

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula: 14 - Lote colonial número 9 da Linha Canhada Funda; Lote rural número 13 da Linha Canhada Funda; Lote rural número 11 da Linha Canhada Funda; Lote rural número 96 da Linha Pedro Guerreiro; Lote rural número 15 da Linha Canhada Funda, Xaxim/SC



Solicitante: **Renato Moyses**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 15 de dezembro de 2025

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	4
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	4
2.2.	Áreas do imóvel	4
2.3.	Localização:	4
2.4.	Estudo e Restrições:.....	5
2.5.	Documentação:.....	5
2.6.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	5
2.7.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	5
2.8.	Características dos Logradouros:.....	6
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	9
4.	VALOR DO IMÓVEL:	29
4.1.	Tabela de Homogeneização	32
5.	AVALIAÇÃO:	34
6.	METODOLOGIA.....	35
7.	CRITÉRIOS.....	35
7.1.	TRATAMENTO DOS DADOS.....	35
7.2.	FATOR DE OFERTA	35
7.3.	FATOR DE SITUAÇÃO	36
7.4.	FATOR CLASSES DE USO DO SOLO	36
7.5.	FATOR ÁREA	37
7.6.	FATOR TOPOGRAFIA	38
8.	CONCLUSÃO:.....	39
9.	ANEXOS.....	40

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, conforme a matrícula: 14, 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 agendada, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes. No local possui um acampamento indígena, com cerca de 30 famílias morando atualmente em barracos.

2.2. Áreas do imóvel

O imóvel rural localiza-se na localidade de Santa Terezinha, município de Xaxim/SC, possuindo área total de 76,01 hectares. Apresenta relevo predominantemente suave ondulado, favorável à mecanização na maior parte da gleba, alterando-se para ondulado em trechos específicos, com boa disponibilidade de recursos hídricos e localização privilegiada.

O uso atual é majoritariamente voltado à conservação, com 97% da área coberta por vegetação nativa (74,01 ha), restando apenas 3% (2,00 ha) ocupados por pastagem natural.

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Rua José Lando. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 26°58'35.36"S 52°32'36.45"W



2.4. Estudo e Restrições:

2.5. Documentação:

Foi recebida a matrícula, 14, 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:	Santa Terezinha			Cidade:	Xaxim		UF:	SC	
Área do Terreno (ha):	76,01								
Área Construída:	0,00								
Situação:	Muito boa								
Hidrografia:	Bom								
Topografia:	Suave Ondulação								
Usos de Solo:	Pastagem Natural	2,00	3%	Usos de Solo:	Veg. Nativa	74,01	97%		
Classes de Solo									
I		IIIw(a)		IVa,s		VIIe,s			
IIa	45,60	60%	IIIe		Vw(a)	VIII			
IIe			IIIe,s		VIe	Área (ha):	76,01	100%	
IIIa			IVa		VIa,s	Índice			
IIIe			IVe	30,40	40%	VIIe	Cálculo:	0,72	

O uso atual é majoritariamente voltado à conservação, com 97% da área coberta por vegetação nativa (74,01 ha), restando apenas 3% (2,00 ha) ocupados por pastagem natural.

O solo predominante é classificado como Latossolo Vermelho Aluminoférrico, de textura muito argilosa, profundo e bem drenado, apresentando boa aptidão agrícola para lavouras tecnificadas, condicionada à correção da fertilidade natural (Aptidão 2c). Em menor proporção, ocorre o Nitossolo Vermelho Distroférrico, que, por estar associado a um relevo mais movimentado, exige práticas de manejo conservacionista devido à suscetibilidade média à erosão.

O imóvel não possui benfeitorias edificadas ou instalações permanentes (área construída de 0,00 m²), caracterizando-se como terra nua com potencial produtivo misto entre agricultura e preservação.

2.8. Características dos Logradouros:

A Rua José Lando, possui uma largura de cerca de 4,00 m, em terra.



Logradouro

2.9. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O entorno imediato do imóvel caracteriza-se por estar inserido em uma zona de transição direta (periurbana), apresentando uso misto. Ao Norte e Leste, a área confronta diretamente com a malha urbana consolidada do município de Xaxim (bairros Guarany e Dr. Ari Lunardi), onde se observa alta densidade habitacional e viária. Nas porções Sul e Oeste, predomina o uso rural típico da localidade de Linha Colorado, composto por mosaicos de vegetação nativa, áreas

agrícolas e baixa densidade construtiva, configurando o imóvel como uma barreira natural e limite físico entre a expansão urbana e a zona rural produtiva.



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 76,01 hectares, apresentando formato poligonal irregular, com frentes voltadas parcialmente para a malha urbana consolidada. O relevo é suave ondulado, característica física favorável, porém a área encontra-se majoritariamente preservada, com cerca de 97% ocupada por vegetação nativa e apenas 3% destinada a pastagem natural. A testada beneficia-se da infraestrutura viária dos bairros limítrofes (Guarany e Dr. Ari Lunardi), garantindo acesso facilitado e boa trafegabilidade.

