

**SOLICITANTE: MEGA LEILÕES****EMPRESA: UNNAFIBRAS TEXTIL LTDA.****FINALIDADE:** Apoio à operação de leilão**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Rua Edmundo Leopoldo Merízio, s/nr. "Antiga Estrada Brusque/Itajaí"**BAIRRO:** Limoeiro**CIDADE:** Itajaí**UF:** SC**TIPO:** Terreno**USO:** Industrial**ÁREA DO TERRENO:** 54.299,00 m<sup>2</sup> "Matrícula 27.557"

(\*) Demarcação estimada da Gleba Originária "área maior" de acordo com informações fornecidas pelo solicitante. Ressaltamos que não identificamos plantas de loteamento/desmembremento entre outras na Prefeitura, Registro de Imóveis e INCRA do Município que nos possibilite determinar a posição da matrícula objeto de avaliação.

**DATA BASE:** Agosto / 2020**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 1.844.000,00

### 1. LOCALIZAÇÃO

**Endereço:** Rua Edmundo Leopoldo Merízio,s/nr "Antiga Estrada Brusque/Itajaí"

**Bairro:** Limoeiro

**Cidade:** Itajaí

**UF:** SC

### 2. LOGRADOURO PRINCIPAL

**Mãos de Direção:** Dupla

**Pistas:** Única

**Traçado:** Misto

**Perfil:** Plano

**Pavimentação:** Terra

**Calçadas:** Inexistentes

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

**Área sujeita a enchentes**

Sim  Não

#### 3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

#### 3.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

**Nível de escoamento**

Bom  Regular  Ruim

**Principais pólos de influência:** Shopping da Moda

**Principais vias de acesso:** Rodovia SC 486

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 4.1 Aspectos Físicos

<b>Área:</b> 54.299,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada Principal:</b> 125,00 m	
<b>Lateral Direita:</b> 460,00 m		<b>Lateral Esquerda:</b> 506,00 m
<b>Fundos:</b> 110,00 m	<b>Formato:</b> Bom	<b>Superfície:</b> Seca
<b>Topografia:</b> Terreno em alicive até 10%		
<b>Observação:</b> Na parte frontal observamos a existência de algumas edificações.		

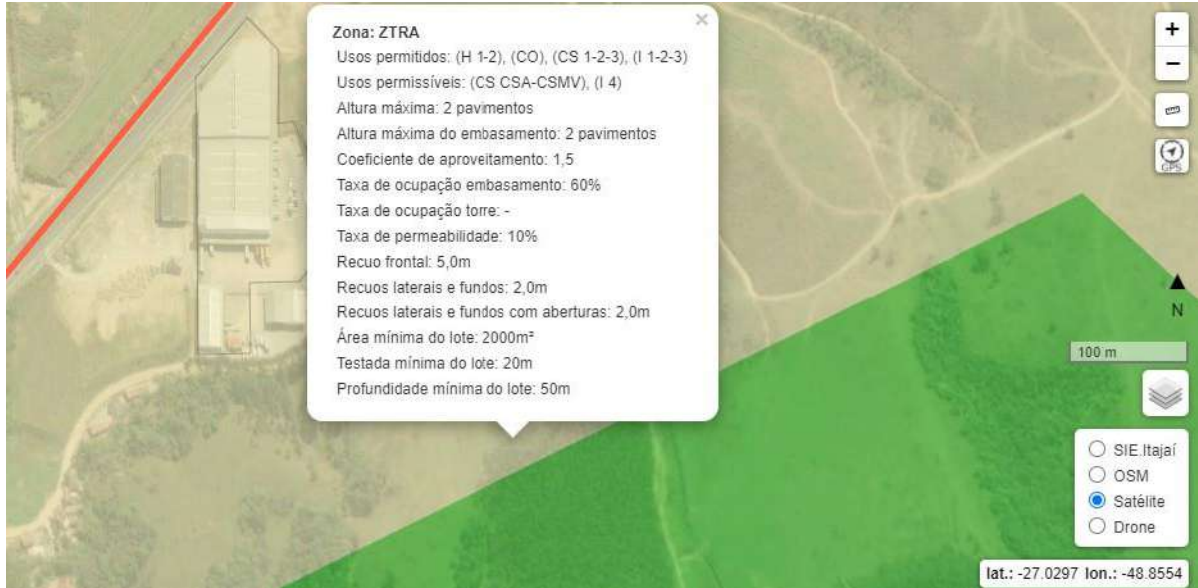
DEMARCAÇÃO ESTIMADA DA ÁREA MAIOR ONDE ESTÁ INSERIDA EM PARTE O IMÓVEL AVALIANDO

Realizamos consultas à Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e INCRA do Município e não possuem plantas do loteamento em questão que nos possibilitem demarcar a matrícula objeto de avaliação. Recebemos do solicitante um laudo elaborado por terceiros em Setembro de 2016 que apontava a Área Maior de 86.064,86 m<sup>2</sup>, "indicada na imagem abaixo", sendo assim de acordo com essas informações de terceiros a matrícula avalianda está inserida dentro dessa área.



