



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL

IMÓVEL: GALPÃO FRIGORÍFICO

Nº DA MATRÍCULA: 18.077

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. OBJETIVO	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	3
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL.....	3
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
7. HISTÓRIA DO IMÓVEL	18
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO	18
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	21
10. CONCLUSÃO	30
11. ENCERRAMENTO	30
12. ANEXOS.....	31
13. BIBLIOGRAFIA.....	36
14. FONTES DE PESQUISA	37
15. CURRÍCULO AVALIADOR	38

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da senhora Teresinha Reinert, determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor mercadológico do imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 18.077 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar

IMÓVEL: Um Terreno com 3.417,40 m² na RUA LUIZ LEAL, com um galpão principal não averbado de aproximadamente 588,00 m², localizado no Município de Ilhota/SC.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

FRIGORIFICO SANTOS & REINERT LTDA, inscrito no CNPJ nº 05.526.228/0001-33, sede na Rua Luiz Leal nº 1609, barri Baú Baixo, cidade de Ilhota/SC.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel atualizada em 17 de março de 2023 não constam gravames, ações reais pessoais ou reipersecutórias.

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel caracteriza-se como um imóvel industrial para o ramo frigorífico, portanto nesse laudo o Perito está avaliando a planta industrial completa para o funcionamento dessa atividade.

A área do terreno com 3.417,40 m² que fica 20 metros acima do nível do rio, é cercado e conta com portão principal com abertura de 10,00 metros para acesso de caminhões e carretas.

No galpão principal funciona a produção e o escritório da empresa, edificado em alvenaria e painel frigorífico com uma área total de aproximadamente 588,00 m² com piso de concreto, toda instalação preparada e adequada para o funcionamento de operação frigorífica.

Também possui uma segunda área coberta com aproximadamente 269,00 m² de aluzinco onde funciona a lavanderia, refeitório e sala de reuniões, sendo sua estrutura de contêiners com 58,00 m² revestida de ISOBONEL.

Entre a lavanderia e o galpão principal possui uma área coberta de aproximadamente 60,00 m² onde funciona a caldeira sendo sua estrutura de metal e coberta por aluzinco.

Possui uma estrutura pré-moldada com 525,00 m² coberta e sem paredes, onde funciona a oficina da empresa, essa estrutura fica localizada fora do terreno que está sendo avaliado, portanto por se tratar de um patrimônio da empresa será utilizado o valor contábil do mesmo após a devida depreciação.

Foi identificado uma mangueira para animais com estrutura de aço medindo cerca de 360,00 m² no qual também não consta no terreno objeto dessa avaliação, portanto também será utilizado o valor contábil do mesmo após a devida depreciação.

A empresa possui uma área para tratamento de resíduos com aproximadamente 194,00 m² com estrutura de alvenaria e cobertura feita com madeira de eucalipto e coberta com chapas de fibrocimento, também fora da área avaliada, no qual por se tratar de uma estrutura de pouco valor comercial devido ao seu tipo de construção não será considerada nessa avaliação.



