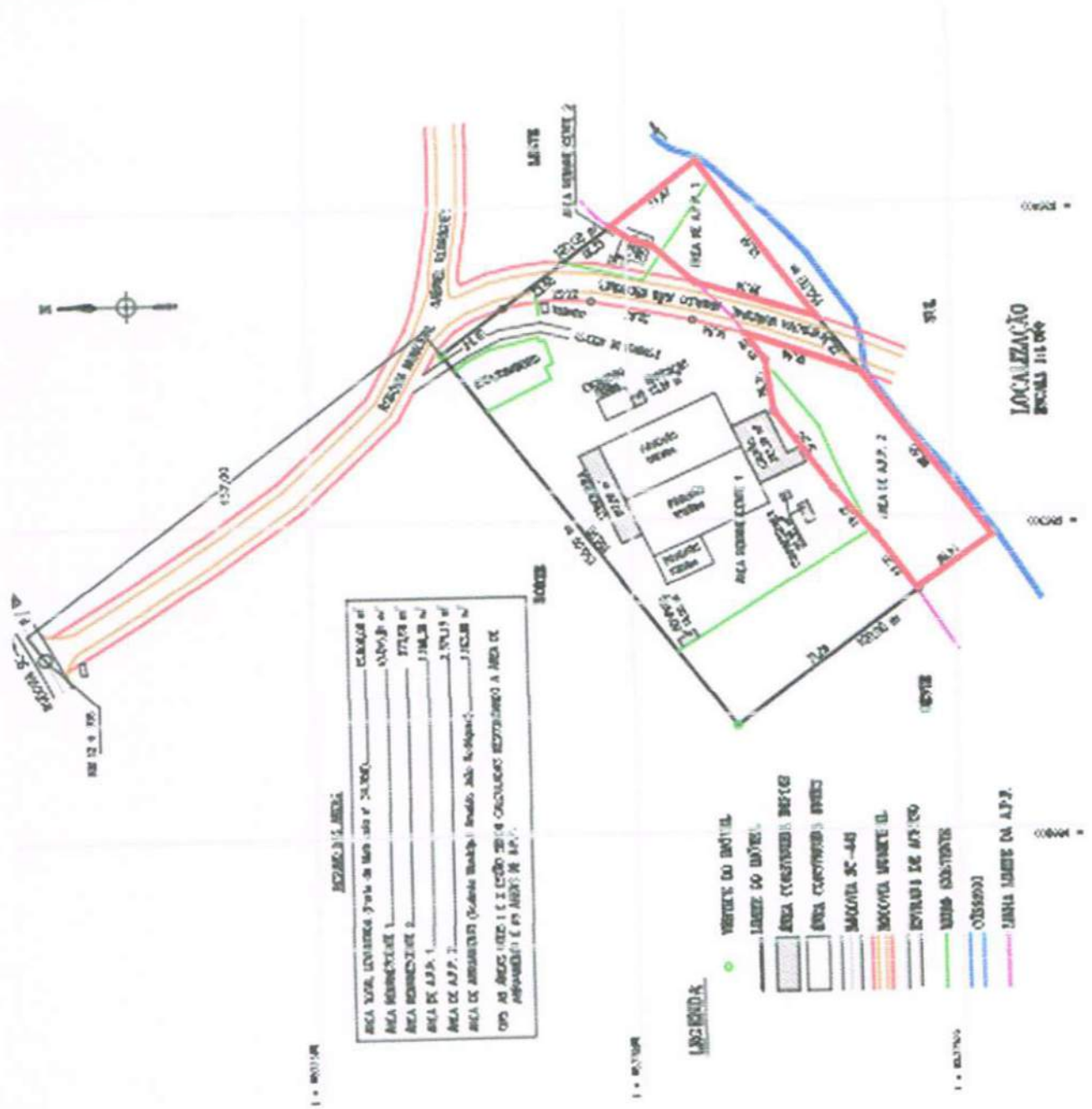
Medidas compensatórias

Não foram propostas medidas compensatórias.

Condições específicas

- Atender integralmente as exigências da Instrução Normativa 04 da FATMA;
- Manter o nível de ruído dos equipamentos dentro dos padrões e limites fixados pela Resolução CONAMA 01/90 e Norma NBR 10151/00;
- Manter profissional habilitado responsável pela operação/manutenção dos controles ambientais;
- Planilha com resumo da destinação final dos resíduos classe I, devendo conter no mínimo: classificação do resíduo; data entrega; quantidade; destino (nome da empresa que recebeu o material); n° nota fiscal; n° LAO de empresa que recebeu o resíduo; validade da LAO. Os certificados de destinação dos resíduos e/ou notas fiscais deverão ser arquivados na empresa para conferência quando se fizer necessário;
- Deverá apresentar semestralmente o relatório de movimentação de carga dos resíduos sólidos industriais com comprovante de carregamento e destinação final no aterro industrial.
- Drenagem pluvial exclusiva as águas pluviais;
- Efluentes líquidos industriais e sanitários só poderão ser descartados se atenderem aos padrões de emissão da Legislação Ambiental vigente;
- Garantir a disposição final adequada dos resíduos sólidos gerados;
- Garantir que as emissões atmosféricas e de substâncias odoríferas atendam aos padrões de emissão/limites de percepção de odores - LPO e de qualidade do ar, estabelecidos pela Legislação Ambiental vigente;
- Proibida a queima de madeiras tratadas e quaisquer resíduos;
- Laudo das emissões atmosféricas de acordo com a Resolução CONAMA 382/06 e 436/11, informando a Potência Térmica Nominal e o tipo de combustível consumido, com frequência anual;
- Laudo técnico atualizado de avaliação do ruído ambiental externo da mesma, para comprovação ao atendimento a resolução CONAMA 01/90 e a NBR 10151/00 com frequência anual.

