

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula 3.091 - 1º Ri Xaxim - SC - Rua Angelo Teston, SC, Santa Terezinha,
Xaxim - SC.



Solicitante: **RMoysés Leilões**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 05 de janeiro de 2026

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
2.4.1.	Documentação:.....	6
2.4.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	6
2.5.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	6
2.5.1.	Características dos Logradouros:.....	6
2.5.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	7
2.5.3.	Melhoramentos Públicos:	7
2.5.4.	Zoneamento.....	7
2.5.5.	Terreno	7
2.5.6.	Construção	8
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	9
4.	VALOR DO IMÓVEL:	35
4.1.	Tabela de Homogeneização	37
5.	AVALIAÇÃO:	39
6.	METODOLOGIA.....	40
6.1.	Método Comparativo:.....	40
6.2.	Método de Custo:.....	40
6.3.	Método da Renda:	40
6.4.	Método Residual:	40
6.5.	Método Evolutivo:.....	41
7.	CRITÉRIOS.....	42
7.1.	LOCALIZAÇÃO:.....	42
7.2.	RESTRIÇÕES:.....	42
7.2.1.	Zoneamento:.....	42
7.2.2.	Enquadramento Fiscal:.....	42

7.2.3.	Reaproveitamento:	42
7.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:.....	42
7.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:	43
7.3.1.	Características do Logradouro Público:	43
7.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:.....	43
7.3.3.	Meios Normais de Transporte:	43
7.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	43
7.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	43
7.4.1.	Terreno:	43
7.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:.....	43
7.5.1.	Equivalência de Situação:	44
7.5.2.	Equivalência de Características:	44
7.5.3.	Equivalência no Tempo:	44
7.6.	Homogeneização:	44
7.6.1.	Fator de Fonte (Ff):.....	44
7.6.2.	Fator de Transposição (Ft):	44
7.6.3.	Fator de Padrão (FPa):.....	45
7.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados:	45
7.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):.....	45
7.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:.....	46
8.	MÉTODO DE CUSTO	47
8.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:	47
9.	CONCLUSÃO:.....	48
10.	ANEXOS.....	49

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, Matrícula 3.091 - 1º Ri Xaxim - SC - Rua Angelo Teston, SC, Santa Terezinha, Xaxim - SC., pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado RMoysés Leilões, 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. Possui uma construção em madeira de baixo valor de 135m². Para efeito de cálculo foi atribuído, padrão rústico, estado de conservação residual, e idade estado de 10 anos.

2.2. Áreas do imóvel

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

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	5.000,00 m ²	Não recebido doc.	5.000,00 m ²²
Construção		Não recebido doc.	135,00 m ²

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Rua Angelo Teston, SC, Santa Terezinha, Xaxim - SC.. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 26°58'19.21"S 52°32'28.92"W



2.4. Estudo e Restrições:

2.4.1.Documentação:

Foi recebida a matrícula, 3.091, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Xaxim/SC

2.4.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

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

2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

2.5.1.Características dos Logradouros:

A Rua Angelo Teston, possui uma largura de cerca de 6,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

2.5.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante residencial, com comércio locais de bairro

2.5.3. Melhoramentos Públicos:

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

2.5.4. Zoneamento

Imóvel situado em zona denominada RESIDENCIAL

2.5.5. Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 5.000,00 m², tendo se formato regular e a testada de aproximadamente 50m

2.5.6. Construção

Possui uma construção em madeira de baixo valor de 135m². Para efeito de cálculo foi atribuído, padrão rústico, estado de conservação ruim, e idade estado de 10 anos.. Sendo verificado através das fotos retiradas no local.

O imóvel possui uma área estimada de 135,00 m² podendo haver divergências na medição, pois não foi possível acesso ao projeto do imóvel, utilizando o CUB/RS multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Sendo o CUB/RS utilizado de junho de 2026 sem desoneração, no valor de r\$3.012,64/m².

O índice do IBAPE utilizado foi o de casa rústico, sendo utilizado 10 anos de idade aparente, sua conservação ruim

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:



PLACA DA RUA



FACHADA DO IMÓVEL



ACESSO AO IMÓVEL



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL









































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.