Descrição aérea do imóvel desse laudo



Aéreo do Terreno

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148



Galpão Principal



Acesso ao Imóvel



Acesso ao Administrativo



Recepção



Escritório 1



Escritório 2



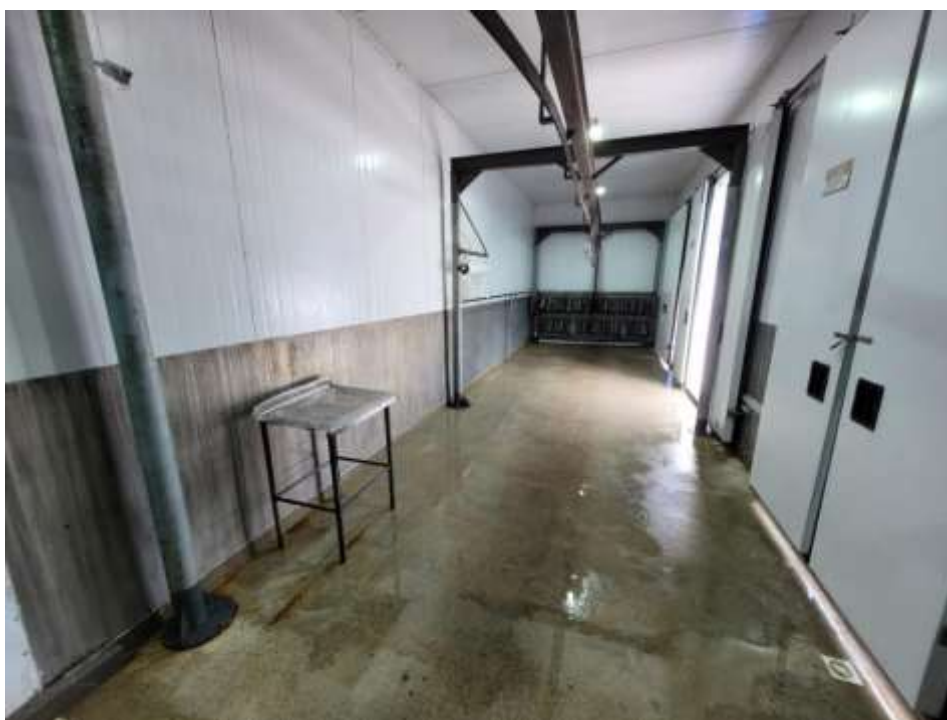
Acesso aos Escritórios



Interior Galpão Principal



Interior Galpão Principal



Interior Galpão Principal



Interior Galpão Principal



Interior Galpão Principal



Interior Galpão Principal



Interior Galpão Principal



Interior Galpão Principal



Gerador



Caldeira



Refeitório e Lavação



Interior Lavação



Interior Refeitório



Sala de Reuniões



Tratamento de Resíduos



Mangueira para animais



Estrutura Pré-Moldada da Oficina



Galpão Principal Externo

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02/02/2026 no período matutino, e foi acompanhada pela senhora Teresinha Reinert e pelo senhor Mário.

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

O município de Ilhota faz parte da região do Baixo Vale do Itajaí. Situa-se numa posição estratégica devido a proximidade com o Porto de Itajaí, Aeroporto de Navegantes e entre grandes centros industriais e turísticos como Blumenau e Balneário Camboriú.

- **Microrregião:** Foz do Rio Itajaí
- **Localização Geográfica:** Longitude 48°49'38" oeste / Latitude 26°53'59" sul
- **Área:** 253,9 Km²
- **Altitude:** 15 m
- **População:** 20.319 habitantes (Fonte: Estimativa IBGE-2022)



Localização da cidade de Ilhota/SC

Clima

Mesotérmico úmido, com verão quente;

Temperatura média de 20,1 °C;

Médias das temperaturas: mínimas mensais (região de Itajaí) - 16°C

máximas mensais (região de Itajaí) - 24,2 °C

Umidade relativa média mensal (região Itajaí) - 81,7 %;

Precipitação anual total média (região Itajaí); 1350,1 mm;

Relevo

Apresenta extensas áreas de várzeas e planícies sedimentares, entremeadas de morros, altitudes de seis a 819 metros acima do nível do mar. O município tem um dos picos mais altos da região, denominado Morro do Baú, com 819 metros.

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

Economia

A economia do município tem como principais atividades a confecção e o comércio de roupas íntimas e moda de praia, atividade que gera mais de cinco mil empregos diretos na cidade.

Cultura

O Município de Ilhota foi colonizado por imigrantes belgas, através de um empreendimento comercial liderado por Charles Maximiliano Luiz Van Lede, pesquisador e engenheiro que veio àquelas terras movido pelo desejo de encontrar riquezas minerais. A colônia belga foi aprovada pela Câmara de Deputados em julho de 1845. A emancipação do município, desmembrado de Itajaí, deu-se em 21 de junho de 1958.

9. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO VALOR DO IMÓVEL

O Perito Avaliador entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2 - 2011**, o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um imóvel industrial frigorífico, e que de acordo com as suas características, e principalmente por apresentar sobre o terreno a edificação de um galpão principal onde funciona a empresa e mais algumas estruturas suplementares para o funcionamento da mesma, e que essas estruturas possuem padrões construtivos diferentes, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES + VALOR DOS EQUIPAMENTOS

A - VALOR DO TERRENO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa de Terrenos concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando quanto a localização, dimensões e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados. As fontes de pesquisa foram Imobiliárias e Corretores de Imóveis que atuam na região.

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	BAIRRO	Valor R\$	ÁREA m²	R\$/m²	Fonte
01	Baú Baixo	125.000,00	375,00	333,33	Santiago Imóveis
02	Baú Baixo	90.000,00	375,00	240,00	Santiago Imóveis
03	Baú Baixo	3.000.000,00	15.000,00	200,00	Alles Imóveis
04	Baú Baixo	1.800.000,00	24.079,55	74,75*	Ailos
05	Braço do Baú	585.000,00	1.311,30	446,16*	AZ Imóvel
06	Pocinho	1.890.000,00	2.031,00	930,57*	Neto Imóveis
07	Centro	3.500.000,00	27.560,00	127,00*	Tomio Imóveis
08	Centro	2.400.000,00	10.575,00	226,95*	Tomio Imóveis
09	Centro	550.000,00	1.029,60	534,18*	Tomio Imóveis
			TOTAL →	3.112,94	
			MÉDIA ARITMÉTICA	345,88	

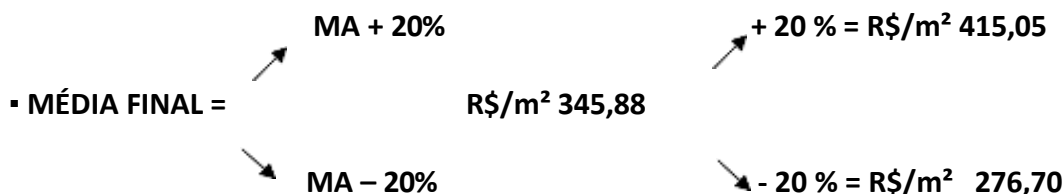
ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