#### 4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

<b>Nome da Zona:</b> ZTRA	<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b> 1,50
<b>Uso Predominante:</b> Residencial/Industrial	



## 5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula n<sup>os</sup> 27.557;
- cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural "CCIR";
- laudo de avaliação elaborado pela empresa DLR em Setembro/2016 e tomado como base para determinar a localização.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes – Lotes Industriais c/Melhoramentos Públicos

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 6.1 NOTA IMPORTANTE

Os valores apresentados retratam as condições de mercado conforme elementos coletados na data atual, entretanto é importante ressaltar que ainda não é possível mensurar os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez. O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, ainda não repassou para os preços este novo quadro de crise. O mundo tem vivido uma busca anormal por liquidez desde o início de março, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que acontecerão nesta nova conjuntura. Deve se lembrar sempre que a formação de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes que possam ser validados estatisticamente.

Em razão de todo este quadro, recomendamos prudência nas análises, reforçando que a eventual necessidade de liquidez no curto prazo pode exigir descontos muito acima dos parâmetros tradicionais e também nos preços que o mercado tem evidenciado ainda hoje.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, irá deteriorar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece se recuperar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é a dimensão desta deterioração e o tempo da retomada da curva aos níveis originais anteriores a pandemia.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões baseadas em valores obtidos neste contexto atual, buscando, sempre que possível, aumentar os coeficientes de segurança nas operações e a inclusão de instrumentos colaterais, procurando revisar regularmente estas avaliações de mercado, permitindo assim reavaliar periodicamente as necessidades de chamadas de garantias complementares.

## 7. AVALIAÇÃO

### **Normatização**

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### **Metodologia**

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### **Especificação da Avaliação**

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor de terreno, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### **Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado**

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

**Memorial de Cálculo**

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

	<b>Área</b>	<b>Unitário</b>	<b>Valor</b>
	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>(R\$)</b>
<b>Mercado Venda e Compra:</b>	54.299,00	33,96	1.844.000,00

(\*) Valor fundamentado conforme localização estimada da Gleba Originária "área maior" de acordo com informações fornecidas pelo solicitante. Ressaltamos que não identificamos plantas de loteamento/desmembramento entre outras na Prefeitura, Registro de Imóveis e INCRA do Município que nos possibilite determinar a posição da matrícula objeto de avaliação.

**8. ENCERRAMENTO**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por \*

CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 26 de Agosto de 2.020



## ANEXOS

### A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



**B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**



Rua Edmundo Leopoldo Merízio ( Sentido Brusque)



Rua Edmundo Leopoldo Merízio ( Sentido Brusque)



Rua Edmundo Leopoldo Merízio ( Sentido Itajai)



Rua Edmundo Leopoldo Merízio ( Sentido Brusque)

**C. IMÓVEL AVALIANDO**



Frente (sentido Brusque)



Frente (sentido Brusque) "note edificações"



Frente



Frente ( sentido Itajaí)



vista da lateral esquerda



vista da lateral esquerda



Vista Geral



Frente (Vista geral)



Frente (sentido Brusque)



Frente (sentido Brusque)



Vista Geral



Frente (edificação existente)



Vista Geral



Frente (edificação existente)

## D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00  
caído para os fundos até 5% = 0,95  
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90  
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80  
caído para os fundos mais de 20% = 0,70  
em aclave até 10% = 0,95  
em aclave até 20% = 0,90  
em aclave acima de 20% = 0,85

**FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00  
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00  
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90  
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80  
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00  
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

**FATOR SUPERFÍCIE:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00  
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90  
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70  
terreno permanentemente alagado = 0,60

**FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.



**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	33,96	
Desvio Padrão	6,10	
Coefficiente de Variação	18%	
Limite Inferior	23,77	
Limite Superior	44,15	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	33,96	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	29,78	-12%
Superior	38,15	12%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