2.13. Construção

O imóvel não apresenta benfeitorias edificadas ou construções consideráveis para a avaliação (área construída de 0,00 m²). A área é composta essencialmente por maciço de vegetação nativa e trechos de campo, não se verificando atualmente a presença de edificações, galpões ou instalações operacionais que agreguem valor construtivo ao bem. Visualizado apenas barracos de fácil remoção sem valor comercial.



3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:












































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.

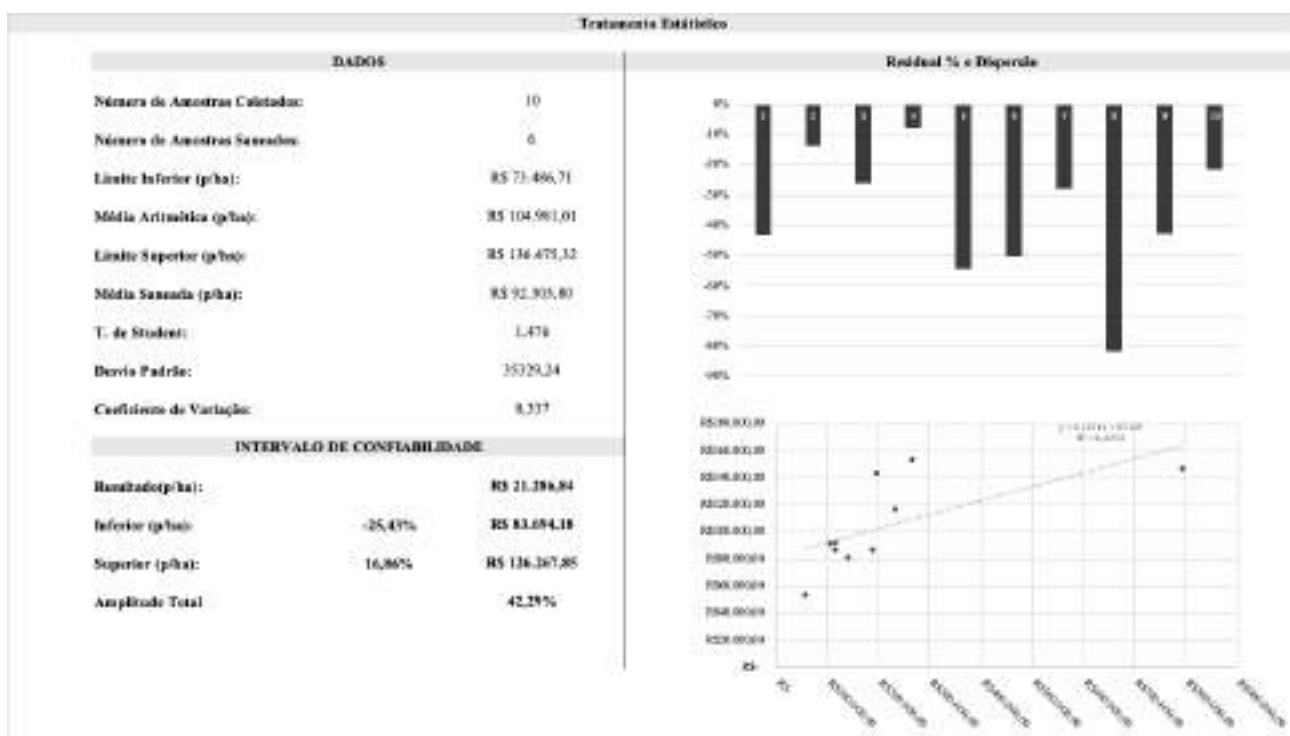
Elemento Comparativo 1									
Bairro:	Interior		Cidade:	Xaxim		UF:	SC		
Área de Terreno (ha):	12,00		Área Construída:	0,00					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.900.000,00					
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	AKF Negócios Imobiliários					
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:	Suave 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,a		VIIe,s			
IIa		IIIe	0,80	80%	Vw(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:	Suave 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,a		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(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:	Suave 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,a		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(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 boa	Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave 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,a		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(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:	Suave 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,a		VIIe,s			
IIa		IIIe		Vw(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	Vi de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Qualidade	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Loc. Terra	Problemas Faltas	Util. da Zona		
1	R\$ 1.900.000,00	12,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 142.500,00	1,000	0,900	1,000	0,900	4,703	0,57	R\$ 81.134,16		
2	R\$ 1.900.000,00	16,11	R\$ 0,00	0,90	R\$ 106.145,25	1,000	0,900	1,300	0,950	6,775	0,86	R\$ 91.491,55		
3	R\$ 4.098.803,00	21,46	R\$ 0,00	0,90	R\$ 116.971,48	1,000	0,900	1,300	0,950	6,666	0,74	R\$ 86.589,19		
4	R\$ 1.200.000,00	18,75	R\$ 0,00	0,90	R\$ 57.600,00	1,000	0,900	1,000	1,000	6,789	0,42	R\$ 53.172,29		
5	R\$ 480.000,00	2,29	R\$ 0,00	0,90	R\$ 198.688,89	1,000	0,900	1,150	0,950	6,465	0,46	R\$ 86.270,68		
6	R\$ 280.000,00	1,60	R\$ 0,00	0,90	R\$ 234.000,00	1,000	0,900	1,150	0,950	6,506	0,50	R\$ 116.420,73		
7	R\$ 670.000,00	3,03	R\$ 0,00	0,90	R\$ 199.009,90	1,000	0,900	1,150	0,950	6,733	0,72	R\$ 143.430,86		
8	R\$ 2.850.000,00	3,23	R\$ 0,00	0,90	R\$ 794.117,65	1,000	0,900	1,000	0,950	6,216	0,18	R\$ 146.657,65		
9	R\$ 795.000,00	2,69	R\$ 0,00	0,90	R\$ 265.925,82	1,000	1,000	1,300	0,950	6,865	0,57	R\$ 132.714,55		
10	R\$ 2.405.157,00	18,51	R\$ 0,00	0,90	R\$ 118.944,42	1,000	0,900	1,150	0,950	6,800	0,79	R\$ 91.986,88		
				Média	R\$ 222.190,34							Média	R\$ 106.991,01	
				Desvio	210783,59							Desvio	35529,24	
				Coef. de variação	0,95							Coef. de variação	0,34	
				Média	R\$ 92.305,80								Média	R\$ 92.305,80
				Limite Inferior	R\$ 73.486,71								Limite Inferior	R\$ 73.486,71
				Limite Superior	R\$ 116.475,22								Limite Superior	R\$ 116.475,22
				Amostragem	Sistemática								Amostragem	Sistemática
				Amostragem	Descartável								Amostragem	Descartável
					6								6	
					4								4	