OBS: BAIRRO RODOVIA DUTRA SIGNIFICA QUE OS IMÓVEIS PESQUISADOS CONCENTRAM-SE EM UMA DISTÂNCIA MÁXIMA DE 400M DA RODOVIA DUTRA

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² MA = $\frac{\text{SOMA DO R\\$ / m}^2 \text{ DAS 09 AMOSTRAS}}{\text{N}^{\circ} \text{ DAS AMOSTRAS}}$	MA = $\frac{\text{R\\$ / m}^2 3.112,94}{09} = \text{R\\$ / m}^2 345,88$
---	---



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 06 amostras (nº 04, 05, 06, 07, 08 E 09)

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	BAIRRO	Valor R\$	ÁREA m ²	R\$/m ²	Fonte
01	Baú Baixo	125.000,00	375,00	333,33	Santiago Imóveis
03	Baú Baixo	90.000,00	375,00	240,00	Santiago Imóveis
04	Baú Baixo	3.000.000,00	15.000,00	200,00	Alles Imóveis
			TOTAL →	773,33	
			MÉDIA FINAL	257,78	

$$\text{MÉDIA FINAL} = \frac{\text{Soma do R\$ / m}^2 \text{ das 05 Am. Restantes}}{07} = \frac{773,33}{03} = \text{R\$ / m}^2 257,78$$

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF

$$\text{VALOR DO TERRENO} = 3.417,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ / m}^2 257,78 = \text{R\$ } 880.937,37$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 880.937,37

B - VALOR DAS EDIFICAÇÕES

B.1 - GALPÃO PRINCIPAL (SEDE)

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X CUB) X 1,10 X FATOR DE CORREÇÃO

AE = ÁREA EDIFICADA = m²

CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m² -SINDUSCON SC

CUB GALPÃO INDUSTRIAL MARÇO 2023 – SINDUSCON SC – R\$ 1.354,63

ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não incluídas no Cálculo do Valor do CUB

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Fevereiro/2023, para ser usado em Março/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Março/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão; outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.402,56	0,35%	R-1	2.867,30	0,37%	R-1	3.466,60	0,33%
PP-4	2.226,99	0,30%	PP-4	2.697,61	0,35%	R-8	2.817,71	0,31%
R-8	2.123,68	0,28%	R-8	2.388,98	0,32%	R-16	2.995,80	0,30%
PIS	1.691,13	0,37%	R-16	2.306,07	0,31%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.759,95	0,28%	CAL-8	2.918,39	0,28%
CSL-8	2.405,82	0,30%	CSL-8	2.604,53	0,29%
CSL-16	3.218,86	0,29%	CSL-16	3.474,17	0,29%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.565,06	0,40%
GI	1.354,63	0,27%

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

FATOR DE CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição – NBR 14.653 – ABNT

$$FC = \frac{\text{Valor de Mercado do m}^2}{\text{Valor do Custo de Construção do m}^2} = \frac{R\$ 1.823,04}{R\$ 1.354,63} = 1,35$$

Valor de mercado do m² = Valor de venda do m² de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.

Valor do Custo de Construção do m² = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não incluídas no Cálculo do Valor do CUB

$$\text{VALOR DA EDIFICAÇÃO} = (AE \times CUB) \times 1,10 \times \text{FATOR DE CORREÇÃO}$$

$$\text{VALOR DA EDIFICAÇÃO} = (588\text{m}^2 \times R\$ 1.354,63) \times 1,10 \times 1,35$$

VALOR DO GALPÃO B.1 = R\$ 1.182.835,82

DEPRECIAÇÃO CONFORME TABELA DE ROSS-HEIDECKE = 4,20%

VALOR DO GALPÃO B.1 COM DEPRECIAÇÃO = R\$ 1.133.156,71

B.2 - GALPÃO DA LAVANDERIA/REFEITÓRIO

$$\text{VALOR DA EDIFICAÇÃO} = (AE \times VM) + EP$$

AE = ÁREA EDIFICADA = 269,00m²

VM = VALOR DE MERCADO = R\$ 260,00 m² (FONTE: SERRARIA SILVA)

EP = ESTRUTURAS PRONTAS (CONFORME RELATÓRIO PATRIMONIAL) = R\$ 74.971,14

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X VM) + EP

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (269,00m² X R\$ 260,00) + R\$ 74.971,14

VALOR DO GALPÃO B.2 = R\$ 144.911,14

DEPRECIAÇÃO CONFORME TABELA DE ROSS-HEIDECKE = 2,11%

VALOR DO GALPÃO B.2 COM DEPRECIAÇÃO = R\$ 141.853,51

B.3 - GALPÃO DA CALDEIRA

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X VM)

AE = ÁREA EDIFICADA = 60,00m²

VM = VALOR DE MERCADO = R\$ 260,00 m² (FONTE: SERRARIA SILVA)

