

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula: 13765 - Uma área de terras rurais constantes do lote colonial nº61 com área de 256.920m<sup>2</sup> parte do lote rural nº57 com área de 216.800m<sup>2</sup> e o lote colonial nº59 com área de 225.060m<sup>2</sup>, da Linha Pocinho, Município e Comarca de Xaxim/SC.



Solicitante: **Renato Moyses**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES  
São Paulo, 19 de dezembro de 2025

## Sumário

1.	INTRODUÇÃO .....	4
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO .....	5
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	5
2.2.	Áreas do imóvel .....	5
2.3.	Localização: .....	5
2.4.	Estudo e Restrições:.....	6
2.5.	Documentação:.....	6
2.6.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	6
2.7.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	6
2.8.	Características dos Logradouros:.....	7
2.9.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	7
2.10.	Melhoramentos Públicos: .....	8
2.11.	Zoneamento.....	8
2.12.	Terreno .....	8
2.13.	Construção .....	9
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL .....	10
4.	VALOR DO IMÓVEL: .....	26
4.1.	Tabela de Homogeneização .....	29
5.	AVALIAÇÃO: .....	31
6.	METODOLOGIA.....	32
7.	CRITÉRIOS.....	32
7.1.	TRATAMENTO DOS DADOS.....	32
7.2.	FATOR DE OFERTA .....	32
7.3.	FATOR DE SITUAÇÃO .....	33
7.4.	FATOR CLASSES DE USO DO SOLO .....	33
7.5.	FATOR ÁREA .....	34
7.6.	FATOR TOPOGRAFIA .....	35
8.	CONCLUSÃO:.....	36
9.	ANEXOS.....	37



## 1. INTRODUÇÃO

**Objetivo do Trabalho:** Avaliar o imóvel, conforme a matrícula: 13765, do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim - SC, pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado Renato Moyses, sendo o laudo para fins judiciais.

**Responsabilidade pelo Trabalho:** O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

**Sigilo:** O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

**Restrições:** Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

## 2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

### 2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data do dia 18/12/2026 as 15hrs, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes, o local encontra-se abandonado e não tivemos acesso ao interior terrestre, porém realizado fotos de drone.

### 2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	69,88ha		69,88ha
Construção		.	

### 2.3. Localização:

Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 26°55'17.22"S  
52°31'1.64"W



## 2.4. Estudo e Restrições:


## 2.5. Documentação:

Foi recebida a matrícula, 13765, do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim – SC

## 2.6. Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

## 2.7. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

Avaliação									
Localização:	Linha Pocinho			Cidade:	Xaxim		UF:	SC	
Área do Terreno (ha):	69,88								
Área Construída:	0,00								
Situação:	Boa								
Hidrografia:	Normal								
Topografia:	Suave Ondulado								
Usos de Solo:	Pastagem Natural	19,00	27%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	50,88	73%		
Classes de Solo									
I			IIw(a)				IVa,s		VIIe,s
IIa			IIe				Vw(a)		VIII
IIc	69,88	100%	IIe,s				VIc		Área (ha): 69,88
IIIa			IVa				VIe,s		Índice
IIIb			IVe				VIIe		Cálculo: 0,80

O imóvel rural localiza-se na localidade de Linha Pocinho, no município de Xaxim/SC, com área total de 69,88 hectares. O relevo é predominantemente suave ondulado, com declividades variando entre 3% e 8%, permitindo mecanização em grande parte da gleba, ainda que ocorram pequenos trechos com ondulações mais acentuadas. A hidrografia é classificada como normal, composta por drenagens intermitentes e pequenos açudes na porção sul, suficientes para atender às necessidades básicas de uso rural.

O uso atual do solo distribui-se entre 27% de pastagem natural (19,00 ha) e 73% de vegetação nativa (50,88 ha), evidenciando uma matriz ambiental preservada e trechos de uso agropecuário em mosaico. A classe de solo predominante é composta por Latossolos e Nitossolos de alta profundidade e boa drenagem, enquadrados na Classe II de capacidade de uso (aptidão 2c), indicando bom potencial agrícola condicionado à limitação climática regional e ao manejo conservacionista.

## 2.8. Características dos Logradouros:

A rua de acesso , possui uma largura de cerca de 6,00 m, em terra e, em duas direções.