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:

$$\text{Valor da Terreno} = 76,01 \times \text{R\$ } 92.305,80 = \text{R\$ } 7.015.900,00$$

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\$ 7.015.900,00

(Sete milhões, Quinze mil e Novecentos 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.

Tipo	Fator	Conceito
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.

Situação	Características			Escala de Valor
	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.

Tipo	Fator
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 39 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado Matrícula: 14 - Lote colonial número 9 da Linha Canhada Funda; Lote rural número 13 da Linha Canhada Funda; Lote rural número 11 da Linha Canhada Funda; Lote rural número 96 da Linha Pedro Guerreiro; Lote rural número 15 da Linha Canhada Funda, Xaxim/SC, 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, 15 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

MM: 107649.2.0000014-7

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro n.º 2 - Registro Geral Ano: 1.976.
 Matrícula n.º 14.- Fls. 1.- Data: 10 Janeiro.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Parte do lote colonial número nove (9) - da Linha Canhada Funda, na Fazenda Rodeio Bonito, Distrito e Município de Xaxim, com a área superficial de cento e setenta e um mil, oitocentos e vinte metros quadrados (191.820m²), e parte do lote rural número treze (13) da Linha Canhada Funda, Fazenda Rodeio Bonito, distrito e Município de Xaxim, com a área superficial de duzentos e sessenta e um mil quinhentos e cinquenta metros quadrados (261.550m²), e parte do lote rural número 11 da Linha Canhada Funda, Fazenda Rodeio Bonito, distrito e Município de Xaxim, com a área superficial de cento e oitenta e um mil e quinhentos metros quadrados (181.500m²), e parte do lote rural número noventa e seis (96) da Linha Pedro Guerreiro, Fazenda Rodeio Bonito, distrito e município de Xaxim, com a área superficial de vinte e quatro mil, cento e cinquenta e sete metros quadrados (24.200m²), e parte do lote rural número quinze (15) da Linha Canhada Funda, Fazenda Rodeio Bonito, distrito e município de Xaxim, com a área superficial de cento e vinte e um mil metros quadrados (121.000m²) e formando as cinco áreas a superfície total de setecentos e sessenta mil e setenta metros quadrados (760.070m²), a qual confronta em seu conjunto total: ao Norte: com área de Eugênio Guido Lunardi e Avelino Lunardi, numa extensão de 1.163 metros em linha reta; ao Sul: com áreas de Afonso Tonini, Valentim Peruzzo, Adolfo Lando e Atalíbio Farina, numa extensão de 666,50 metros; ao Leste: em linha reta com a extensão de 550,20 metros com a área de Atalíbio Farina e seguindo em ângulo em linha reta com a extensão de 235,80 metros com a área do mesmo Atalíbio Farina e de onde segue em linha reta com a extensão de 550,70 metros com a área do mesmo Atalíbio Farina; ao Oeste: em linha reta com a extensão de 1.000 metros com área de Albino Dal Molin. Cadastrado no INCRA sob nº81534900003500, nº815349020435-0 e 815349020443-1.

Proprietário: CHAPECÓ AVÍCOLA S.A., empresa estabelecida nesta cidade de Xaxim, inscrita no CGCMF sob nº82949371/ - 0001-89 e inscrição Estadual nº197 004 002-09-9.

Título Aquisitivo: Escritura pública de Doação transcrita sob nº 9.322, fls.28 do livro 3-N neste Cartório do Registro de Imóveis.