ANEXO 8 – MAPA FORNECIDO PELO CLIENTE



REGISTRO DE IMOVEIS
REGISTRO GERAL

ANO 1988
Fis. 204
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS 2º OFÍCIO DOS PROTESTOS DE TITULOS CAMBIARIOS
VICTOR OSWALDO KONDER REIS
TITULAR
Valdeck Damian
Oficial Maior
Marens Aurelio Torres
Escrivão Registrat
COMARCA DE TUBARÃO
SANTA CATARINA

Matrícula N°. 34.780 Data: 08 de novembro de 1988
IMÓVEL : HAVERÁ- para seu pagamento-Metade do terreno, com uma área de (258.062,00 m2), assim descrita:-frente, com terras de João O. Rodrigues, Osmar Domiciano Rodrigues, e com a BR-416; fundos na picada de Almeciga; por um lado, com terras de Vanderlei João Rodrigues, José Juvenal dos Santos e outro, e pelo outro lado, com terras que nesta partilha serão dadas ao cessionário Sotério José Albino Alano.
PROPRIETARIO: MANOEL JOÃO VIEIRA;
REGISTRO ANTERIOR : 26.870, livro 3KK, e 9.030, livro 3-Y.
OFICIAL MAIOR

R-1/34.780, em 08 de novembro de 1988
TÍTULO: Certidão de Partilha
ADQUIRENTE : MAURO MANOEL VIEIRA, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 215.682.789-34, pela cessão que lhes fizeram todos os herdeiros.
TRANSMITENTE : MANOEL JOÃO VIEIRA (Falecido).
FORMA DO TÍTULO : Certidão de Partilha, extraída dos Autos de Arrolamento nº 2.041, julgada em 21 de novembro de 1986, pelo Dr. / José Trindade dos Santos, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, e passada em 14.09.88, pelo Escrivão da 1ª Vara Cível Luiz Correa Sobrinho.
VALOR : CZ\$ 80.000,00.
CONDIÇÕES : Não Constam
REGISTRADO POR OFICIAL MAIOR

R-2/34.780, em 03 de fevereiro de 1989
TÍTULO: Compra e Venda.
ADQUIRENTE : *JOÃO BORGES RODRIGUES, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF nº 289.765.419-87, residente e domiciliado neste Distrito, Município de Treze de Maio-SC.
TRANSMITENTE : MAURO MANOEL VIEIRA, lavrador e sua mulher Benta / de Medeiros Vieira, do lar portadores do CPF nº 215.682.789-34, residentes e domiciliados neste Distrito, município de Treze de Maio-SC.
FORMA DO TÍTULO : Escritura Pública lavrada em 01.02.89, pelo Valfrido Dandolini Bez Fontana, Escrivão de Paz Designado do Distrito de São Gabriel Município de Treze de Maio-SC, livro 010.fls.115
VALOR : NCZ\$350,00
CONDIÇÕES: Os outorgantes vendedores declaram ainda que reservam ao outorgado comprador, uma passagem de uma mangueira de 2/5 porçada no Referido terreno.
IMÓVEL : Uma Parte Ideal com a área de 15.000.00 m2 (quinze mil / metros quadrados), medindo 100 metros de frente por 150,00 metros da frente aos fundos, de um terreno situado neste Distrito, Município de Treze de Maio, Comarca de Tubarão-SC, com a área total / de 258.062,00 metros quadrados. Cadastrado no Incra sob nº 809.15 2.002.879-04. Emitida D.C.I.
REGISTRADO POR OFICIAL MAIOR

R-3/34.780, em 16 de abril de 1991.
TÍTULO : Compra e Venda
ADQUIRENTE: FIRMA COMÉRCIO DE CEREALIS SÃO GABRIEL LTDA, portadora do CGC nº 75.460.899/0002-05, estabelecida a Rod. CC 441-Km 08, nº

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO - COMARCA DE TUBARÃO - SANTA CATARINA

JR O. KONDER REIS



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

FLS.: 0304
ANO: 1998



VICTOR O. KONDER REIS

CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO - COMARCA DE TUBARÃO - SANTA CATARINA