Logradouro

## 2.9. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O entorno imediato do imóvel caracteriza-se por estar inserido em uma zona rural consolidada, com predominância de atividades agropecuárias e extensas áreas de vegetação nativa. Nas porções Norte e Oeste, observam-se propriedades rurais de médio porte, com mosaicos de lavouras, pastagens e fragmentos florestais que compõem a paisagem agrícola típica da localidade de Linha Pocinho. Ao Sul e Sudoeste, o imóvel se aproxima gradualmente da malha urbana do município de Xaxim, onde se nota maior adensamento construtivo, presença de equipamentos comunitários e expansão urbana ao longo dos eixos viários.

A Leste e Nordeste, o entorno mantém caráter essencialmente rural, com glebas destinadas à agricultura mecanizada, silvicultura e formações florestais contínuas que funcionam como corredores ecológicos regionais. Essa distribuição espacial de usos confere ao imóvel uma posição estratégica: suficientemente próxima do perímetro urbano para facilitar acesso a serviços e infraestrutura, mas ainda integrada a uma paisagem predominantemente rural, de baixa densidade habitacional e marcada por forte presença de vegetação.



Imagem do entorno

**2.10. Melhoramentos Públicos:**

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

**2.11. Zoneamento**

Imóvel situado em zona rural

**2.12. Terreno**

O terreno do imóvel possui área total de 69,88 hectares, apresentando formato poligonal irregular e conformação alongada, inserido em zona rural consolidada da localidade de Linha Pocinho. O relevo predominante é suave ondulado, com declividades variando entre 3% e 8%, característica física favorável ao desenvolvimento de atividades agropecuárias e à circulação interna por estradas existentes.

O uso atual é marcado por elevada preservação ambiental, com aproximadamente 73% da área coberta por vegetação nativa (50,88 ha) e os 27% remanescentes ocupados por pastagem natural (19,00 ha), configurando um imóvel com vocação mista entre conservação e produção extensiva. O acesso ao terreno é realizado por estrada rural não pavimentada, em boas condições de trafegabilidade, permitindo conexão eficiente tanto com a malha urbana de Xaxim quanto com as propriedades agrícolas circunvizinhas.

### **2.13. Construção**

As benfeitorias descritas na matrícula são extensas e diversificadas, evidenciando uso agroindustrial consolidado. A descrição original inclui casa de madeira, múltiplos aviários em estruturas de madeira e metálicas, abrigo em alvenaria, construção de dois pisos, sendo o pavimento superior em madeira e o inferior em alvenaria destinado a chiqueiro, além de casas de moradia em madeira, depósito de maravalha e rede elétrica de alta e baixa tensão instalada para atendimento operacional.

A averbação AV.4-13.765 complementa e atualiza o conjunto construtivo, registrando quatro aviários totalizando 5.760,00 m<sup>2</sup>, diversos depósitos de ovos em alvenaria com áreas entre 30 m<sup>2</sup> e 60 m<sup>2</sup>, depósito de materiais de 71,92 m<sup>2</sup>, edifício administrativo composto por escritório, vestiários e lavanderia (133,90 m<sup>2</sup>), rodolúvio (49,49 m<sup>2</sup>), além de casas adicionais em madeira e alvenaria destinadas a moradia ou apoio ao serviço. Consta ainda a existência de casa de gerador e um poço artesiano tubular. O valor global das benfeitorias foi reavaliado no R.9, alcançando R\$ 9.348.741,00, demonstrando relevância econômica e infraestrutura compatível com atividades avícolas em escala comercial.

No local atualmente não possui edificação com valor comercial, portanto foram desconsideradas.



### **3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL**

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:



Acesso a entrada da fazenda



Logradouro acesso a fazenda



Logradouro acesso a fazenda























Linha de divisão de propriedades, a direita refere-se ao avaliando da matrícula 13.765