1	Amostra 1														
	Endereço: RUA CUIABÁ					Bairro: SOL NASCENTE									
	Cidade: XAXIM					Estado: SC									
	Idade Aparente: 0					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 05/01/2026							
	Tipologia: TERRENO					Classe: RESIDENCIAL		Padrão:							
	Conservação:					V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0					
	Á. Terreno: 303,75					Valor: R\$ 135.000,00		Andar:		Topografia:					
	Á.Construída:					Á. Terreno: 303,75		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia		Amplitude (e):		Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Térreo (e):	Mez/1ª Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Tipo (e):	a (e):	#N/D	M	#N/D	0	1	1		
	Observação:														
	Informante: IMOVAGO					Fone: 49999256955		Alerta/Site: https://imovago.com.br/imovel/40154832							

2	Amostra 2														
	Endereço: LOTEAMENTO BELMONTE, BAIRRO FLOR					Bairro: FLOR									
	Cidade: XAXIM					Estado: SC									
	Idade Aparente: 0					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 05/01/2026							
	Tipologia: TERRENO					Classe: RESIDENCIAL		Padrão:							
	Conservação:					V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0					
	Á. Terreno: 300,68					Valor: R\$ 130.000,00		Andar:		Topografia:					
	Á.Construída:					Á. Terreno: 300,68		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia		Amplitude (e):		Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Térreo (e):	Mez/1ª Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Tipo (e):	a (e):	#N/D	M	#N/D	0	1	1		
	Observação:														
	Informante: IMOVAGO					Fone: 49999256955		Alerta/Site: https://imovago.com.br/imovel/40145695							

4	Amostra 4														
	Endereço: ARI LUNARDI					Bairro: ARI LUNARDI									
	Cidade: XAXIM					Estado: SC									
	Idade Aparente: 0					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 05/01/2026							
	Tipologia: TERRENO					Classe: RESIDENCIAL		Padrão:							
	Conservação:					V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0					
	Á. Terreno: 360					Valor: R\$ 140.000,00		Andar:		Topografia:					
	Á.Construída:					Á. Terreno: 360		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia		Amplitude (e):		Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Térreo (e):	Mez/1ª Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Tipo (e):	a (e):	#N/D	M	#N/D	0	1	1		
	Observação:														
	Informante: IMOVAGO					Fone: 49999256955		Alerta/Site: https://imovago.com.br/imovel/40145585							

5	Amostra 5														
	Endereço: LOTEAMENTO VENEZA					Bairro: LOTEAMENTO VENEZA									
	Cidade: XAXIM					Estado: SC									
	Idade Aparente: 0					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 05/01/2026							
	Tipologia: TERRENO					Classe: RESIDENCIAL		Padrão:							
	Conservação:					V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0					
	Á. Terreno: 334,8					Valor: R\$ 125.000,00		Andar:		Topografia:					
	Á.Construída:					Á. Terreno: 334,8		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia		Amplitude (e):		Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Térreo (e):	Mez/1ª Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Tipo (e):	a (e):	#N/D	M	#N/D	0	1	1		
	Observação:														
	Informante: IMOVAGO					Fone: 49999256955		Alerta/Site: https://imovago.com.br/imovel/40141332							

7	Amostra 7														
	Endereço: PRÓXIMO A EMPRESA RAFITEC					Bairro: MONTREAL									
	Cidade: XAXIM					Estado: SC									
	Idade Aparente: 0					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 05/01/2026							
	Tipologia: TERRENO					Classe: RESIDENCIAL		Padrão:							
	Conservação:					V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0					
	Á. Terreno: 300					Valor: R\$ 115.000,00		Andar:		Topografia:					
	Á.Construída:					Á. Terreno: 300		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia		Amplitude (e):		Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Térreo (e):	Mez/1ª Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Tipo (e):	a (e):	#N/D	M	#N/D	0	1	1		
	Observação:														
	Informante: IMOVAGO					Fone: 49999256955		Alerta/Site: https://imovago.com.br/imovel/40130102							

8	Amostra 8														
	Endereço: TERRENO PRÓXIMO A UNOESC E MÓVEIS CERUTTI.					Bairro: FREI BRUNO									
	Cidade: XAXIM					Estado: SC									
	Idade Aparente: 0					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 05/01/2026							
	Tipologia: TERRENO					Classe: RESIDENCIAL		Padrão:							
	Conservação:					V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0					
	Á. Terreno: 306,94					Valor: R\$ 130.000,00		Andar:		Topografia:					
	Á.Construída:					Á. Terreno: 306,94		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia		Amplitude (e):		Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Térreo (e):	Mez/1ª Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Tipo (e):	a (e):	#N/D	M	#N/D	0	1	1		
	Observação:														
	Informante: IMOVAGO					Fone: 49999256955		Alerta/Site: https://imovago.com.br/imovel/40130100							

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 5.000,00 m².