MATRÍCULA Nº: .cont. Mat nº 34.780 DATA: .cont. ...
Gorini M. Joral, Juiz de Direito, extraído dos Autos nº 082.96.000464-7, Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, em que é Exequente Valnor Gomes Serafim e Executado Cerealista Casagrande Ltda., fica a Penhora através do Ofício nº 2.283/92 averbada sob nº 5/34.780, CANCELADA.
Averbado por *[Signature]* Of. Maior

R.8/34.780, em 08 de outubro de 1999
Pelo Ofício nº 1782/99 de 29.09.99, expedido pelo Cartório de Jaguaruna, Vara única, extraído dos autos de Execução por Quantia Certa contra Devedor Solvente nº 082.96.000190-7, em que é Exequente Banco do Brasil S/A., e Executado Cerealista Casagrande Ltda. e outro, fica a PARTE IDEAL DE 15.000,00 ms.2., matriculada sob nº 3/34.780, PENHORADO, não podendo, assim, ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência daquele juízo.
Registrado por *[Signature]* Of. Maior
Emol.: R\$20,00

CERTIDÃO
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.
TUBARÃO, 26 NOV. 1999
Valdecir Damian Oficial Maior
Rua Padre Damiano F. Junior, 81 Fone (048) 822-0592
COMARCA DE TUBARÃO - SANTA CATARINA

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO DOS PROTESTOS DE TÍTULOS CAMBIÁRIOS
VICTOR OSWALDO KONDER REIS
TITULAR
Valdecir Damian
Oficial Maior
Marcos Aurelio Lemos
Escritor Registratário
COMARCA DE TUBARÃO
SANTA CATARINA

CUSTAS: R\$ 3,00

[Signature]



ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014

LIC-LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da visita: 25/05/2020

Data do laudo: 05/06/2020

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do imóvel: Tratto Alimentos Ltda
 1.2. Endereço: SC-441, km 8, fundos, bairro São Gabriel
 1.3. Cidade: Treze de Maio UF: SC
 1.4. Uso atual do imóvel: Fabricação de rações para animais
 1.5. Uso pretendido: Fabricação de rações para animais
 1.6. Coordenadas Geográficas: -28.578736 S / -49.094678 O
 1.7. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo II

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

- NÃO SIM Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IMA - SC

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria de Agricultura, Meio Ambiente, Indústria e Comércio

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

- NÃO SIM Licença Ambiental 2858/2017 - retirada so site do Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

- NÃO SIM Qual o endereço da imóvel na vizinhança?
 Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IMA - SC

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria de Agricultura, Meio Ambiente, Indústria e Comércio

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO Se poço de água, possui outorga? CORREGO, E LAGOA, VEJA MAPA EM ANEXO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: ARMAZENAMENTO DE BUTIJOES DE GÁS EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - RT. CARLOS A. SORATO		
Vistoria in loco		
Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

NÃO SIM

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação:			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não			
Observações e/ou justificativa:			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? Fábrica de Rações	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Outros. Descrever	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: VISTORIA IN LOCO		
Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO

6.1. Indícios de contaminação no imóvel: NÃO SIM

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

- NÃO SIM Indique o local
 Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

- NÃO SIM Indique o local
 Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Nome do Responsável
Gilberto Guizzo

Nome da Empresa representada:
Guizzo Arquitetura e Construções LTDA

Assinado de forma digital por Gilberto Guizzo
Dados: 2020.06.10 13:43:08 -03'00'

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

91.491.738/0001-54
CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

**ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014**

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Handwritten signature and stamp.

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Entulhos encontrados no terreno



Descarte de Materiais de Construção



PROF. CARLOS ROBERTO
14/09/2014

**ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014**

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



botijões de gás em mau mestado de conservação




manchas no solo







ANEXO II DO NORMATIVO SARB 014/2014

		GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE - FATMA Sistema de Informações Ambientais - SinFAT LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO Nº 2858/2017			
A Fundação do Meio Ambiente - FATMA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo inciso I do artigo 7º da Lei Estadual Nº 14.675 de 2009, com base no processo de licenciamento ambiental nº IND/51716/CTB e parecer técnico nº 3164/2017, concede a presente LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO .					
Empreendedor					
NOME: TRATTO ALIMENTOS LTDA					
ENDEREÇO: RODOVIA SC 441 - KM 08, S/N, SÃO GABRIEL, GALPÃO 02					
CEP: 88710-000		MUNICÍPIO: TREZE DE MAIO		ESTADO: SC	
CPF/CNPJ: 10.984.454/0001-06					
Para Atividade de					
ATIVIDADE: 26.94.50 - FABRICAÇÃO DE RAÇÕES BALANCEADAS E DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMAIS - INCLUSIVE FÁBRICAS DE CARNE, SANGUE, OSSO, PEIXE E PENAS					
EMPREENHIMENTO: TRATTO ALIMENTOS LTDA					
Localizada em					
ENDEREÇO: RODOVIA SC 441 - KM 08, S/N, SÃO GABRIEL, GALPÃO 02					
CEP: 88710-000		MUNICÍPIO: TREZE DE MAIO		ESTADO: SC	
Coordenada plana: x= 520.210,00 - y= 6857180,00					
Da operação					
A presente Licença confere ao empreendedor o direito de operar a atividade descrita no Anexo I do presente NORMATIVO SARB 014/2014.					