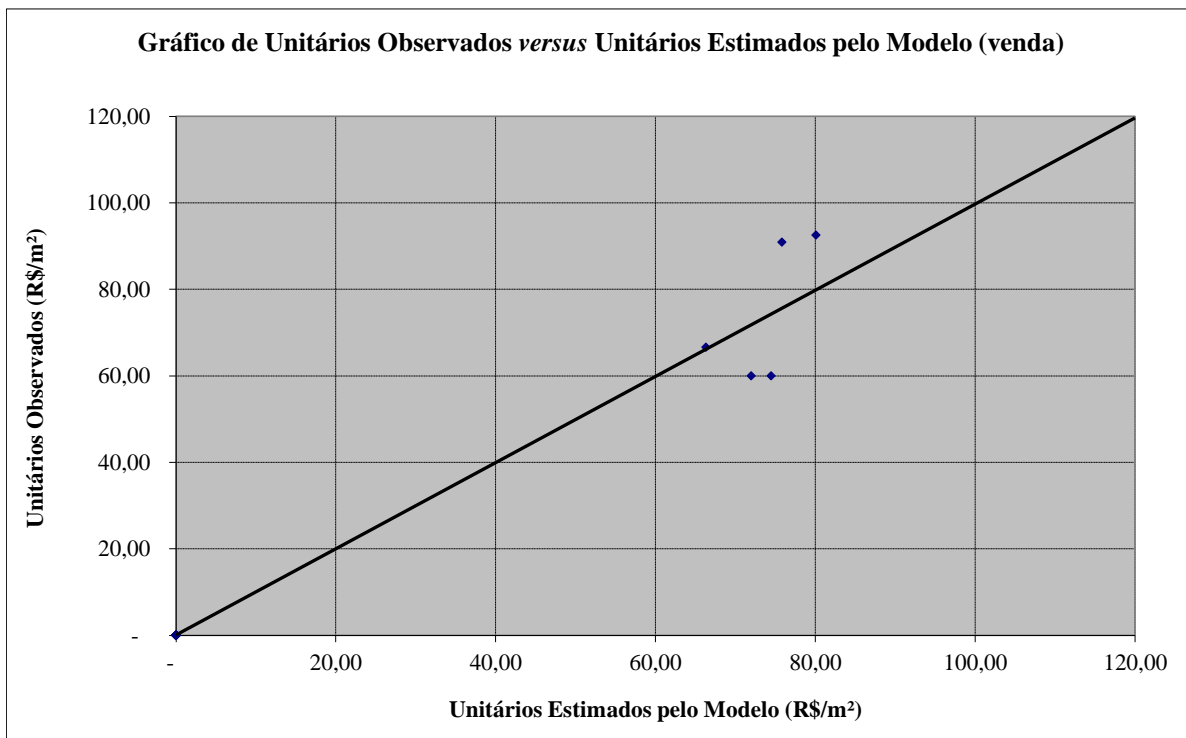
**AVALIAÇÃO**

Área	54.299,00
------	-----------

**Valor de Mercado para Venda**

Unitário Saneado	33,96
Valor do Terreno	1.844.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.616.829
Superior	2.071.171

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



<b>Análise dos Coeficientes de Variação</b>			
<b>Unitário Puro</b>	<b>22%</b>	<b>Unitário Homog.</b>	<b>18%</b>
<b>Resultados da influência integral das variáveis</b>			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	22%
V. Testada	22%	V. Superfície	22%
V. Profundidade	22%	V. Frentes	22%
V. Prop. Área	24%	V. NãoUsado	22%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
<b>Resultados da influência ajustada das variáveis</b>			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	22%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	22%	V. Superfície	22%
Fator	0,20	Peso	100%
V. Profundidade	22%	V. Frentes	22%
Fator	0,50	Utilizado	não
V. Prop. Área	24%	V. NãoUsado	22%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	AreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento
1	Rodovia Ingo Hering	Ilhota	SC	ago/20	5.500.000	100%	oferta	59.416,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível
2	Rua Pedro Simon 762	Gaspar	SC	ago/20	6.000.000	100%	oferta	66.000,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível
3	Rod. Antonio Heil 4155	Itajaí	SC	ago/20	5.000.000	100%	oferta	83.280,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível
4	Rod. Antonio Heil Km12	Itajaí	SC	ago/20	8.000.000	100%	oferta	120.000,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível
5	Rua Benjamim Dagnone	Itajai	SC	ago/20	1.500.000	100%	oferta	25.000,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível
Avaliando	Rua Edmundo Leopoldo Merizio	Itajai	SC	ago/20		100%	transação	54.299,00	1,00	bom	seca	aclive até 10%	ao nível