O Oficial: 

R.1-14- Hipotecado em 12.ª Grã. ao Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDE-CGCMF nº92816560/003 - Agência de Fio -

continua na fls.1 verso.

Matrícula nº14.-

F14.1.verso.

Florianópolis, SC., conforme Cédula Rural Hipotecária e Pignoratícia nºCRHP/SC/2-75*279-PESAC/75 no valor de R\$24.221.000,00,- emitida em 31.12.1975 com vencimento final em 11.12.1987, pagável em 41 - amortizações, vencendo a 1a. em 11.12.77. Juros 7% a.a. e correção 8% a.a. eleváveis de 1% a.a. em caso de mora. Avaliado para efeitos desta hipoteca em R\$760.070,00. Dou fé. Xaxim, 10 de janeiro de 1976. **CANCELADA EM 02.09.86**

O Oficial:

R.2-14- Hipotecado em 2ª Grã. ao Banco Nacional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE-Ag. de Florianópolis, SC., cfe. Cédula Rural - Hipotecária nºSC/372/PESAC/070/77. Emitida em 31 de Maio de 1977,- com as benfeitorias constantes de uma caixa d'água com capacidade p/132.000 litros avaliada em R\$50.000,00; seis aviários de ambiente controlado, com 2.944,08m2 cada, com isolamento térmico nas paredes e no teto, equipados com sistema de ventilação e exaustão, silos - comedouros automáticos e bebedouros pendulares R\$9.000.000,00; um prédio de mad. para almozarifado cob. de telhas, com 200m2 avaliado em R\$80.000,00. Valor R\$3.941.430,00. Vencimento em 11 de Junho de 1988. Registrada sob nº788 no livro nº3-Registro Auxiliar. Dou fé. Xaxim, 20 de junho de 1977. C.00272,00.- **Cancelada em 07.08.86.**

O Oficial:

Cláudio A. Steffanello.

R.3-14- Hipotecado em 3ª Grã. ao Banco do Estado de Santa Catarina S/A.-Ag. de Xaxim, cfe. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº CRPH-406. Emitida em 20 de Dezembro de 1977., Com as benfeitorias - já averbadas e mais um rodolúvio de concreto armado c/canaletas de 90cm. com/209,63m2; três casas de mad. cob.c/cimento amianto, c/73, 63m2; duas casas de mad. cob. c/telhas de cimento amianto, c/96,73 m2. Valor R\$6.782.000,00. Vencimento em 20 de dezembro de 1978. Registrada sob nº1.172 no livro 3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 28 de dezembro de 1977. C.0272,00.-

O Oficial:

Cláudio A. Steffanello.

Av.4-14- Cancelada a hipoteca registrada supra, face o pagamento,- cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório em data de 21. 12.78. Dou fé. Xaxim, 26 de Dezembro de 1978. R.3-14.-

O Oficial:

Cláudio A. Steffanello.

Av.5-14- Cancelada a hipoteca registrada supra face o pagamento - efetuado em 21.12.79, cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 10 de Janeiro de 1980. R.1 e R.2-14.

O Of. Maior:

Daniel L. Steffanello.

Continua a fls. 02 ...

CIM: 107649.1.0800014-17

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro n.º 2 - Registro Geral **Ano: 1.976**
Matricula n.º 14.- **Fls.02.-** **Data: 10 de Janeiro.**

R.6-14- Hipotecado em 1º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula rural pignoratícia e hipotecária nºEPI-80. Emitida em 13 de junho de 1980. Valor Cr\$448.900,00. Vencimento em 10 de março de 1982. Registrada sob nº2.166 no livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 13 de junho de 1980. C.Cr\$455,00.
~~Cancelada em 14.09.88.~~

O Oficial: ~~Cláudio A. Steffanello.~~

R.7-14- Hipotecado em 2º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula rural pignoratícia e hipotecária nºEGF nº80. Emitida em 13 de junho de 1980. Valor Cr\$17.064.000,00. Vencimento em 10 de dezembro de 1980. Registrada sob nº2.167 no livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 13 de junho de 1980. C.Cr\$455,00.

O Oficial: ~~Cláudio A. Steffanello.~~

R.8-14- Hipotecado em 3º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula rural pignoratícia e hipotecária nºEGF-80. Emitida em 15 de julho de 1980. Valor Cr\$16.269.000,00. Vencimento em 10 de janeiro de 1981. Registrada sob nº2.205 no livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 15 de julho de 1980. C.Cr\$455,00.-
~~Cancelada em 14.09.88~~

O Oficial: ~~Cláudio A. Steffanello.~~

Av.9-14- Cancelada a hipoteca registrada sob nºR.7-14 face o pagamento efetuado em 12.12.80, cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 23 de dezembro de 1980.

O Oficial: ~~Cláudio A. Steffanello.~~

R.10-14: Hipotecado em 2º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula rural pignoratícia e hipotecária nºEPI-81/00225-9. Emitida em 16 de fevereiro de 1981. Valor Cr\$23.104.000,00. - Vencimento em 13 de fevereiro de 1984. Registrada sob nº2.367 no livro nº3 reg. auxiliar. Dou fé. Xaxim, 16 de fevereiro de 1981. C.Cr\$750,00.