Cópia da Licença Ambiental nº 2858/2017 emitida pela Fundação do Meio Ambiente - FATMA em 05/08/2017 às 14:57:29. O processo de licenciamento ambiental nº IND/51716/CTB e o parecer técnico nº 3164/2017.





CAJ 09125-1



EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JAGUARUNA / SC.

PROCESSO Nº 0000190-89.1996.8.24.0282.

Ação de Execução de Título Extrajudicial.

Banco do Brasil S/A x Cerealista Casagrande Ltda, Arlei Dionísio e João
Borges Rodrigues.

PARECER TÉCNICO DISCORDANTE

Gilberto Guizzo, assistente técnico do Banco do Brasil S/A nesta Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por Banco do Brasil S/A, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. apresentar seu PARECER TÉCNICO DIVERGENTE em referência ao LAUDO PERICIAL elaborado pelo Perito – Engº Civil Filipe Corbetta Costa.

Este signatário examinou o Laudo Pericial elaborado pelo Sr. Perito, e discorda dos seguintes aspectos:

1 Quanto ao valor do imóvel:

No item 3.6, do laudo pericial em tela, o Perito conceitua que o valor de mercado sempre será oriundo de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653.

Na resposta ao quesito 12, cujo objeto é o valor do imóvel (terreno e Benfeitorias), com apresentação do valor fundamentado pelas prescrições da NBR 14653, o Perito apresenta uma opinião de valor e não apresenta laudo fundamentado conforme a prescrição solicitada do quesito.

1.1 – Conclusão:

Não foi acatado o valor do imóvel apresentado pelo Perito, em resposta ao quesito 12, pelos seguintes aspectos:

GUIZZOarquitetura



1.1.1 O valor apresentado é desprovido da fundamentação solicitada, logo não possui os elementos técnicos usuais que tornam possível o entendimento da origem do valor.

1.1.2 Não foi apresentado laudo de avaliação, conforme prescrição da NBR 14653.2, que no mínimo deve conter os seguintes requisitos:

O laudo de avaliação completo deve conter no mínimo os seguintes itens:

a) identificação do solicitante;

b) finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;

c) objetivo da avaliação;

d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes - Atender ao disposto em 7.2. da ABNT NBR 14653-1:2001;

e) identificação e caracterização do imóvel avaliando - Atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que couber;

f) diagnóstico do mercado - Relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;

g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) - Relatar conforme 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;

h) especificação da avaliação - Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme 9. Quando solicitado pelo contratante, deverá ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;

i) tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;

j) resultado da avaliação e sua data de referência;

k) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.



1.2 – Apresentação de valor do imóvel:

Foi elaborado por este Perito, um laudo de avaliação modelo completo, conforme prescrição da NBR 14653, para obter o valor de mercado do imóvel em tela, o qual se encontra em anexo para aferição.

O valor de mercado com as devidas depreciações e fator de comercialização, para a data de referência de junho de 2020 é de:

Valor de mercado:

R\$ 1.265.000,00

um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil reais

2 Quanto a existência de passivo ambiental e APP (área de preservação permanente):

O quesito 6 solicita ao Perito para verificar a existência de passivo ambiental e área de preservação permanente.

O perito apresenta levantamento planimétrico assinado pelo Eng. Agrimensor Diego Felipe Bortolin Demboski – CREA-SC 082942-1, onde especifica com clareza a área de preservação permanente, especificando seu desenho e área. Documento utilizado para a elaboração do laudo de avaliação que apresento em anexo e que aceito como sendo de boa fé e verdadeiro, representando as condições encontradas no local.

Para a realização do laudo de avaliação apresentado em anexo, foi realizada vistoria ao imóvel no dia 25/05/2020. Nesta vistoria foi detectado indícios de contaminação no solo, como manchas, materiais depositados em recipientes plásticos e a existência de lagoa na parte dos fundos do imóvel. Decorrente desta vistoria foi realizado um Laudo de Indícios de contaminação, o qual se encontra em anexo.

Entendo que deva ser realizado um laudo de verificação, por profissional legalmente habilitado, para verificar a existência ou não de

GUIZZOarquitetura

VISCONDE DE PELOTAS 1315-TÉRREO-CAXIAS DO SUL - RS - CEP 95020-183-www.guizzoarquitetura.com.br - 54 32233785



contaminação no imóvel, uma vez que o passivo ambiental é de responsabilidade do proprietário do imóvel, segundo legislação pertinente.

2.1 Conclusão:

Concordo parcialmente com o levantamento planimétrico efetuado pelo Engenheiro Agrimensor Diego, documento que guarda correspondência com o local, porém omitiu a existência da lagoa e dreno a céu aberto, como pode ser verificado no LIC (Levantamento de Indícios de Contaminação), em anexo. Solicito a complementação do levantamento com a inclusão do dreno à céu aberto e da lagoa.