#### **4. VALOR DO IMÓVEL:**

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

Elemento Comparativo 1									
Bairro:	Interior		Cidade:	Xaxim		UF:	SC		
Área de Terreno (ha):	12,00		Área Construída:	0,00					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.900.000,00					
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	AKF Negócios Imobiliários					
Beneficiárias:			Contato:	(49) 99973-9099					
Usos de Solo (ha):	Agricultura	9,5	79%	Usos de Solo (ha):	Veg. Nativa	2,50	21%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	1,00	8%	
IIe	9,50	IIIe,s		VIe		Área(m²)(ha):	12,00	100%	
IIe,s		IVs		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe	1,50	VIIIe		Cálculo:	0,70		
Elemento Comparativo 2									
Bairro:	Fazenda do Silêncio		Cidade:	Xaxim		UF:	SC		
Área de Terreno (ha):	16,11		Área Construída:	0,00					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.900.000,00					
Hidrografia:	Muito boa		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Celso Cecchin					
Beneficiárias:			Contato:	(49) 96901-6238					
Usos de Solo:	Silvicultura	15,47	96%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	0,64	4%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s	0,64	4%	
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII			
IIe	15,47	IIIe,s		VIe		Área(m²)(ha):	16,11	100%	
IIe,s		IVs		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIIIe		Cálculo:	0,77		
Elemento Comparativo 3									
Bairro:	Linha Santos Dumont		Cidade:	Marema		UF:	SC		
Área de Terreno (ha):	31,46		Área Construída:						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.068.803,00					
Hidrografia:	Muito boa		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Plaza Imóveis					
Beneficiárias:			Contato:	(49) 3316-3020					
Usos de Solo:	Pastagem Pluvial	25,168	80%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	6,29	20%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	6,29	20%	
IIe	25,17	IIIe,s		VIe		Área(m²)(ha):	31,46	100%	
IIe,s		IVs		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIIIe		Cálculo:	0,67		
Elemento Comparativo 4									
Bairro:	Vila Duclero		Cidade:	Xaxim		UF:	SC		
Área de Terreno (ha):	18,75		Área Construída:						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:	Muito boa		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Plano		Informante:	RE/MAX ASSERTIVA					
Beneficiárias:			Contato:	(49) 99999-9983					
Usos de Solo:	Pastagem Pluvial	5,625	30%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	13,13	70%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	1,88	10%	
IIe	16,88	IIIe,s	1,88	VIe	10%	Área(m²)(ha):	20,63	110%	
IIe,s		IVs		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIIIe		Cálculo:	0,79		
Elemento Comparativo 5									
Bairro:	Linha Hervalzinho		Cidade:	Xaxim		UF:	SC		
Área de Terreno (ha):	2,29		Área Construída:						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 480.000,00					
Hidrografia:	Boa		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	RE/MAX ASSERTIVA					
Beneficiárias:			Contato:	(49) 99999-9983					
Usos de Solo:	Pastagem Natural	0,22895	10%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	2,06	90%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(a)		VIII	1,14	50%	
IIe	1,14	IIIe,s		VIe		Área(m²)(ha):	2,29	100%	
IIe,s		IVs		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIIIe		Cálculo:	0,47		

Elemento Comparativo 6									
Bairro:		Cidade:	Xaxim		UF:	SC			
Área de Terreno (ha):	1,00	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Super Ondulado	Informante:	Premier Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(49) 99917-5196						
Usos de Solo:	Pastagem Natural	0	0%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	1,00	100%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe	0,80	80%	Vv(a)	VIII	0,20	20%	
IIe		IIIe,s			VIe	Área(m²):	1,00	100%	
IIe,s		IVe			VIIe,s	Índice			
IIIa		IVe			VIII	Cálculo:	0,51		
Elemento Comparativo 7									
Bairro:	Linha Baliza	Cidade:	Marema		UF:	SC			
Área de Terreno (ha):	3,03	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 670.000,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Super Ondulado	Informante:	Bela Vista						
Beneficiárias:		Contato:	(49) 3353-2222						
Usos de Solo:	Pastagem Plântio	2,121	30%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	0,91	30%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	0,30	10%	
IIe	2,73	IIIe,s	90%	VIe		Área(m²):	3,03	100%	
IIe,s		IVe		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIII		Cálculo:	0,73		
Elemento Comparativo 8									
Bairro:	Linha Pilão de Pedra	Cidade:	Xaxim		UF:	SC			
Área de Terreno (ha):	3,25	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 2.850.000,00						
Hidrografia:	Regular	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Super Ondulado	Informante:	Santa Maria						
Beneficiárias:		Contato:	(49) 3321-6000						
Usos de Solo:	Pastagem Natural	0,323	10%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	2,91	90%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	2,58	80%	
IIe		IIIe,s	0,65	20%	VIe	Área(m²):	3,25	100%	
IIe,s		IVe		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIII		Cálculo:	0,22		
Elemento Comparativo 9									
Bairro:		Cidade:	Xaxim		UF:	SC			
Área de Terreno (ha):	2,69	Área Construída:							
Situação:	Ótima	Preço Anunciado:	R\$ 795.000,00						
Hidrografia:	Muito bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Super Ondulado	Informante:	Inclui Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:							
Usos de Solo:	Pastagem Plântio	2,15248	80%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	0,54	20%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII	1,35	50%	
IIe	1,35	IIIe,s	50%	VIe		Área(m²):	2,69	100%	
IIe,s		IVe		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIII		Cálculo:	0,47		
Elemento Comparativo 10									
Bairro:	Linha Baliza Interior	Cidade:	Marema		UF:	SC			
Área de Terreno (ha):	18,51	Área Construída:							
Situação:	Bom	Preço Anunciado:	R\$ 2.405.157,00						
Hidrografia:	Bom	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Super Ondulado	Informante:	Plaza Imóveis						
Beneficiárias:		Contato:	(49) 3316 3020						
Usos de Solo:	Silvicultura	14,808	80%	Usos de Solo:	Pastagem Natural	3,70	20%		
Classes de Solo									
I		IIIe(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vv(a)		VIII			
IIe	18,51	IIIe,s	100%	VIe		Área(m²):	18,51	100%	
IIe,s		IVe		VIIe,s		Índice			
IIIa		IVe		VIII		Cálculo:	0,80		