O Oficial: ~~Cláudio A. Steffanello.~~

R.11-14- Hipotecado em 3º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de Crédito Industrial nºEGF-81/00402.-2: Emitida em 06 de julho de 1981. Valor Cr\$142.200.000,00. Vencimento em 01 de fevereiro de 1982. Registrada sob nº2.452 no livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 06 de Julho de 1981. C.Cr\$1017,00

O Of. Maior: ~~Daniel L. Steffanello.~~

cont. fls.02 verso.-

República Federativa do Brasil - Estado de Santa Catarina - Comarca de Xaxim
 Cláudio A. Steffanello - Oficial do Registro de Imóveis

Matrícula nº14.

Fls.02 verso.-

R.12-14- Hipotecado em 4º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de Crédito Industrial nºEGF-81/00477-4. Emitida em 03 de agosto de 1981. Valor Cr\$66.880.000,00. Vencimento em 30 de janeiro de 1982. Registrada sob nº2.491 no livro nº3 reg. auxiliar. Dou fé. Xaxim, 03 de agosto de 1981. C.G.\$1017,00.-

O Of. Maior:  Danilo L. Steffanello.

R.13-14- Hipotecado em 5º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de crédito à Exportação nºEPM-81/1722. Emitida em 30 de dezembro de 1981. Valor Cr\$50.000.000 00. Vencimento em 24 de dezembro de 1982. Registrada sob nº2.652 no livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 30 de dezembro de 1981. C.G.\$2500,00.- Cancelada em 09.09.88.

O Oficial:  Cláudio A. Steffanello.

Av.14-16- Cancelada as hipotecas registradas sob nºsR.11-15 e R.12-14 cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório face o pagamento efetuado em 27.04.82. Dou fé. Xaxim, 27 de abril de 1982

O Oficial:  Cláudio A. Steffanello.

R.15-14- Hipotecado em 3º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de crédito industrial nºEGF-82/01474-S SOV.- Emitida em 30 de setembro de 1982. Valor Cr\$447.584.400,00. Vencimento em 28 de fevereiro de 1983. Registrada sob nº2.953 neste Ofício, registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 28 de Setembro de 1982. Dou fé. C.G.\$1.655,00.

O Oficial:  Cláudio A. Steffanello.

Av.16-14- Cancelada a hipoteca registrada sob nºR.15-14 face o pagamento efetuado em 29.03.83 cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 30 de março de 1983.

O Oficial:

R.17-14- Hipotecado em 2º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula rural pignoratícia e hipotecária, digo Cédula de Crédito à Exportação nºEPM-83/0476- Exp. Emitida em 30 de março de 1982. Valor Cr\$50.000.000,00. Vencimento em 24 de março de 1984. Registrada sob nº3.054 livro nº3 registro auxiliar, dou fé. Xaxim 30 de março de 1983. C.G.\$2.391,00.-

O Oficial:  Cláudio A. Steffanello.

cont. fls.03.

CMM-107649-2.9900014-4)

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro n.º 2 - Registro Geral
Matrícula n.º 14.- Fls.03.- Ano:
Data:

R.18-14- Hipotecado em 2º Grau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de crédito industrial nºEGFn983/01656-2. Emitida em 14 de setembro de 1983. Valor Cr\$835.081.000,00. Vencimento em 28 de fevereiro de 1984. Registrada sob nº3.137 no livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 14 de Setembro de 1.983. C.Cr\$3.644,00.

O Oficial:  Cláudio A. Steffanello.

Av.19-14- Cancelada a hipoteca registrada sob nºR.10-14 face o pagamento efetuado em 15.02.84 cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 21 de fevereiro de 1984.

O Of. Maior:  Danilo L. Steffanello.

Av.20-14- Cancelada as hipotecas registradas sob nºR.17-14 e R.18-14 face o pagamento efetuado em 15.02.84 cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 22 de Fevereiro de 1984.

O Oficial Maior:  Danilo L. Steffanello.

Av.21-14- Cancelada a hipoteca registrada sob nºR.18-14 face o pagamento efetuado em 29.02.84 cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 01 de março de 1984.

O Of. Maior:  Danilo L. Steffanello.

Av.22-14- No imóvel desta matrícula uma parte com 60,23ha ficou gravada com o compromisso de Preservação de Floresta nas condições do termo de Preservação assinado em 26 de Março de 1984 de acordo com a Lei nº4.771/65 perante o IPRF/SC. Dou fé. Xaxim, 26 de março de 1984.

O Of. Maior:  Danilo L. Steffanello.

R.23-14- Hipotecado em primeira hipoteca ao Banco Europeu para a América Latina (B.E.A.L.) S/A sociedade bancária com sede na Bélgica e agência em São Paulo, inscrita no CGC/MF sob nº61.088.103/0001-33 conforme Escritura Pública de Hipoteca, lavrada em 06 de junho de 1989, às fls.363/la8 do livro nº1.442 no 15º Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo à Rua da Glória, 98 pelo Tabelião Arlindo Puim, nas condições da referida escritura.- Dou fé. Xaxim, 04 de julho de 1989. Cancelada em 01.12.89.-

O Oficial:  Danilo L. Steffanello.

cont. fls.03.- verso.