VALOR DA EDIFICAÇÃO = AE X VM

VALOR DA EDIFICAÇÃO = 60,00m² X R\$ 260,00

VALOR DO GALPÃO B.3 = R\$ 15.600,00

DEPRECIAÇÃO CONFORME TABELA DE ROSS-HEIDECKE = 2,11%

VALOR DO GALPÃO B.3 COM DEPRECIAÇÃO = R\$ 15.270,84

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.1485

B.4 - GALPÃO DA OFICINA

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (VP x DP)

VP = VALOR PATRIMONIAL = R\$ 139.651,09

DP = DEPRECIAÇÃO CONFORME TABELA DE ROSS-HEIDECKE = 1,05% (100% – 1,05% = 98,95%)

VALOR DA EDIFICAÇÃO = VP x DP

VALOR DA EDIFICAÇÃO = R\$ 139.651,09 X 98,95%

VALOR DO GALPÃO B.4 = R\$ 138.184,75

B.5 – MANGUEIRA PARA ANIMAIS

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (VP x DP)

VP = VALOR PATRIMONIAL = R\$ 222.256,80

DP = DEPRECIAÇÃO CONFORME TABELA DE ROSS-HEIDECKE = 1,05% (100% – 1,05% = 98,95%)

VALOR DA EDIFICAÇÃO = VP x DP

VALOR DA EDIFICAÇÃO = R\$ 222.256,80 X 98,95%

VALOR DA MANGUEIRA PARA ANIMAIS B.5 = R\$ 219.923,10

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

VALOR DAS EDIFICAÇÕES = B.1 + B.2 + B.3 + B.4 + B.5

**VALOR DAS EDIFICAÇÕES = R\$ 1.133.156,71 + R\$ 141.853,51 + R\$ 15.270,84
+ R\$ 138.184,75 + R\$ 219.923,10**

VALOR DAS EDIFICAÇÕES = R\$ 1.648.388,91

C - VALOR DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Para chegar aos valores das instalações e equipamentos foi utilizado a RELAÇÃO PATRIMONIAL fornecida pela Itajaí Contabilidade na qual é o escritório contábil da empresa solicitante desse Laudo.

Foi utilizado o valor residual para chegar ao resultado total, somando
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS(ME) + MÓVEIS E UTENSÍLIOS (MU) +
INSTALAÇÕES (INS) + COMPUTADORES E PERIFÉRICOS (CP):

VALOR DAS INTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS = ME + MU + INS + CP

**VALOR DAS INTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS = R\$ 551.743,83 + R\$ 20.568,88 +
R\$ 84.860,15 + R\$ 5.721,92**