Homogeneização para o avaliando											
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0			FAT	Unit. Homog.
1	444,44	0,90	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	281,84
2	432,35	0,90	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	273,83
4	388,89	0,90	0,72	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	251,90
5	373,36	0,90	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71	239,66
7	383,33	0,90	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	242,71
8	423,54	0,90	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71	268,93
Valor da Construção Sinduscon:						R\$	3.012,64			1,00	259,81
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)											298,78
Áreas											220,84
Área Terreno(m ²):	5000,00	R\$	259,81								1,476
Área Constr. (m ²):	135,00	R\$	3.012,64								17,47
											6,72%
											8,10%
											4,05%
											4,05%
											7 plos
											30%
Valor Final de Avaliação:											R\$ 1.355.000,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES											
Construções	Áreas	Idade	Conservação	Padrão	Foc	Valor Total					
Principal	135,00	10	RESIDUAL	0,36	0,38	55.813,13					R\$ 413,43
											Valor m ²

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\$ **259,81/m²** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 220,84/m² e o valor máximo de R\$ 298,78/m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 5.000,00 m² x R\$ **259,81**= R\$ 1.299.058,93

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 135,00 m², sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção: 135,00 x R\$ 3.012,64 x 0,36 x 0,38 = R\$ 55.813,13

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado = R\$ 1.299.058,93 + R\$ 55.813,13= R\$ 1.354.872,06

Arredondando o valor temos R\$ 1.355.000,00

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 janeiro de 2026

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\$ 1.355.000,00

(Um Milhão, Trezentos E Cinquenta E Cinco Mil Reais)

6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

7.3.1. Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

7.3.3. Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

7.4.1. Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

7.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

7.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

7.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

7.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

7.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

7.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

7.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (q_i) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = Rhi \times Sti \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

Rhi = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

Sti = área total

8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogêneas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que compõem os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogêneos servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

9. 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 48 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel Matrícula 3.091 - 1º Ri Xaxim - SC - Rua Angelo Teston, SC, Santa Terezinha, Xaxim - SC., pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 05 de janeiro de 2026.



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

10. ANEXOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro n.º 2 - Registro Geral

Ano: 1.979.

Matrícula n.º 3.091.-

Fls.1.-

Data: 09 de Janeiro.

IMÓVEL - Parte da chácara número onze (11) do loteamento da Chácaras da cidade de Xaxim, Município de Xaxim, Fazenda Rodeio Bonito, Comarca de Xaxim, Estado de Santa Catarina com a área superficial de cinco mil metros quadrados (5.000m²), sem benfeitorias, confrontando: ao Norte: com a chácara n.º 09, com 100 metros; ao Sul com parte da mesma chácara, com 100 metros; ao Leste com parte da mesma chácara com 50 metros; ao Oeste com uma rua sem nome com 50 metros.

Proprietário: ALBINA TARASCONI LUNARDI, brasileiro, viúva, do lar residente nesta cidade de Xaxim, CPF n.º 346224629-15.--

Título de Domínio: Escritura Pública de Compra e Venda matriculada sob n.º 3.053 neste Ofício.

R.1-3.091 - Por escritura pública de compra e venda lavrada em 05 de janeiro de 1979, às fls.83-84 do livro n.º 69, pelo Tabelião da Comarca de Xaxim, Sr. Cláudio Achilles Steffanello, ALBINA TARASCONI LUNARDI, acima qualificada, vendeu por Cr\$60.000,00 o imóvel objeto desta matrícula a CHAPECÓ AVICOLA S.A., empresa estabelecida nesta cidade de Xaxim, à Rua Bento Gonçalves, 948, inscrita no CGCMF sob n.º 82949371/0001-89. Dou fé. Xaxim, 09 de janeiro de 1979. C. Cr\$1.250,00.

Oficial Maior: Danilo L. Steffanello.

R.2-3.091- Hipotecado em 1º Grau ao Banco do Brasil S/A.-Ag. de Xaxim, cfe. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º EPC-79/01.087-1. Emitida em 29 de Maio de 1979. Valor Cr\$14.343.000,00. - Vencimento em 24 de maio de 1980. Registrada sob n.º 1.723 no livro n.º 3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 30 de Maio de 1979. C. Cr\$382,00.-

Oficial Maior: Danilo L. Steffanello.