#### 4.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 5 ha.

Homogeneização de Dados												
A	VL do Mercado	Á. de Terreno	Valor em Construção	F. Outros	Unidade	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso Terra	Produto Fatorado	Coef. de Homog.
1	R\$ 1.990.000,00	12,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 142.500,00	1.000	0,900	1,000	0,900	0,782	0,27	R\$ 81.134,16
2	R\$ 1.990.000,00	10,11	R\$ 0,00	0,90	R\$ 186.145,25	1.000	0,900	1,200	0,928	0,772	0,68	R\$ 91.431,23
3	R\$ 4.085.893,00	31,46	R\$ 0,00	0,90	R\$ 116.971,48	1.000	0,900	1,300	0,918	0,686	0,74	R\$ 98.389,19
4	R\$ 1.200.000,00	18,75	R\$ 0,00	0,90	R\$ 37.680,00	1.000	0,900	1,300	1,000	0,789	0,92	R\$ 53.172,29
5	R\$ 480.000,00	2,29	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.680,00	1.000	0,900	1,150	0,928	0,465	0,68	R\$ 86.270,69
6	R\$ 280.000,00	1,80	R\$ 0,00	0,90	R\$ 234.000,00	1.000	0,900	1,150	0,928	0,366	0,58	R\$ 118.429,72
7	R\$ 670.000,00	3,01	R\$ 0,00	0,90	R\$ 159.089,98	1.000	0,900	1,120	0,928	0,721	0,72	R\$ 143.439,86
8	R\$ 2.450.000,00	3,23	R\$ 0,00	0,90	R\$ 784.117,65	1.000	0,900	1,400	0,928	0,226	0,18	R\$ 166.657,63
9	R\$ 785.000,00	2,68	R\$ 0,00	0,90	R\$ 265.925,27	1.000	1,000	1,300	0,928	0,485	0,57	R\$ 152.714,53
10	R\$ 2.485.157,00	18,31	R\$ 0,00	0,90	R\$ 138.944,42	1.000	0,900	1,150	0,928	0,880	0,78	R\$ 91.988,48

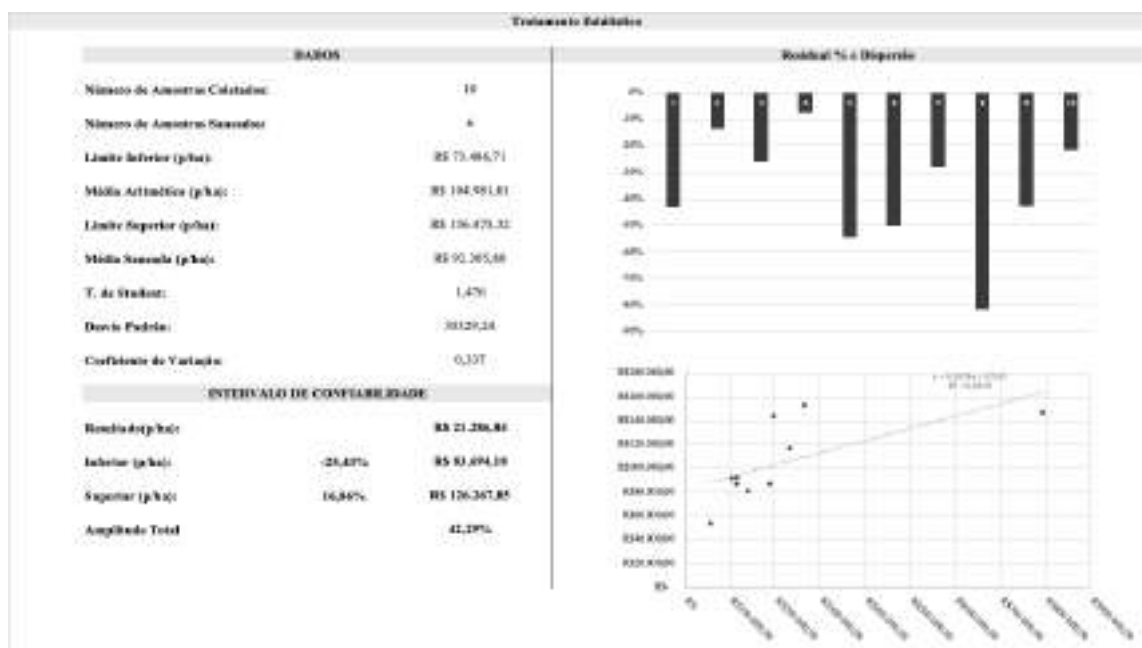
Média	R\$232.180,34	Média	R\$ 304.961,01
Desvio	218703,59	Desvio	31529,24
Coef. de variação	0,93	Coef. de variação	0,14