VALOR DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS = R\$ 662.894,78

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	Data Aquisição	Valor Original (R\$)	Depreciação (Anual)	Valor Residual (R\$)
UC MAN HCM/HM64-B/D20V-9	27/11/2019	3.811,88	10,0000%	2.568,76
SERRA ELÉTRICA DE FITA P/CORTE DE DIANTEIRO SFD B1MANUAL	03/12/2020	18.738,79	10,0000%	14.532,62
SERRA FITA CAF 3.10 INOX 380V	31/03/2022	13.862,26	10,0000%	12.587,82
ENSACADEIRA DE LINGUIÇA	02/08/2022	25.316,32	10,0000%	23.846,34
SECADORA ELÉTRICA	18/09/2020	22.973,38	10,0000%	17.338,54
TQL TORCEDORA DE LINGUIÇA	02/08/2022	48.715,61	10,0000%	45.886,98
MESA EM AÇO INOX	02/08/2022	3.488,42	10,0000%	3.285,87
LAVADORA EXTRATORA FIXA AUTOMÁTICA 21 KG 380V 60HZ 3F	18/09/2020	34.564,95	10,0000%	26.086,94
UNIDADE DE REFRIGERAÇÃO SUPRA 750 W/STD-BY	11/05/2021	69.679,52	10,0000%	57.092,27
UC MAN H3264-D20V-9 380V TRIF	21/06/2021	5.118,78	10,0000%	4.251,41
SERRA ELÉTRICA DE FITA P/ CORTE DE CARCACA	01/09/2020	20.520,09	10,0000%	11.210,05
SERRA ELÉTRICA DE FITA P/CORTE DIANTEIRO	01/09/2020	20.064,09	10,0000%	15.048,07
SERRA ELÉTRICA P/CORTE DE PEITO SP1 B1MANUAL	27/06/2022	10.271,70	10,0000%	9.575,49
MAQUINA EMBALADORA A VACUO JET40	01/03/2017	35.625,73	10,0000%	14.250,30
MAQUINA LAVADORA DE ALTA PRESSÃO	14/08/2017	20.847,17	10,0000%	9.280,34
MAQUINA DE EMBALAR A VACUO	27/09/2017	65.299,00	10,0000%	29.856,15
PISTOLA INSSENSIBILIZADOR HUMANA G1 PARA ABATE	06/10/2017	6.711,95	10,0000%	3.085,35
GUINCHO ELÉTRICO 4500 LBS	18/12/2017	1.240,00	10,0000%	594,68
UNIDADE CONDENSADORA MAN HCM-80 D20V-9 380V TRIF	11/01/2018	8.053,57	10,0000%	3.914,22
EVAPORADORA DF79 S/R 7X1/20 (7 RES AZ) - M110	11/01/2018	5.690,12	10,0000%	2.765,51
COMPRESSOR MANEIROP MT 64-9 380V TRIFASICO	08/02/2018	1.953,80	10,0000%	964,70
GUINCHO GRAFA 2 TONELADAS WORKER	16/04/2018	1.690,00	10,0000%	866,14
COMPRESSOR MANEIROP MT 50-9 380V TRIFASICO	22/08/2018	2.749,38	10,0000%	1.504,78
CLIMATIZADOR RESFRL AR SCANIA	22/11/2019	6.924,20	10,0000%	4.656,53
QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO E PARTIDA DE MOTORES	11/06/2020	31.804,39	10,0000%	23.146,51
MISTURADOR DE AGUA	23/06/2020	4.500,00	10,0000%	3.290,00
CALDEIRA COMPACTA VERTICAL 300KG V/H COMBUSTIVEL LENHA	23/06/2020	35.000,00	10,0000%	25.588,87
MB SUB CENTRIFUGA P/AGUA 4" 4SD7/6 1,4 M 1,5HP TRI 380V	16/09/2020	1.200,00	10,0000%	905,00
SEPARADOR DE OLEO, COMPRESSOR FRIGO KING 2A 24 V FLEX, SECADOR DML 164 X1	04/02/2021	4.075,30	10,0000%	3.229,92
CARRINHO DE INOX, MAQUINA CENTRIFUGA BUCHOS RAJADA	05/02/2021	35.200,00	10,0000%	27.908,59
PISTOLA P/ABATE BOVINOS - MOD. TRAUMAGADO	04/03/2021	13.000,05	10,0000%	10.410,54
TANQUE MISTURADOR COM AQUECIMENTO EM INOX - USADO	12/03/2021	19.000,00	10,0000%	15.256,20
TANQUE - USADO	12/03/2021	9.000,00	10,0000%	7.226,61
TUBO SCHEDULE	12/03/2021	5.000,00	10,0000%	4.014,77
BOMBA PRESSURIZADORA	12/03/2021	2.800,00	10,0000%	2.248,30
BOMBA PRESSURIZADORA	12/03/2022	2.800,00	10,0000%	2.528,30
TUBO SCHEDULE	12/03/2021	2.700,00	10,0000%	2.167,98
MISTURADEIRA DE CARNE	15/04/2021	5.836,83	10,0000%	4.740,80
COMPRESSOR	23/06/2021	5.118,78	10,0000%	4.254,26
UNIDADE DE REFRIGERAÇÃO SUPRA 750	29/06/2021	81.600,00	10,0000%	67.954,67
COND DE AR SPLIT	22/10/2021	2.000,00	10,0000%	1.727,94
SMARTPHONE MOTOROLA XT2129 SMARTPHONE RX	29/11/2021	8.622,00	10,0000%	7.539,46
SERRA ELÉTRICA P/CORTE	29/06/2022	10.271,70	10,0000%	9.581,20
BEBEDOURO INDUSTRIAL 25 LITROS INOX 220V	04/11/2016	1.358,37	10,0000%	499,20
AR CONDICIONADO SPLIT 1800 BTUS PHQFM QUENTE/FRIO PHILCO	29/12/2016	1.994,84	10,0000%	763,10
MOTOR UC MAN HCM/HM64-B/D20V	10/01/2017	3.645,74	10,0000%	1.406,36
SECADORA DE ROUPAS 10 KG ELECTROLUX 220V BRANCA SVP10	03/08/2018	1.500,00	10,0000%	813,31
SECADORA ROUPA COMPACTA	01/04/2019	1.346,53	10,0000%	819,14
GERADOR GMS DIESEL SINGELO 260-240 KVA NORMAL 380 VCA AUTOMÁTICO CONTAINER 60HZ	01/01/2013	83.000,00	10,0000%	0,00
EQUIPAMENTO DE REFRIGERAÇÃO MISTRAL 24V 40HA FK NUMERO DE SÉRIE 12052	23/03/2017	15.947,17	10,0000%	6.473,19
MÁQUINA PARA ARQUEAÇÃO	28/08/2017	4.900,00	10,0000%	2.190,75
			Total (R\$)	561.743,83

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.1488

MÓVEIS E UTENSÍLIOS	Data Aquisição	Valor Original (R\$)	Depreciação (Anual)	Valor Residual (R\$)
CARRINHO PARA CAXA EM INOX, COM CABO PARA MANUSEIO, COM RODAS	01/09/2017	3.904,50	10,0000%	1.757,01
PRATELEIRAS MODELO 01 E 02	08/02/2021	23.700,00	10,0000%	18.811,87
			Total (R\$)	20.568,88

INSTALAÇÕES	Data Aquisição	Valor Original (R\$)	Depreciação (Anual)	Valor Residual (R\$)
INSTALAÇÕES COMERCIAIS	07/11/2017	163.731,76	10,0000%	76.681,05
ACESSÓRIOS PARA CAMERA FRIGORÍFICA	17/09/2020	6.400,00	10,0000%	4.828,46
CAXA D'ÁGUA FIBRA 20000 L	18/09/2020	4.439,59	10,0000%	3.350,64
			Total (R\$)	84.860,15

COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	Data Aquisição	Valor Original (R\$)	Depreciação (Anual)	Valor Residual (R\$)
IMPRESSORA TERMICA DE ETIQUETAS ARGOX OS-214PLUS PPLA	16/05/2016	1.600,00	20,0000%	0,00
NOTEBOOK IDEALPAD 100 DUAL CORE 2. 16GHZ 4GB 500HD 15.6 LENOVO	16/05/2016	1.799,00	20,0000%	0,00
UNIDADE DE PROCESSAMENTO LEADER TECH PR3M-J5 4440 4GB	05/10/2016	2.378,00	20,0000%	0,00
IMPRESSOR FISCAL BEMATECH MP 4200 TH FI II	01/01/2017	2.350,00	20,0000%	0,00
MULTIFUNCIONAL LASER DCP-L2540DW BROTHER	10/07/2018	1.582,62	20,0000%	113,15
COMPUTADOR LAPTOPACER ASPIRE 3 A 315-51	29/08/2018	4.574,40	20,0000%	450,06
NOTEBOOK ASPIRE 3 A 315-34-C9WH ACER 2 UNIDADES	17/05/2022	6.127,20	20,0000%	5.158,71
			Total (R\$)	5.721,92

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES + VALOR DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

V.I = R\$ 880.937,37 + R\$ 1.648.388,91 + R\$ 662.894,78

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.192.221,06

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.1489

10. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

R\$ 3.192.000,00

(TRÊS MILHÕES CENTO E NOVENTA E DOIS MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 3.032.400,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 3.351.600,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

11. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 38 páginas, todas de um lado só, assinado digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última.

Santa Cecília, 06 de Fevereiro de 2026.

Alessandra Pires

Perito Avaliador

CRECI/SC 21225 CNAI 38148

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

12. ANEXOS



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 18.077 datada de 10/01/2005, conforme imagem abaixo:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro nº 2	Registro Geral	Fls. 1
------------	----------------	--------

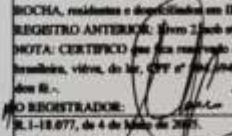
Matrícula nº 18.077 Gaspar, 10 de Janeiro de 2005

IMÓVEL: Um terreno situado na cidade de Ilhota, à rua Luis Leal, na localidade de São Bento, contendo a área de 3.417,46m², limitando-se na frente, com 113,18 metros, sendo 8,00 metros com a rua Luis Leal e 105,10 metros com a área remanescente; fundos, com 89,70 metros com terras de Matias T. da Rocha; lado direito, com 58,60 metros com terras de Matias T. da Rocha; e do lado esquerdo, com 14,75 metros com terras remanescentes, sem benfeitorias.

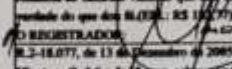
PROPRIETÁRIOS: LACY DA ROCHA PIANEZZER, brasileiro, empresário, CPF 016.260.899-24, casado(a) com JOSÉ MARTIN PIANEZZER, residentes e domiciliados em Guaraniópolis-SC; JOÃO DA ROCHA, brasileiro, empresário, CPF 309.157.149-48, casado(a) com MARCIA REGINA DA ROCHA, residentes e domiciliados em Diamante-SC; LAURI DA ROCHA, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado em Diamante-SC, CPF 365.944.809-72; LAUDERI DA ROCHA, brasileiro, empresário, CPF 309.157.089-49, casado(a) com SÔNIA REGINA DOS SANTOS DA ROCHA, residentes e domiciliados em Diamante-SC; MARIA DE JESUS DA ROCHA, brasileira, solteira, contadora, residente e domiciliada em Palhoça-SC, CPF 523.066.909-87; ELYSIO DA ROCHA NETO, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Ilhota-SC, CPF 603.529.319-57; LUIZ DA ROCHA, brasileiro, empresário, CPF 484.791.449-04, casado(a) com ALVACI REGIS DA ROCHA, residentes e domiciliados em Ilhota-SC; PEDRO DA ROCHA, brasileiro, agricultor, CPF 914.312.809-25, casado(a) com MARIA DE FÁTIMA CORRÊA DA ROCHA, residentes e domiciliados em Ilhota-SC; MARCOS DA ROCHA, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado em Ilhota-SC; PAULO DA ROCHA, brasileiro, agricultor, CPF 758.861.809-44, casado(a) com CRISTIAN DALLANDREA DA ROCHA, residentes e domiciliados em Ilhota-SC; EDILSON DA ROCHA, brasileiro, agricultor, CPF 746.487.729-30, casado(a) com CINTIA BITTENCOURT DA ROCHA, residentes e domiciliados em Ilhota-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, folha nº R-1-16.060, deste Ofício.

NOTA: CERTIFICO que fica reservado o usufruto vitalício em favor da viúva senhora Sra. MAURÉIA DA ROCHA, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 084.649-15, residente e domiciliada em Ilhota-SC. O referido é verdade do que dou fé.