Discordo veementemente da omissão no laudo do Perito Oficial das manchas existentes no solo, do material depositado no local, da existência de lixo espalhado a céu aberto. Elementos que, se confirmada a contaminação do solo, podem interferir no valor do imóvel apresentado acima e no laudo em anexo.

3 Da característica do zoneamento onde se encontra o imóvel:

O Perito oficial afirma, em resposta aos quesitos 3 e 10, que o imóvel está localizado em zona rural.

Em consulta à Prefeitura Municipal de Treze de Maio por e-mail, veja documento em anexo, o zoneamento especificado pelo plano Diretor Urbano de Treze de Maio é de área Industrial.

3.1 Conclusão:

Concluo que a zona onde se localiza o imóvel é de área industrial, conforme informa a Prefeitura Municipal de Treze de Maio, com base no Plano Diretor Municipal.

GUIZZOarquitetura

4 Quanto a ocupação do imóvel:

Em resposta ao quesito 4, o Perito Oficial afirma que a propriedade está locada para a empresa Trato Alimentos LTDA.

Na data da vistoria realizada ao imóvel para efetuar este trabalho, foi contato o gerente da empresa Trato, o qual informou que seu contrato de locação abrange somente a área do terreno localizado à Oeste da Rodovia Municipal Arnaldo João Rodrigues. Informou ainda que a parte do terreno localizada a leste da Rodovia (casa), está locado por terceiro, diretamente com o proprietário do imóvel, não tendo nada a ver com a empresa Trato.

4.1 Conclusão:

Concluo que sobre a propriedade existem dois inquilinos, devendo ser aferido e informado o outro ocupante do imóvel.

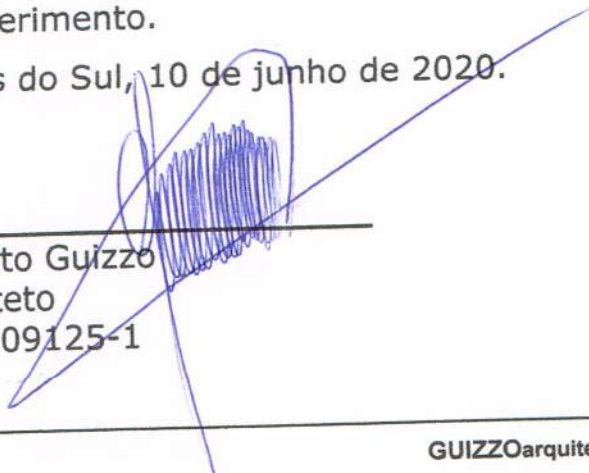
5 CONCLUSÃO

Discordo dos pontos acima citados e concordo com os demais pontos não comentados, levantados pelo Perito Eng. Felipe Corbetta Costa.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Caxias do Sul, 10 de junho de 2020.



Gilberto Guizzo
Arquiteto
CAU: 09125-1



Anexo 1: E-mail informativo da Prefeitura de Treze de Maio

Enviada em: qua 27/05/2020 09:28

Assunto: Re: Verificação de terreno - Rural ou Urbano

De: Tributos Treze de Maio <tributos@trezedemaio.sc.gov.br>


Para: Bruna - Guizzo Arquitetura

CC: Assunto: Re: Verificação de terreno - Rural ou Urbano

Boa dia, essa área pelo Plano Diretor é uma área industrial.

Atenciosamente

Mônica Calegari Rechia




MUNICÍPIO DE Treze de Maio
Av. 7 de Setembro, 20 - Centro, CEP: 88710-000 CNPJ: 82.928.672/
Telefones: (48) 3625-2100 Principal
Celular

Boa dia, essa área pelo Plano Diretor é uma área industrial

Município de Treze de Maio
Av. 7 de Setembro, 20 - Centro, CEP: 88710-000 CNPJ: 82.928.672/0001-26
Telefones: (48) 3625-2100 Principal
Celular

Em Sexta-feira, 27/05/2020 no 11:26 Bruna - Guizzo Arquitetura escreveu:
Bom dia
Meu nome é Bruna, entre em contato pelo telefone para verificação se um terreno é rural ou urbano e me foi informado para faz:
O terreno em questão é o da imagem abaixo (segue em anexo a matrícula do mesmo), se localiza no distrito de São Gabriel.
Pelo gentileza de verificar o enquadramento, se Rural ou Urbano
As informações de proprietário, área estão na matrícula.
Desde já agradeço



**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

(Resolução do COFECI Nº1.066/29.11.2007.)