República Federativa do Brasil - Estado de Santa Catarina - Comarca de Xaxim
 Claudio Achilles Steffanello - Oficial do Registro de Imóveis - Danilo Luiz Steffanello - Oficial Maior

CMR: 107640.2.0000014-47

Matr. nº14.- Fls.03 verso.

R.24-14- Conforme escritura particular de Emissão para Oferta Pública de Debêntures da Chapecó Avícola S/A assinada em 12 de setembro de 1989, o imóvel desta matrícula é dado em garantia da emissão de Debêntures para conversão em Ações da Chapecó Avícola S/A sendo Agente Fiduciário nomeado nesta Escritura e nela Interveniente representando comunhão de debenturistas das debêntures objeto desta escritura, Banco Europeu para a América Latina (BEAL) S/A., com sede na cidade de São Paulo, à Rua Bela Cintra, 952 inscrita no Cadastro Geral do Ministério da Fazenda sob o nº61.088.183/0001-33 neste ato representado na forma de seu Estatuto Social. Como Interveniante Garantidor, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) com sede em Brasília, Distrito Federal e serviços na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 100 inscrito no Cadastro Geral de Contribuintes sob o nº33.657.248/0001-89. Montante Total da emissão: N.Cz\$9.000.000,00 (Nove milhões de cruzados novos). Quantidade títulos e valor nominal unitário serão emitidas 9.000 (nove mil debêntures) conversíveis em ações. As debêntures terão valor nominal unitário de N.Cz\$1.000,00 (hum mil cruzado novo). - Séries: A emissão será dividida em 2 séries de 4.500 (quatro mil e quinhentas debêntures cada uma). Data da emissão: Para todos os efeitos a data da emissão das debêntures é de 01 de março de 1989. Prazo e data de vencimento: As debêntures terão prazo de vencimento em 5 (cinco) anos a contar da data de sua emissão, vencendo em 01 de março de 1994. Demais condições: As da mencionada escritura arquivadas em Cartório, como parte integrante deste registro. Dou fé, Xaxim, 20 de setembro de 1989. CANCELADA em 27/12/1989

O Oficial: Danilo L. Steffanello.

R.25-14- Hipotecado em 1º Grau ao Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A BADES, emitida em 01 de março de 1990. Agência da Florianópolis SC, conforme cédula de crédito industrial nºI-890005-1. Vencimento em 09 de março de 1996. Valor Cr\$ - NCz\$9.132.238,37. Registrada sob nº6.275 neste Ofício. Dou fé. - Xaxim, 27 de março de 1990.

O Oficial: Danilo L. Steffanello.

Av.26-14 - Faço a presente averbação para ratificar o cancelamento do R.24-14 supra, feito de forma resumida, que ratifico e dou fé, por ser verdade. Xaxim, 02 de abril de 1990.

O Oficial: Danilo L. Steffanello

R.27-14 - Hipotecado em 2º Grau e sem concorrência ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. BADESC cfe. CCI nº DIROP/ADS-I/890736-6-BNDES/POC/AUTOMATICO emitida em 23 de junho de 1990. Valor Cr\$12.419.000,00 - Vencimento: 09/08/95 Registrada sob nº6.360 no Livro nº3 - Registro auxiliar. Dou fé, Xaxim, 23 de agosto de 1990.

O Oficial: Danilo Luiz Steffanello

Continua a fls. 04...

CNM: 107649.1.0800014-17

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livre n.º 2 - Registro Geral
Matrícula n.º 14.-

Fls.04.-

Ano: 1.976.-
Data: 10 de Janeiro

República Federativa do Brasil - Estado de Santa Catarina - Comarca de Xaxim
Claudio Achiles Steffanello - Oficial de Registro de Imóveis - Danilo Luiz Steffanello - Oficial Maior

Av.28-14 - Conforme deliberação da Assembléia Geral Extraordinária de 31/08/91 e respectiva Ata nº054 publicada no Diário Oficial de Santa Catarina nº14.272 de 05/09/91 a empresa Chapecó Avícola S/A passou a denominar-se "CHAPECÓ COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS" mudando também seu endereço e foro jurídico para a Rua Marechal Bormann, 1395-E, 2º andar em Chapecó-SC. Dou fé. Xaxim, 16 de setembro de 1991.

O Oficial: *[Assinatura]* Danilo L. Steffanello.

Av.29-14- Cancelada as hipotecas registradas sob nºsR.25-14 e R.27-14 conforme aditivo de liberação expedido pelo Badesc em 25 de outubro de 1994, conforme cópia arquivada em Cartório. - Dou fé. Xaxim, 14 de novembro de 1994.

Oficial Maior: *[Assinatura]* Angelin Zanetti.