R.3-3.091- Hipotecado em 2º Grau ao Banco do Brasil S/A.-Ag. de Xaxim, cfe. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º EPC-79/013 49-8. Emitida em 12 de Julho de 1979. Valor Cr\$13.400.000,00. Vencimento em 09 de Julho de 1980. Registrada sob n.º 1.760 no livro n.º 3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 12 de Julho de 1979. C. Cr\$ 382,00.-

Oficial Maior: Danilo L. Steffanello.

Av.4-3.091- Cancelada a hipoteca registrada sob n.º R.2-3.091 face o pagamento efetuado em 26 de Maio de 1980, cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 28 de Maio de 1980.

Oficial Maior: Danilo L. Steffanello.

cont. fls.1.verso.

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

Matrícula nº3.091.- Fla.1.verso.

Av.5-3.091- Cancelada a hipoteca registrada sob R.3-3.091 - face o pagamento efetuado em 26.06.80, cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 27 de junho de 1980.

Oficial Maior:  Danilo L. Steffanello

R.6-3.091- Hipotecado em 1º Grau ao Banco do Brasil S/A.-Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de crédito industrial nºEGF-82/01474-5. Emitida em 30 de setembro de 1982. Valor Cr\$447.584,00. Vencimento em 28 de fevereiro de 1983. Registrada sob nº2.953 - neste Ofício. Dou fé. Xaxim, 30 de setembro de 1982. C. Cr\$ - 1.655,00.

Oficial Maior:  Danilo L. Steffanello.

Av.7-3.091- Cancelada a hipoteca registrada supra face o pagamento efetuado em 29.03.83 cfe. comprovante apresentado e arquivado em Cartório. Dou fé. Xaxim, 30 de março de 1983.

Oficial Maior:  Danilo L. Steffanello.

R.8-3.091- Hipotecado em 1ºmGrau ao Banco do Brasil S/A.- Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de crédito à exportação nº83/0476 - Exp. emitida em 30 de março de 1983. Valor Cr\$10.000.000,00. Vencimento em 24 de março de 1984. Registrada sob nº3.054 no livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 30 de março de 1983.

Oficial Maior:  Danilo L. Steffanello.

R.9-3.091- Hipotecado em 2º Grau ao Banco do Brasil S/A.-Ag. de Xaxim, cfe. Cédula de crédito industrial EGF nº83/01656-2. Emitida em 14 de setembro de 1983. Valor Cr\$835.081.000,00. Vencimento em 28 de Fevereiro de 1984. Registrada sob nº3.137 livro nº3 registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 14 de setembro de 1983. C. Cr\$ 3.644,00.-

Oficial Maior:  Danilo L. Steffanello.

Av.10-3.091- Cancelada a hipoteca registrada sob nºR.9-3.091 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.11-3.091- Cancelada a hipoteca registrada sob nºR.8-3.091 face o pgto 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.

R.12-3.091- Hipotecado em 1º Grau ao Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A BADESC Ag. de Florianópolis, cfe. -

cont. fl.s02.-

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livre n.º 2 - Registro Geral

Ano:

Matrícula n.º 3.091.-

Fls.02.-

Data:

R.12-3.091 continuação:

Cédula de Crédito Industrial nºI-890005-1. Emitida em 01 de Março de 1990. Valor N.Cz\$9.132.238,37. Vencimento em 09 de Março de 1996. Registrada sob nº6.275 neste Ofício. Dou fé. Xaxim, 27 de março de 1990.

O Oficial: Danilo L. Steffanello.

R.13-3.091- Hipotecado em 2º Grau e sem concorrência ao BANCO de DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. -BADESC cfe. CCI nºDIROP/ADS -I/890736-6-BNDES/POC/AUTOMATICO emitida em 23 de Julho de 1990. Valor Cr\$12.419.080,00 - Vencimento: 09/08/95. Registrada sob nº6.360 no Livro nº3 - Registro auxiliar. Dou fé. Xaxim, 21 de agosto de 1990.

O Oficial: Danilo L. Steffanello.

Av.14-3.091- 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, nº1395-E 2º andar em Chapecó-SC. Dou fé. Xaxim, 16 de setembro de 1991.

O Oficial: Danilo L. Steffanello.

Av.15-3.091- Canceladas as hipotecas registradas sob nºsR.12- / 3.091 e R.13-3.091 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.