**IMÓVEL – TERRENO – FRAÇÃO IDEAL DE 15.000 m² –
ENDEREÇO: TREZE DE MAIO –
BAIRRO: SÃO GABRIEL – TREZE DE MAIO – SC
MATRÍCULA Nº 34.780**

SUMÁRIO

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE**
- 3. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO**
- 4. VISTORIA**
- 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO E FOTOS**
 - 5.1 DOCUMENTAÇÃO**
 - 5.2 LOCALIZAÇÃO**
 - 5.3 CARACTERIZAÇÃO DO ZONEAMENTO**
 - 5.4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO**
- 6. CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 6.1 FATORES POSITIVOS**
 - 6.2 FATORES NEGATIVOS**
 - 6.3 MAPA**
- 7. DADOS DO IMÓVEL**
- 8. PESQUISA DE MERCADO**
- 9. CONCLUSÃO**
- 10. ENCERMENTO**
- 11. CURRÍCULO**
- 12. DOCUMENTAÇÃO**
- 13. ANEXOS**
- 14. CARTEIRA CRECI**

1. INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico de avaliação imobiliária visa atender à solicitação de **JOÃO BORGES RODRIGUES, CPF: 289.765.419-87**. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da **Lei nº. 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis** (que normatiza a inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e seus conseqüentários e dita outras providências). O parecer técnico de avaliação imobiliária obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – 1- 2** – e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

JOÃO BORGES RODRIGUES, brasileiro agricultor, CPF: **289.765.419-87**, residente e domiciliado em Treze de Maio – bairro: São Gabriel – s/n.

3. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO.

O Parecer de avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado, por metro quadrado, também como suas benfeitorias e materiais existentes no objeto de avaliação, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel. Isto, avaliando e apresentando, como conclusão, a convicção de que esta valoração corresponde à realidade do produto. Isto após tratamento dos dados, para fins de qualificação patrimonial, por solicitação do cliente que tem interesse em identificar o valor do imóvel. Esta é uma informação indispensável, para a qualificação patrimonial.

4. VISTORIA

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 27 de JUNHO de 2020, às 8;00 horas. O avaliador foi acompanhado, durante a visita, pelo Senhor JOÃO BORGES RODRIGUES.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Um terreno rural situado em treze de maio – bairro: São Gabriel, com as seguintes características : uma parte ideal medindo 15.000,00 (quinze mil metros quadrados) medindo 100 metros de frente por 150 metros de fundo, registrado no cartório de registro de imóveis 2º ofício da comarca de tubarão, sob a matrícula 34.780

Área Total



[C1] Comentário:

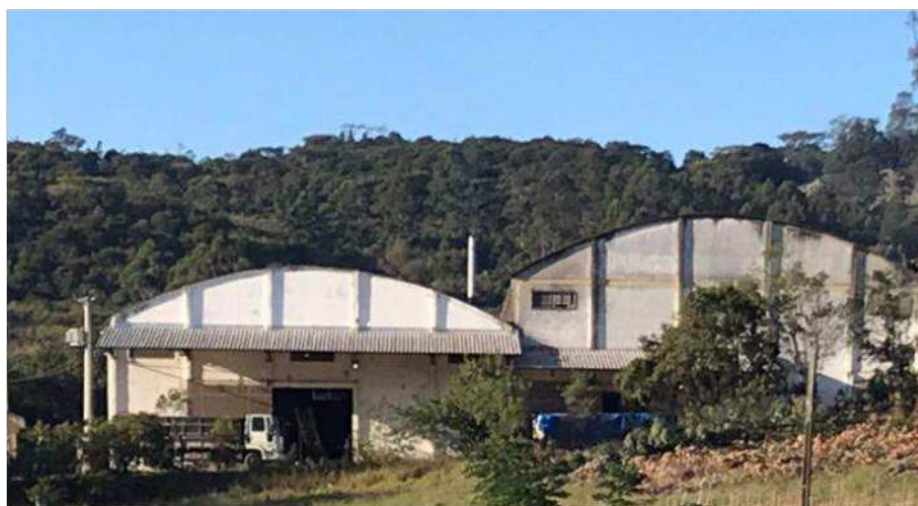
O presente Parecer de Avaliação levou em consideração algumas variáveis:

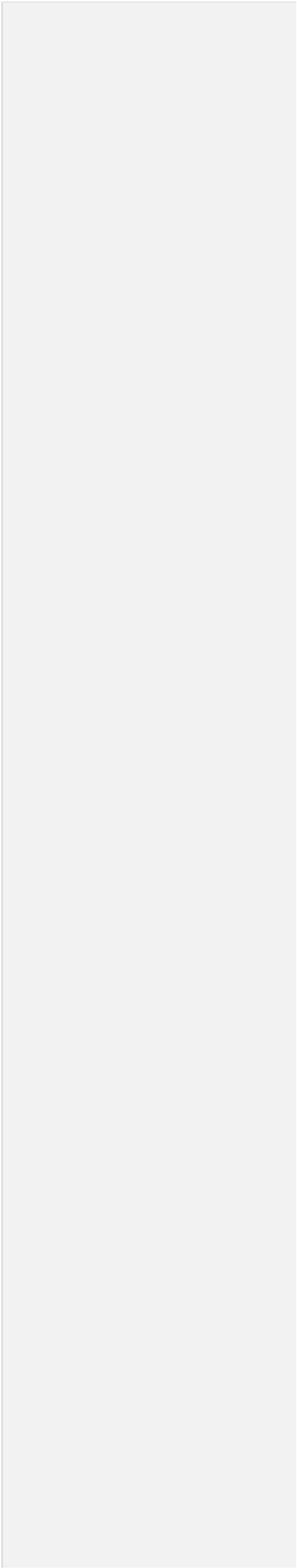
O imóvel é cortado por uma rodovia municipal (Arnaldo João Rodrigues), ficando pela parte de baixo da rodovia uma fração de aproximadamente 270m² na qual possui uma edificação com 80m².