R.30-14- Conforme e nas condições da escritura pública de Confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada as fls.01/02 do livro nº108 do Tabelionato de Notas da cidade de Chapecó-SC pelo Bel. Ilvanio Loss Porto, CHAPECÓ COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS, já qualificada, dá em garantia hipotecária de 1º Grau em favor do INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS - autarquia federal vinculada ao Ministério da Previdência Social, criado na forma da autorização legislativa contida no art.14, da Lei nº8029 de 12/04/90 pelo Decreto nº99.350 de 27/06/90 e reestruturado - conforme determinação contida no art.11 parágrafo único da Lei nº 8.422 de 13/05/1992, pelo Decreto nº569 de 16/06/92 com sede em Brasília, DF e Superintendência Estadual em Santa Catarina portador do CGMP sob o nº29979036/031100, doravante denominado apenas INSS. Importância da Dívida Confessada: Valor R\$1.674.648,60. Prazo e condições de pagamento: 17 parcelas mensais. Demais condições constantes da escritura que fica arquivada uma cópia em Cartório como parte integrante deste registro. Dou fé. Xaxim 10 de abril de 1995.

Oficial Maior: *[Assinatura]* Angelin Zanetti.

Av.31-14- Sobre o imóvel desta matrícula encontra-se edificadas as seguintes benfeitorias como segue: DOIS (2) aviários em mad. coberto de cimento amianto com área de 5.740,00m2 cfe. CND nº311495 no valor de R\$257.120,00; um (01) aviário estrutura metálica coberto de zinco com área de 2.870,00m2 cfe.CND nº311496 no valor de R\$130.140,00; Quatro (04) aviários em madeira cob.de cimento amianto com área de 11.424,00m2, cfe. CND nº311497 no valor de R\$508.560,00; 01 (um) aviário em madeira coberto de cimento amianto com área de 2.870,00m2 cfe. CND nº311498 no valor de R\$129.170,00; dois (02) aviários em madeira coberto de cimento amianto, com área de 5.714,00m2 cfe. CND nº311499 no valor de R\$ 255.120,00; 01 (um) depósito de ovos em madeira cob. de cimento

cont. fls.04 verso.

Matrícula nº14.- Fls.04. verso.
.....
Av.31-14- continuação:
amianto com área de 40,00m2 cce. CND Nº311500 no valor de R\$ 1.460,00; 08 Oito depósitos de ovos em madeira cob. de cimento amianto com área de 160,00m2 cfe. CND nº311501 no valor de R\$ 5.600,00; 01 (um) depósito de ovos em alvenaria cob. c/cimento amianto com área de 31,39m2, cfe. CND nº311502 no valor de R\$ 3.970,00; um (01) edifício escrit.Vestiário/Lavanderia em alv. cob. de calhetão com área 208,00m2 cfe. CND nº311503 no valor de R\$30.160,00; um (01) Rodolúvio em estrutura de concreto cob. de calhetão com área de 34,44m2 cfe. CND nº311504 no valor de R\$ 980,00; um (01) edifício almoxarifado em alvenaria cob. de ca - lhetão com área de 450,00m2, cfe. CND nº311505 no valor de R\$ - 42.050,00; um (01) Reservatório de maravalha em madeira cob. c/ cobertura de zinco com área de 240,00m2, cfe. CND nº311506 no valor de R\$12.140,00; 01 (uma) casa de madeira benef. c/área de serviço cob. cimento amianto com área de 144,25m2 cfe. CND nº 311507 no valor de R\$10.140,00; uma (01) casa de madeira benef. c/área de serviço cob.cimento amianto com área de 110,05m2 cfe. CND nº311508 no valor de R\$10.670,00; uma (01) casa em madeira benef.c/área de serviço cob. cimento amianto, com área de 100,62 m2. cfe. CND nº311509 no valor de R\$6.720,00;duas (02) casas de madeira benef. c/área de serviço cob. cimento amianto, com área de149,78m2 cfe. CND nº311510 no valor de R\$9.240,00; uma (01) ca - sa em madeira bruta c/área de serviço cob.cimento amianto, com - área de 62,37m2 cfee. CND nº311511 no valor de R\$6.990,00; uma - (01) casa em madeira bruta c/área de serviço cob. cimento amian - to com área de 60,75m2 no valor de R\$5.140,00; cfe. CND nº311512 uma (01) casa de madeira bruta c/área de serviço cob.cimento a - mianto com área de 60,00m2, cfe. CND nº311513 no valor de R\$ - 5.140,00; uma (01) casa de madeira bruta c/área de serviço cob. cimento amianto com área de 62,37m2 cfe CND nº311514 no valor de R\$3.780,00; uma (01) casa casa de made. bruta c/área de serviço cob.cimento amianto com área 61,56m2 cfe. CND nº311515 no valor de R\$3.780,00; uma (01) casa de mad. bruta c/área de serv. cob. - cimento amianto com área de 61,97m2 cfe. CND nº311516 no valor / de R\$3.780,00; uma (01) casa de madeira bruta c/área de serviço cob.cimento amianto com área de 121,50m2 cfe. CND nº311517 no va - lor de R\$7.560,00; uma (1) caixa d'água em fibra vidro cercada em madeira cob. cimento amianto com área de 153,60m2 cfe. CND nº3115 18 no valor de R\$3.340,00; um (01) tanque p/alevinos em alvenaria com área de 192,00m2 cfe. CND nº311519 no valor de R\$2.500,00; - um (01) Edifício medição energia em alvenaria cob. laje concreto com área de 14,28m2 cfe. CND nº311520 no valor de R\$3.500,00; - uma (01) casa de gerador em alv.coberto de calhetão com área de 34,65m2 cfe. CND nº311521 no valor de R\$7.300,00; uma (1) casa de transformador em alvenaria cob. de calhetão com 34,65m2 cfe. CND nº311522 no valor de R\$7.300,00; uma (01) garagem veículos em mad. bruta cob. cimento amianto com 91,00mts2 cfe. CND nº311523 no va - lor de R\$2.800,00, as certidões negativas de débito foram todas - expedidas em 01 de julho de 1996. Dou fé. Xaxim 05 de setembro de 1996.-
Oficial Maior:  Angelin Zanetti:.....
.....
Continua a fls. 05 ...