Média Amostral	R\$ 62.185,58
Limite Inferior	R\$ 73.488,71
Limite Superior	R\$ 116.475,32
Amostras Selecionadas	6
Amostras Rejeitadas	4

Valor do Terreno	Área (ha)	Unidade	Valor Ajuste	Valor Final
	50,00	R\$10.364,00	1,00	R\$ 4.298.180,00



Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de

**R\$ 92.305,80/ha** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 73.486,71/ha e o valor máximo de R\$136.475,32/ha

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 69,88 x R\$ 92.305,80 = R\$ 6.450.100,00

## 5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em dezembro de 2025.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

### **VALOR DE COMPRA E VENDA:**

#### **VALOR DE MERCADO:**

**R\$ 6.450.100,00**

**(Seis Milhões, Quatrocentos e Cinquenta Mil e Cem Reais.)**

## 6. METODOLOGIA

A Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT, através da NBR14.653-1:2019 - Avaliação de bens, complementada pela NBR 14.653-3:2019 - Avaliação de Imóveis Rurais, regulamenta e fixa as diretrizes para avaliação de imóveis rurais, dos seus frutos e direitos.

De acordo com a NBR 14653-1, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4. 504 de 30 /11 / 1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA). Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/ SP – 2002, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos, mais especificamente no item 6.4.7, sobre Requisitos Complementares envolvendo Imóveis Rurais. No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

## 7. CRITÉRIOS

### 7.1. TRATAMENTO DOS DADOS

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado. Para a homogeneização dos valores unitários das amostras de mercado, foram utilizados os fatores descritos nos subitens abaixo. De modo geral, na homogeneização aplica-se a seguinte fórmula nas notas aplicadas às amostras de mercado para cada fator:

$$\text{Fator} = \frac{\text{Nota do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota do Elemento Comparativo}}$$

### 7.2. FATOR DE OFERTA

Fator de desconto mediante negociação sobre o valor inicialmente ofertado, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel (Tabela 3).

Tabela 3: Fator Oferta.

<b>Tipo</b>	<b>Fator</b>	<b>Conceito</b>
Opinião	1,00	Opinião de Agentes do Mercado
Transação	1,00	Imóvel Transacionado
Baixa	0,95	Elasticidade de Negociação Baixa
Normal	0,90	Elasticidade de Negociação Normal
Alta	0,85	Elasticidade de Negociação Alta
Muito alta	0,75	Elasticidade de Negociação Muito Alta

### 7.3. FATOR DE SITUAÇÃO

Situação é outra variável além das terras que também exerce influência significativa no valor da terra nua. O critério de julgamento da situação de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. A quantificação destas diferenças foi apresentada pelo trabalho do Eng. Agr. Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (1973 apud CESP, 1997), assim apresentado na Tabela 4.

Tabela 4: Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

<b>Situação</b>	<b>Características</b>			<b>Escal a de Valor</b>
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Primeira classe - Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos interceptados por córregos s/ pontes	--	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Fonte: Mendes Sobrinho (1973 apud CESP, 1997).

### 7.4. FATOR CLASSES DE USO DO SOLO

Fator utilizado para definir a condição de adaptabilidade da terra às diversas formas de utilização agrícola, sem que ocorra o depauperamento do solo pelos fatores de desgaste e

empobrecimento, através do seu uso. A classificação da capacidade de uso é feita pela interpretação de levantamento do meio físico, baseada nas características do clima, risco de erosões, limitações de uso, capacidade produtiva e manejo solo. Condições temporárias não devem ser base à classificação (Tabela 5).