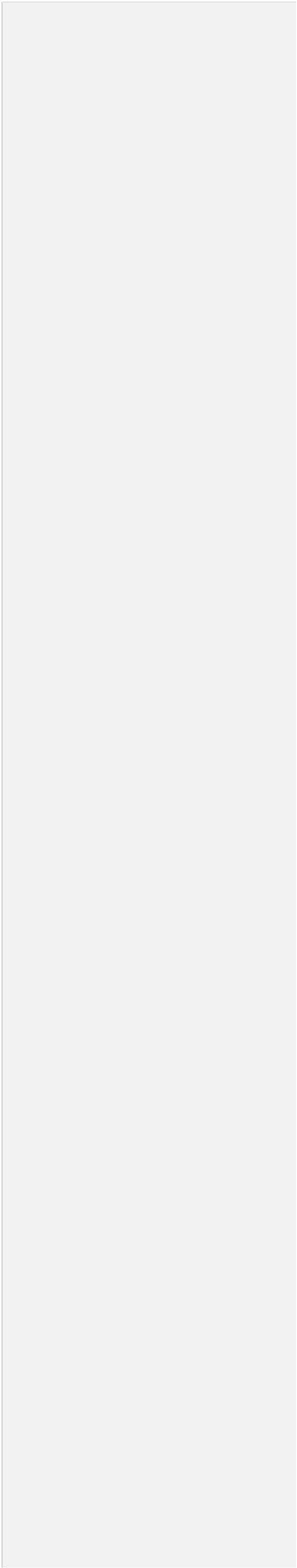
A parte de cima da rodovia tem aproximadamente 12.400m², sendo que esta fração possui algumas edificações, dentre elas:

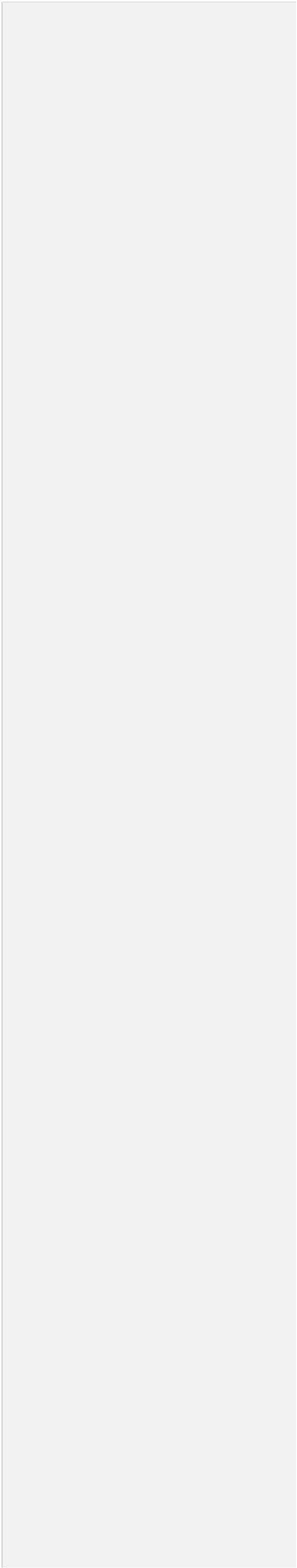
- 1 galpão com 800m²
- 1 galpão com 760m²
- 1 galpão com 160m²
- 1 extensão do galpão com 260m²
- 2 depositos perfazendo 45m²
- 1 escritório com 70m²
- 1 guarita de 7m²

Fotos









Depósitos



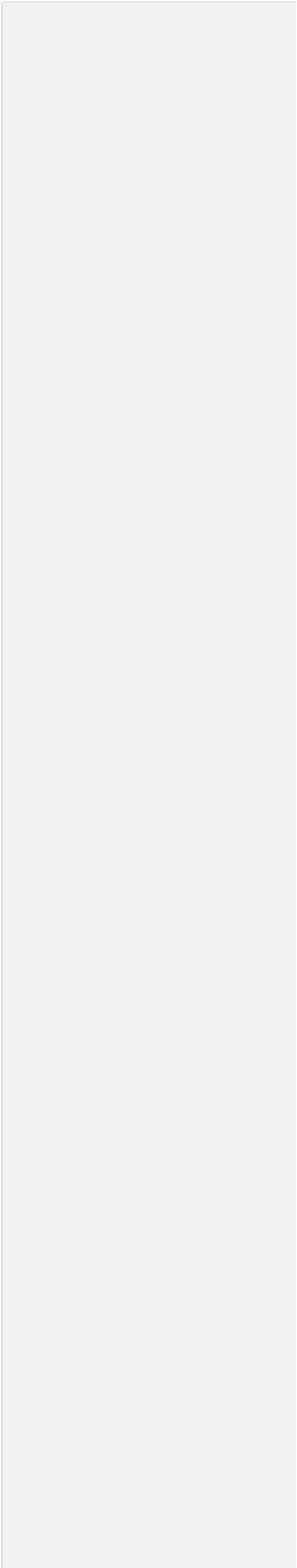


ESCRITÓRIO





CASA



GUARITA



5.1 Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante e proprietário, foram considerados, por premissa, como válidos e corretos.