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro n.º 2 - Registro Geral Ano: 1.976.
Matrícula n.º 14.- Fls.05.- Data: 10 de Janeiro.

Av.32-14-Sobre o imóvel desta matrícula numa área de 15,3ha, ficou gravada com o termo de responsabilidade de averbação de reserva legal, assinado em 24 de novembro de 1998, conforme Lei nº4.771/65 perante o IBAMA, arquivado neste Ofício. Dou fé. Xaxim, 25 de novembro de 1998. C.R\$20,00.-

Oficial Maior: *[Assinatura]* Angelin Zanetti.

Av.33-14- Conforme Ofício nº30.022.02.0/594/2001 do INSS, solicita a baixa do vínculo junto ao mesmo, expedido em 24 de julho de 2001. C.R\$25,00.- No Av.30-14.-

Of. Maior Designado: *[Assinatura]* Angelin Zanetti

R.34-14- Conforme contrato de consolidação, confissão e repactuação de dívida nº00.2.474.6.3, que entre si fazem a Agência Especial de financiamento industrial - FINAME e a S/A Indústria e Comércio Chapecó com interveniência de terceiro assinado em 05 de outubro de 2000, dá em promessa de garantia: Adicionalmente à garantia constituída na cláusula oitava a CCIA obriga-se a constituir em favor da FINAME, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar deste contrato, podendo ser este prazo prorrogado a critério da FINAME, hipoteca sobre o imóvel desta matrícula do Registro de Imóvel de Xaxim/SC avaliado com suas edificações, reflorestamento, máquinas e equipamentos em R\$8.559.949,00 em 04º de janeiro de 2000. Dou fé. Xaxim, 09 de agosto de 2001. C.R\$25,00 Prot. nº9901.

Of. Maior Designado: *[Assinatura]* Angelin Zanetti.

Av.35-14-Cancela o R.34-14 supra, por incorreção. Ver R.36-14-adiante. Dou fé. Xaxim/SC, 09 de agosto de 2001.

Oficial Maior Designado: *[Assinatura]* Angelin Zanetti.

R.36-14-Hipotecado em 1º grau em favor da Ag. Especial de Financiamento Indl.-Finame, na qualidade de Mandatária Bco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social-BNDES, neste ato denominado simplesmente FINAME, empresa pública federal, criada pelo Decreto nº59.170, de 02.09.66, com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ, CNPJ nº33.660.564/0001-00, conforme contrato de Consolidação Confissão e repactuação de dívida nº00.2.474.6.3, que entre si fazem a Ag.Especial F.Indl.-FINAME e a S.A.Ind. e Com. Chapecó, com interveniência de terceiros, assinado em 06.10.00, Dou fé. Xaxim/SC, 09 de agosto de 2001. Prot.9901.

Oficial Maior Designado: *[Assinatura]* Angelin Zanetti.

Continua no verso...

República Federativa do Brasil - Estado de Santa Catarina - Comarca de Xaxim
Claudio Antonio Stafenatto - Oficial de Registro de Imóveis - Ofício Lúcio Stafenatto - Oficial Maior

CNM: 107649.1.0800014-17

Matr.nº14

Fis.05-verso

.....
Av.37-14-Cancelo o R.36-, por incorreção, visto que o instrumento nele mencionado: Contrato de Consolidação, Confissão e Repactuação de Dívida nº00.2.474.6.3, não formalizou a constituição da hipoteca sendo, portanto instrumento ineficaz à sua efetivação. Dou fé. Ixim/SC, 22 de abril de 2002.

Oficial Maior:  Angelin Zanetti.
.....

AV-38/14 - 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 aos 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 0000288-12.2004.8.24.0018, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está indisponibilizado, não podendo ser transferido ou onerado sem prévia autorização judicial. Protocolo: nº 54.995, de 21 de fevereiro de 2025. Dou fé. Emolumentos: R\$0,00 (cobrança posterior, quando do cancelamento do ônus). FRJ: R\$0,00. ISS: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HKQ44238-UQ8N. - R\$ 0,00.
Evanio Berto - Oficial Titular: 