O REGISTRADOR: 
R-1-18.077, de 4 de Maio de 2005.

Os proprietários acima mencionados todos já qualificados, venderam o imóvel aqui descrito, por R\$ 22.733,60 para VALDECIR REINERT MATA DOURO ME, inscrito no CNPJME sob nº 05.526.228/0001-33, com sede à rua Luis Leal, nº 1409, na cidade de Ilhota-SC, conforme escritura pública lavrada em 14 de março de 2.005, em nome do Tabelião de Ilhota, desta Comarca, no livro nº 50, fls. 143. **NOTA:** CERTIFICO que a Sra. Mauréia da Rocha, renuncia ao usufruto vitalício que lhe devia sobre o imóvel aqui descrito, mencionando no ato acima. O referido é verdade do que dou fé. (R\$ 18.077).

O REGISTRADOR: 
R-2-18.077, de 13 de Janeiro de 2005.

Hipoteca Cédula de R\$ 1.000,00 sobre o imóvel aqui descrito, como segue:
CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ sob nº 00.000.000/0096-27.
DEVEDOR: VALDECIR REINERT MATA DOURO ME, já qualificado anteriormente.
VALOR DO CRÉDITO: R\$ 34.613,60.

Endereço: Rua São José, nº 253 - Centro Empresarial Abital, sala 410 - 4º andar
Centro - Gaspar/SC - CEP 88110-010 - Fone: (47) 3332-4700

Matrícula do Imóvel – Pag. 1

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.1481



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPÁR
CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da Matrícula 18.977.R.2

Ficha 1 - verso

VENIMENTO: 10 de janeiro de 2011.-

JUROS: Taxa nominal de 5,33% ao ano, correspondendo a 5,462% efetivos ao ano.-

CONDIÇÕES: As constantes da Cédula.

TÍTULO: Cédula de Crédito Industrial nº 40/00180-6, datada de 12 de dezembro de 2005, também registrada no Livro 3, sob nº 5.498. O referido é verdade do que dou fé.(EM: R\$ 104,08).-

O REGISTRADOR: Renato Luis Benucci, Oficial Registrador.

Certifico que foi cancelado o registro nº B-3, tudo de conformidade com a autorização do credor datada de 04 de janeiro de 2012, assinada pelo Sr. Benvenia. Protocolo nº 63.647, de 11/01/2016. Selo de fiscalização: EEK18236-Q184. O referido é verdade e dou fé. (Emolumentos: R\$ 92,20; Selo Digital de Fiscalização: R\$ 1,70; Total: R\$ 93,90).-

Bel: Renato Luis Benucci, Oficial Registrador.

EM BRANCO

Endereço: Rua São José, nº 253 - Centro Empresarial Altada, sala 410 - 4º andar
Centro - Gaspar/SC - CEP 89110-010 - Fone: (47) 3332-4700

Matrícula do Imóvel – Pag. 2

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.1482



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR
CPF: 086.229.728-10 - OFICIAL TITULAR: RENATO LUIS BENUCCI

Continuação da certidão da matrícula 18.077.

Gaspar/SC, 17 de março de 2023

Rosana Carla dos Santos Zibetti – Escrevente

Emolumentos:	R\$	24,18
Selos:	R\$	3,39
Total:	R\$	27,57



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GSQ55581-1GWR
Confira os dados do selo em:
www.tjse.jus.br/selo

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua São José, n° 253 - Centro Empresarial Alitude, sala 410 - 4° andar
Centro - Gaspar/SC - CEP 88110-010 - Fone: (47) 3332-4700