Para efeitos de avaliação, foram apresentados os seguintes documentos:

- Matrícula do imóvel

5.2 Localização

Situado a 150 metros da rodovia que liga a Br 101 a Treze Maio (rodovia municipal Ivo Silveira), sendo a mesma asfaltada, fica também a 5km da Br 101 e 8km de Treze De Maio.

O Bairro se chama São Gabriel.

5.3 Caracterização do zoneamento – Situação Atual

O imóvel está localizado na cidade de Treze De Maio, no bairro São Gabriel e pelo zoneamento é considerada área industrial.

5.4 Diagnóstico de Mercado

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel em avaliação, verifiquei que o imóvel encontra-se no bairro São Gabriel, em Treze de Maio.

A região é considerada com características rurais porém inserida em zoneamento industrial, oq é uma característica da região.

Possui poucas propriedades a venda na proximidade, o que indica que tem boa valorização pela localização próxima a Br 101 e fácil escoamento de produção.

6 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Fatores positivos

- Boa localização, 5 km da Br 101 e 8 km de Treze de Maio.
- Áreas com documentação registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
- Vias de acesso de boa qualidade.
- Terreno em sua maior parte plano.

6.2 fatores negativos

- imóvel necessita de reparos
- não possui rede de esgoto

6.3 Mapa da região



<http://www.amurel.org.br/conteudo/?item=1470&fa=889&cd=3592&menu=Geoci%EAncia>

7.0 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno rural. Área: 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) conforme certidão de inteiro teor (34.780).

O presente parecer de avaliação levou em consideração que foi encontrado próximo a região apenas um imóvel a venda, por R\$ 150.000,00 contendo uma casa simples e 1.379,00m² de terreno, o mesmo pode ser visualizado no site : **joelcruzimóveis.com.br REF. 1049** esse dado foi utilizado apenas para avaliação do terreno e a casa, para avaliação das benfeitorias industriais (galpões), utilizei orçamento para a construção de um outro galpão nos mesmos moldes do avaliado, porém novo, só que sem alguns itens importantes não foram custeados como por exemplo: projetos, terraplanagem, estaqueamento, hidráulica, entre outros.

Utilizei como fator de depreciação a variável de – 30% nos 2 galpões melhores e chegando até – 60% nas outras benfeitorias.

Segundo orçamento a construção de um galpão naqueles moldes sairia R\$ 800,00 o metro quadrado.

Segue abaixo a descrição, o fator de porcentagem utilizado e o cálculo com o resultado final, segue também o orçamento:

- galpão de 800m², em bom estado de conservação, construído em alvenaria, revestido de salpico, cobertura de telhas de fibrocimento tipo (brasilit), telhado feito de ferro treliçado, piso de concreto armado.Cálculo: 800m² x R\$ 800,00 = R\$ 640.000,00 - depreciação de 30% = **R\$ 448.000,00**

- galpão de 760m², em bom estado de conservação, construído em alvenaria, revestido de salpico, cobertura de telhas de fibrocimento tipo (brasilit), telhado feito de ferro treliçado, piso de concreto armado.Cálculo: 760m² x R\$ 800,00 = R\$ 608.000,00 - depreciação de 30% = **R\$ 425.000,00**

- galpão de 160m², em médio estado de conservação, construído em alvenaria, salpicada, armação de eucalipto, algumas danificadas, piso em concreto armado

telhas de fibrocimento. Calculo: $160\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00 = \text{R\$ } 128.000,00$ – depreciação de 40% = **R\$ 76.800,00**

- extensão de galpão 260m^2 , estrutura de alvenaria em medio estado de conservação, porém requer alguns reparos, telhas de fibro cimento. Calculo: $260\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00 = \text{R\$ } 208.000,00$ – depreciação de 60% = **R\$ 83.200,00**

- 2 depositos no total de 45m^2 , construido em alvenaria e coberto em fibrocimento e laje valor: **R\$ 14.400,00**

- 1 escritório de 70m^2 , construido em alvenaria e coberto por laje pré moldada. Calculo: $70\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00 = \text{R\$ } 56.000,00$ – depreciação de 60% = **R\$ 22.400,00**

- 1 guarita – sem condições de uso

- 1 casa de 80m^2 , valor : **R\$ 80.000,00**

- terreno, parte de baixo da estrada e parte de cima valor: **R\$ 200.000,00**

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.349.000,00