Tabela 5: Fator Classes de Uso do Solo.

Classe de Uso	Critério	Escala de Valor
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	1,00
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagens em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água	20

Fonte: Adaptado de Mendes Sobrinho e Kozma (1984).

## 7.5. FATOR ÁREA

Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, com base no princípio de que quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa. Para isso, foi utilizado a fórmula para imóveis rurais publicada por Deslandes (2002).

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) < 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[3]{\frac{(AEA)^3 + 1}{2}} \quad \text{Equação 01,}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) \geq 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[3]{\frac{(AEA)^3 + 1}{2}} \quad \text{Equação 02,}$$

sendo: AEP = Área do Elemento Pesquisado;  
AEA = Área do Elemento Avaliado (DESLANDES).

Fonte: DESLANDES (2002).

## 7.6. FATOR TOPOGRAFIA

Para o cálculo do Fator topografia, os fatores aplicados são apresentados por ARANTES (2013), conforme tabela 6 indicada abaixo:

Tabela 6: Fator de Topografia.

<b>Tipo</b>	<b>Fator</b>
Plano	1,20
Suave Ondulado	1,00
Ondulada	0,80
Fortemente Ondulada	0,60

## 8. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 36 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos, pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a Renato Moyses, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.



---

Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira  
CREA: 5070435568-SP  
Responsável Técnico



---

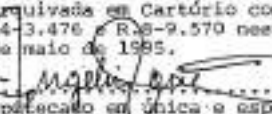
OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E  
AVALIAÇÕES  
CNPJ: 37.098.137.0001-30  
CREA PJ 2497110

## 9. ANEXOS



Matrícula nº13.765.- Fls.1.verso.

Av2-13.765- continuação:  
e Carlos Alberto Rodrigues Pereira solteiro, RG nº3975770-SSP-SP. DEVEDOR: = CHAPECO - COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS com sede em Chapecó, Estado de Santa Catarina, à Rua Al. Bornmann nº1395-E, 2º andar, inscrita no CCC/MP nº 82949371/0001-89 representada por seus diretores ONÓRIO DOMINGOS MIGLIORINI, brasileiro, casado industrial Ident. nº290614-SSI-SC e CIC nº028711659-04 residente e domiciliado em Xaxim-SC e VALDIR FRANCISCO DE NEZ, brasileiro, desquitado, administrador de empresas, Ident. nº12R-619009-SSI-SC e CIC nº2500659-29-15 residente e domiciliado em Chapecó-SC. DEVEDORES SOLIDÁRIOS: Coravante - designados AVALISTAS: ONÓRIO DOMINGOS MIGLIORINI e VALDIR FRANCISCO DE NEZ acima qualificados. DADORA DE GARANTIAS: S/A INDUSTRIA E COMERCIO CHAPECO com sede e Foro à Rua Mal. Bornmann 1395-E 1º andar na cidade de Chapecó, SC., CCC/MP nº83296889/0001-23. VALOR DA DÍVIDA: Cr\$2.002.900.000,00. Vencimento: 08/01/1994, demais condições constantes da escritura objeto do presente registro, cuja cópia fica arquivada em Cartório como parte integrante deste registro, cfe. R.1-4.270 - R.14-3.476 e R.8-9.570 neste Ofício em 17 de janeiro de 1992. Dou- fé. Xaxim, 22 de maio de 1995.

Oficial Maior:  Angelin Zanetti.  
Av.3-13.765- Hipotecado em única e especial hipoteca, assinado em 06 de janeiro de 1994, conforme instrumento particular de prorrogação e aditamento de escritura pública de repasse de recursos captados no exterior com obrigações ou torga de garantias e outros pactos, conforme R.14-3.476; R-10-4.270 e R.8-9570 neste Ofício através do presente instrumento as partes comparecem para aditar a escritura mencionada supra sob R-14-3.476; nºR.10-4.270 e R.8-9570 para ficar constando a prorrogação do vencimento final da escritura em 08 de janeiro de 1994 para 14 de janeiro de 1997 (14.01.97) o valor do empréstimo deverá ser liquidado através de uma única parcela no valor de US\$2.000.000,00 vendível em 14/01/97 convertevel em cruzeiros reais, a taxa de venda do dólar por te americano, informada pelo Banco Central do Brasil através do Sisbacen - Boletim de Cotações para contabilidade - transação PTAX-900 moeda 220 para as operações efetuadas no dia útil imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela. Condições: As demais constantes do instrumento particular de prorrogação do presente registro, cuja cópia fica arquivada em Cartório como parte integrante deste registro em 10 de janeiro de 1994. Dou fé. Xaxim, 22 de maio de 1995.