Matrícula do Imóvel – Pag. 3

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.1483

33

CÁLCULO MENSAL - DEPRECIAÇÃO FISCAL

Código	Descrição	Data aquisição	Data início depreciação	Valor de aquisição	Valor original	Taxa depreciação	Depreciação do período	Base original	Base depreciação	Depreciação acumulada	Saldo a depreciar
Competência: 02/2023											
Conta patrimonial: 2 - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS											
58	AR CONDICIONADO SPLIT 1800 BTUS INVERTER QUANTO	28/12/2016	28/12/2016	1.994,84	1.994,84	10,0000%	16,62	0,00	0,00	1.211,74	783,10
59	MOTOR UC PARA FOMINHA 9/020V	10/02/2017	10/02/2017	3.445,74	3.445,74	10,0000%	30,38	0,00	0,00	2.229,38	1.216,36
61	SECADEIRA DE ROUPAS 10 KG ELECTROLUX 220V 900W	03/06/2018	03/06/2018	1.500,00	1.500,00	10,0000%	12,50	0,00	0,00	884,69	615,31
62	SECADEIRA RÓUPA COMPACTA	01/04/2019	01/04/2019	1.146,53	1.146,53	10,0000%	11,22	0,00	0,00	517,19	629,34
66	GERADOR 540 DIESEL SINGELO 240-240 KVA NORMAL	01/04/2013	01/04/2013	61.000,00	61.000,00	10,0000%	5,00	0,00	0,00	30.000,00	31.000,00
67	EQUIPAMENTO DE REPRESENTAÇÃO FISTRAL 304 4004 F	23/03/2017	23/03/2017	15.947,17	15.947,17	10,0000%	131,89	0,00	0,00	9.473,99	6.473,19
67	MÁQUINA PARA AQUILAÇÃO	28/06/2017	28/06/2017	4.000,00	4.000,00	10,0000%	40,81	0,00	0,00	2.706,20	1.293,79
Total da conta patrimonial:				86.636,12	86.636,12		6.167,71	0,00	0,00	296.386,58	101.741,61
Conta patrimonial: 3 - IMÓVEIS E UTILIDADES											
65	CANOTEIRO PARA CUBA EM INOX, COM CABO PARA FIM	01/09/2017	01/09/2017	3.804,30	3.804,30	10,0000%	32,54	0,00	0,00	2.147,49	1.656,81
67	PARATUBERAS MODELO 22 E 22	08/03/2022	08/03/2022	11.700,00	11.700,00	10,0000%	107,63	0,00	0,00	6.888,13	4.811,87
Total da conta patrimonial:				25.504,30	25.504,30		238,17	0,00	0,00	7.035,62	21.468,68
Conta patrimonial: 6 - INSTALAÇÕES											
24	INSTALAÇÕES COMERCIAIS	07/11/2017	07/11/2017	163.731,76	163.731,76	10,0000%	1.364,43	0,00	0,00	87.093,71	76.638,05
27	ACESSÓRIOS PARA CÂMERA PROSECUTORA	17/09/2020	17/09/2020	6.400,00	6.400,00	10,0000%	53,33	0,00	0,00	1.571,24	4.828,76
28	CABO D'ÁGUA PARA 2000 L	18/09/2020	18/09/2020	4.438,58	4.438,58	10,0000%	37,83	0,00	0,00	1.088,95	3.349,63
Total da conta patrimonial:				174.570,34	174.570,34		1.455,59	0,00	0,00	89.753,20	84.816,14
Conta patrimonial: 6 - INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS											
4	ESTRUTURA COBONEL PARA LAVAGEM	04/06/2019	04/06/2019	12.013,40	12.013,40	10,0000%	101,24	0,00	0,00	1.423,85	10.589,55
Total da conta patrimonial:				12.013,40	12.013,40		101,24	0,00	0,00	1.423,85	10.589,55
Conta patrimonial: 8 - COMPUTADORES E PERIFÉRICOS											
76	IMPRESSORA TERMICA DE 150FOLHAS A4000 D5-2540	16/05/2016	16/05/2016	1.400,00	1.400,00	20,0000%	9,83	0,00	0,00	1.400,00	0,00
77	NOTBOOK DELL LAPAD 150 DUAL CORE I3, 8GB 4GB D5	16/05/2016	16/05/2016	1.799,00	1.799,00	20,0000%	9,83	0,00	0,00	1.799,00	0,00
78	UNIDADE DE PROCESSAMENTO LEADER TECH PREHSE V	05/11/2016	05/11/2016	2.378,00	2.378,00	20,0000%	9,83	0,00	0,00	2.378,00	0,00
79	IMPRESSORA FISCAL BROTHER HP 8000 TH PL D5	01/01/2017	01/01/2017	2.388,00	2.388,00	20,0000%	9,83	0,00	0,00	2.388,00	0,00
80	MULTIMIDIAL LAZER DCP-L3400W BROTHER	10/01/2018	10/01/2018	1.082,62	1.082,62	20,0000%	36,38	0,00	0,00	1.046,24	136,38
81	COMPUTADOR LAPTOP Acer ASPIRE 3 A 315-SL	29/08/2018	29/08/2018	4.574,48	4.574,48	20,0000%	76,24	0,00	0,00	4.124,14	450,34
82	NOTBOOK ASPIRE 3 A 315-SL COM A400 Z UNIDADE	17/05/2022	17/05/2022	8.127,20	8.127,20	20,0000%	102,22	0,00	0,00	806,49	7.320,71
Total da conta patrimonial:				20.410,30	20.410,30		204,74	0,00	0,00	16.489,30	3.921,00
Total:				6.933.944,42	6.933.944,42		13.224,89	0,00	0,00	2.986.452,12	1.432.086,11

13. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

ALESSANDRA PIRES

Perita Avaliadora e Corretora de Imóveis - CRECI/SC

CNAI 38.148

14. FONTES DE PESQUISA

- IMÓVEIS SC

<https://www.imeis-sc.com.br/>

- VIVA REAL IMÓVEIS

<https://www.vivareal.com.br/>

- TOMIO IMÓVEIS ILHOTA

<https://www.tomioimoveisilhota.com.br/>

AZ IMÓVEL

<https://www.azimovel.com.br/>

NETO IMÓVEIS

<https://netoimoveissc.com.br/>

AILOS

<https://www.viacredi.coop.br/bens-a-venda/>

- PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHOTA

<https://www.ilhota.sc.gov.br/>

SERRARIA SILVA

(47) 99160-9295 (JOÃO DA SILVA)