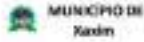
Oficial Maior: Angelin Zanetti.

R.16-3.091- 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, criada 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 nº8.422 de 13/05/1992, pelo Decreto nº569 de 16/06/92 c/ sede em Brasília DF., e Superintendência Estadual em Santa Catarina portador do CGCMF sob o nº29979036/031100, perante denominado apenas INSS. Importância da Dívida Confessada: Valor R\$ - 1.674.648,60. Prazo e condições de pagamento: 17 parcelas men-

cont. fls.02. verso

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

..... Matrícula : 3.091.- Fls.02. verso.
R.16-3.091- continuação:
mensais. Demais condições constantes da escritura que fica ar-
quivada em Cartório uma cópia, como parte integrante deste re-
gistro. Dou fé. Xaxim, 10 de abril de 1995.
Oficial Maior: Angelin Zanetti Angelin Zanetti.
Av.17-3.091- Conforme Ofício nº 20.022.02.0/594/2001 do INSS, so-
licita a Baixa do vínculo junto ao mesmo, expedido em 24 de julho
de 2001. C.R\$25,00.
Of. Maior. Designado: Angelin Zanetti - Angelin Zanetti.
AV-17/3.091 - 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:
HKQ44236-W7NR. - R\$ 0,00.
Evanio Berto - Oficial Titular: [Assinatura]



Município de Xaxim
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta			
Cadastro:	7960	Inscrição:	4.6.0105.0060.000.0
		Data: 09/12/2026	
Dados Cadastrais			
Loteamento:	SANTA TEREZINHA	Quadra:	PC 11
Logradouro:	ANGÉLO TESTON	Lote:	PC 11
Bairro:	SANTA TEREZINHA	Número:	SC
Área Lote	5000,00	Testada Principal	50,00
Área Un. (m²):	0,00	Testada Secund. (m):	0,00
		Núm. Unidades:	1
		Área Total. (m²):	0,00

Mapa de Localização
Latitude: 28° 58' 18,79" S Longitude: 52° 32' 28,94" O



Informações Territoriais	
Topografia:	Plano
Alagado:	Não
Tipo de Cálculo:	Territorial
Terreno Murado:	Não
Esquina:	Nenhuma
Pavimentação:	
Passeio:	Não
Esgoto Local:	Não
Estado do Passeio:	

Informações de Edificação	
Ano de Edificação:	
Tipo de Construção:	Não Informado
Tipo de Imóvel:	Terreno (Não Edificado)
Padrão de Edificação:	Não Informado
Construção:	
Situação da Obra:	Não Construído
Tipo de Utilização do Imóvel:	Outros
Fração Ideal do Imóvel:	500,0
Matrícula:	3051

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade das Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - PE			Idade Referencial - (r (anos))	Valor Residual - # (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Básico	0,500	0,550	0,600	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,600	0,680	0,750	10	0%
			1.1.3- Padrão Profissional	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.1.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,908	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,885	4,399	60	20%
	1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%		
	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,660	0,720	60	20%		
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Simples	1,037	1,244	1,451	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,360	1,470	1,680	60	20%
1.3.3- Padrão Médio			1,517	1,746	1,975	60	20%	
1.3.3- Padrão Médio			1,597	1,746	1,895	60	20%	
1.3.4- Padrão Superior			1,700	2,276	2,460	60	20%	
1.3.4- Padrão Superior			2,177	2,406	2,640	60	20%	
1.3.5- Padrão Fino			2,642	3,066	3,490	50	20%	
1.3.6- Padrão Luxo			3,490	-	-	50	20%	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,700	0,800	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,977	1,206	1,435	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,410	1,656	1,902	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,412	1,656	1,902	60	20%
	2.1.4- Padrão Superior	A partir de 01/03/2007	2.1.4- Padrão Superior	1,648	2,045	2,442	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,648	2,045	2,442	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,252	2,286	2,320	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,573	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6- Padrão Luxo	3,612	-	-	50	20%		
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,947	1,125	1,303	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,950	60	20%
2.2.4- Padrão Superior			1,872	-	-	80	20%	
3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
		3.1.2- Padrão Médio	0,279	0,293	0,357	20	10%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,332	0,486	0,639	30	10%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,332	0,486	0,639	30	10%	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados em avaliações cujo ato de referência do valor seja posterior a 01/02/2018 (Nascimento deste estudo), deve observar e dispor nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.