Oficial Maior:  Angelin Zanetti.  
Av.4-13.765- Sobre o imóvel desta matrícula encontra-se edificadas as seguintes benfeitorias como segue: quatro (04) aviários em madeira coberto de telhas de barro, com área de 5.760,00m2, conforme CND nº311567 no valor de R\$213.720,00; dois (02) depósitos de ovos em alvenaria coberto de telhas de barro com área de 30,00m2 conforme CND nº311568 no valor de R\$3.720,00; três (03) depósitos de ovos em alvenaria coberto de cimento amianto, com área de 45,00m2, cfe.CND nº311573 no valor de R\$6.900,00; quatro (04) depósitos de ovos em alvenaria coberto de cimento amianto, com área de 60,00m2, cfe. CND nº311576 no valor de R\$10.680,00; dois (02) depósitos de ovos em alvenaria coberto de cimento / amianto, com área de 30,00m2 cfe. CND nº311574 no valor de R\$2.300,00; um (01) depósito de materiais em alvenaria coberto de telhas de barro, com área de 71,92m2, cfe. CND nº311572 no valor de R\$1.300,00; um (01) edifício escrit.- Vestiária/Lavanderia em alvenaria, cob. com calhetão, com área de 133,90m2, cfe. CND nº311563 no valor de R\$24.900,00; um (01) Boçalúvio em estrutura de concreto coberto de calhetão com área de 49,49m2, cfe. CND nº311572 no valor de R\$950,00; uma (01) casa em madeira c/área de serviço cob.cimento amianto c/ área de 58,56m2 cfe. CND nº311559 no valor de R\$5.460,00; uma (01) casa em alvenaria coberto de cimento amianto, com área de 132,00m2, cfe.CND nº311560 no valor de R\$15.130,00; uma (01) casa de madeira c/área de serviço cob. cimento amianto, com área de 58,43m2, cfe. CND nº311561 no valor de R\$7.240,00; uma (1) casa em madeira c/área de serviço cob. cimento amianto, com área de 59,21 m2, cfe. CND nº311562 no valor de R\$6.970,00; uma (01) casa de madeira com área de serviço cob.cimento amianto com área de 56,40m2, cfe. CND nº311564 no valor de R\$2.300,00; uma (01) casa de madeira c/área de serviço cob. cimento amianto, com área de 57,30m2, cfe. CND nº311565 no valor de R\$3.160,00; uma (01) casa em madeira c/área de serviço cob.cimento amianto, com área de 58,20 m2, cfe. CND nº311566 no valor de R\$3.160,00; Uma (01) casa em madeira c/área de 79,05m2, cfe. CND nº311569 no valor de R\$3.230,00; uma (01) casa em madeira c/área de serviço cob. c/cimento amianto, com área de 95,59m2, cfe. CND nº311570 no valor de R\$3.590,00; uma (01) casa em madeira c/área de serviço cob.cimento amianto com área de 71,76m2, cfe. CND nº311571 no valor de R\$3.120,00; uma (01) casa, dico uma (01) caixa d'agua em fibra vidro cercada em madeira cob. -  
\*cont. fls.02.\*



Matrícula nº13.765.- fls.02. verso.-

R.8-13.765- continuação:  
partir de 01/06/99 de acordo com averbação do IGF - divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, cu outro título, taxa ou índice que legalmente venha a substituí-lo e será acrescida dos juros estabelecidos na cláusula Juros adiante atualizada na forma da cláusula primeira, retro, incidirão juros apurados e capitalizados mensalmente, conforme a seguir: a) sobre o valor de até R\$500.000,00, juros a taxa efetiva anual de 8%; b) sobre o valor da parcela superior a R\$ - 500.000,00 a até R\$1.000.000,00, juros e taxas efetivas anual de 9% ao ano; c) sobre o valor da parcela superior a R\$1.000.000,00 juros à taxa efetiva anual de 10% ao ano. Segue-se todas as demais cláusulas e itens constantes da escritura - objeto do presente registro, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Dou fé. Xixim, 23 de junho de 1999. R\$250,00.-

Oficial Maior Designador: *Angelina Zanetti* Angelina Zanetti.  
R.9-13.765-Por escritura pública de Constituição de Confissão e Reconhecimento de Dívida, nº00.2.474.6.2, com garantia Hipotecária, e outras avenças, lavrada em 06 de outubro de 2000, no Livro nº0122-N, às fls.083 à 176, pelo 1º Tabelião da Comarca de Chapecó, Bel. Ilvânio Loss Porto, o imóvel retro matriculado, fica HIPOTECADO em TERCEIRA HIPOTECA, à AGÊNCIA ESPECIAL DE FINANCIAMENTO INDUSTRIAL-FINAME, na qualidade de Mandatária do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social-BNDES neste ato denominado simplesmente FINAME, empresa pública Federal, criada pelo Decreto nº99.170 de 02.09.1966, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Av. República do Chile, nº100, CNPJ nº31.660.554/0001-00, neste ato representada pelo Sr. Isaac Noffé Zagury, brasileiro, separado consensualmente, economista, CI nº02.397.894-IPP-RJ, CPF nº261.119.197-04, Diretor do BNDES.DEVEDOR:CHAPECÓ COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro da Matriz, na Rua Marechal Bormann, 1395-E, Bairro Saic, nesta cidade de Chapecó/SC, CNPJ nº82.949.371/0001-89, neste ato representada por seus Diretores, Srs. Celso Mario Schmitz, brasileiro, casado, economista, CI nº5.007.379-RS e CPF nº001.608.900-63, residente e domiciliado na Rua Uruguaí, 40, apto 801, na cidade de Blum nau/SC, e Arnan Hobi, brasileiro, casado, médico veterinário, CI nº14/R.970.744-SSI/SC, CPF nº005.774.309-63, residente e domiciliado na Rua Marechal Deodoro, 1201, na cidade de Concórdia/SC.INTERVENIENTE GARANTIDORA, S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECÓ, CNPJ nº83.296.889/0001-23;por seus diretores;INTERVENIENTE AJUENTE: ALINBRAS SA, CNPJ nº00.971.124/0001-14, por seus diretores.VALOR DA DÍVIDA: R\$ 78.120.000,00, equivalente a US\$40.000.000,00;JUROS:1,00% ao ano.PRAZO:31.10.2011. Pagável em 18 prestações semestrais sucessivas,vencendo-se a 1ª em 15.05.2003; e as demais no dia 15 de cada semestre, exceto a última que vencerá em 31.10.2011. Imóvel avaliado em R\$434.374,00[quatrocentos e trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e quatro reais], benfeitorias avaliadas globalmente em R\$9.348.741,00[Nove milhões, trezentos e quarenta e oito mil, setecentos e quarenta e um reais).Segue-se todas as demais cláusulas e itens constantes da escritura objeto do presente registro, cuja cópia ficar arquivada neste Ofício.Dou fé.Xixim/SC, 31 de outubro de 2000,prot.8981.888. 312,50.

Oficial Maior: *Angelina Zanetti* Angelina Zanetti.  
Av.10-13.765- canceladas as hipotecas registradas sob os nºsAv.2-Av.3-R-5- Av.6- e R-8-13.765 conforme escritura pública de constituição,reforço e ratificação de garantias à escritura pública de arrendamento, ratificação, ratificação,alongamento e securitização de dívidas e outras avenças assinada em 14 de dezembro de 2000 e arquivada neste Ofício. Dou fé. Xixim, 26 de dezembro de 2000.

Oficial Maior Designador: *Angelina Zanetti* Angelina Zanetti.

AV-11/13.765 - Data: 28/02/2025 TÍTULO: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Devedoras: MASSAS FALIDAS DE CHAPECÓ (COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS e S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECÓ). Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202502.1916.03851943-IA-690, expedido em 19/02/2025, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, cuja comunicação foi encaminhada pela Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia, decorrente do processo nº 0009288-12.2004.8.24.0018, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está indisponibilizado, não podendo ser transferido ou onerado sem prévia

**REGISTRO DE IMOVEIS**

**CNM: 107649.2.0013765-19**

Município e Comarca de Xaxim - SC

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da matrícula nº 13.765

Data: de de

FLS.

MATRÍCULA

**03**

**13.765**

autorização judicial. Protocolo: nº 54.995, de 21 de fevereiro de 2025. Doa fê. Emolumentos: R\$0,00 (cobrança posterior, quando do cancelamento do ônus). FRL: R\$0,00. ISS: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HKQ44237-9SIM. - R\$ 0,00.  
Evânio Berto - Oficial Titular: \_\_\_\_\_

PARA SIMPLES CONSULTA

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

CONTINUA NO VERSO