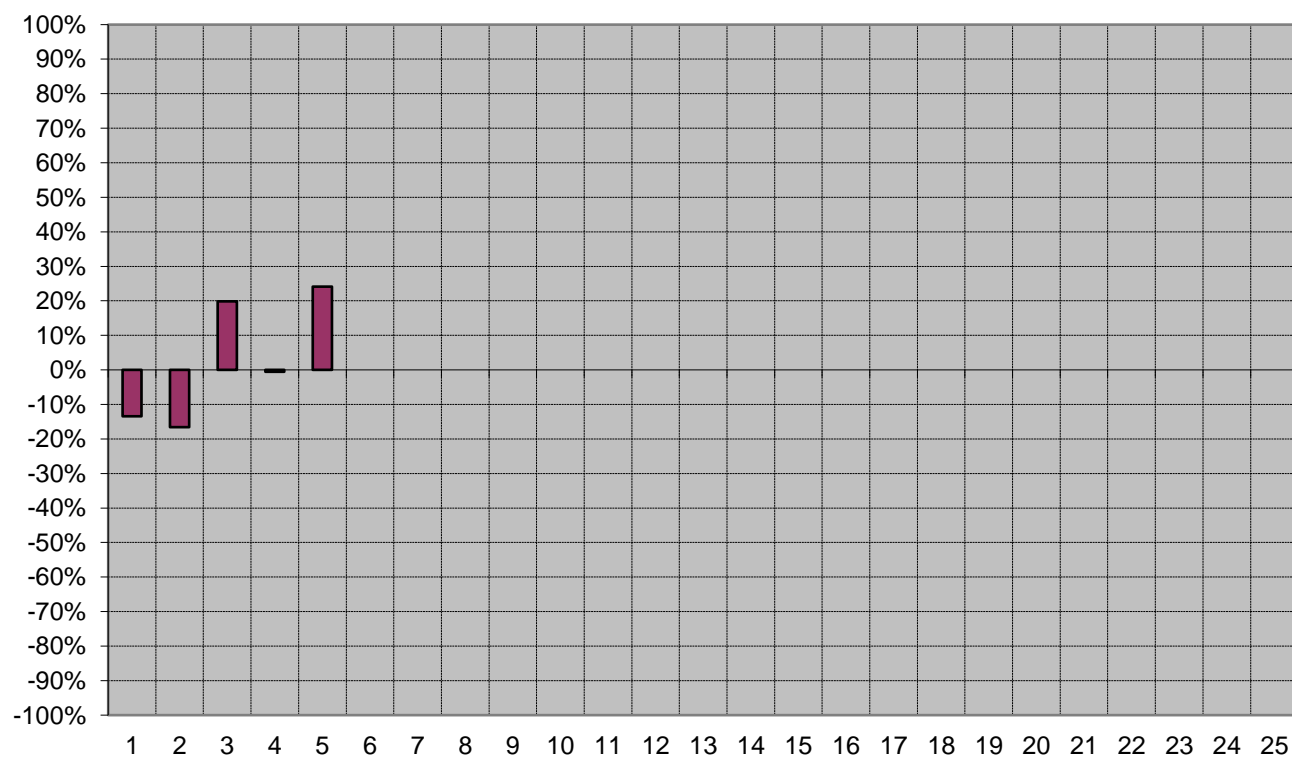
Amostra	Aproveitamento	Edif.ValorCor	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	médio	não	9,0	Imóveis Portal	Julio	(47) 31445566
2	médio	não	9,0	Atoplar Imobiliária	Simeire	(47) 30561034
3	médio	não	8,5	May	May	(47) 30461009
4	médio	não	8,5	Kohler	Kohler	(47) 33456300
5	médio	não	7,0	Iza	Iza	(47) 35171255
Avaliando	médio		5,0			



## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	92,57	80,09	(12,48)	-13%
2	90,91	75,80	(15,11)	-17%
3	60,04	71,95	11,91	20%
4	66,67	66,33	(0,34)	-1%
5	60,00	74,47	14,47	24%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>15%</b>

### RESÍDUOS RELATIVOS



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**















MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA  
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR  
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.149.947.059-4		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Não Informado				
ÁREA TOTAL (ha) 5,4299	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Minifundio	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/03/2012	ÁREA CERTIFICADA <sup>7</sup> 0,0000			
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Limoeiro		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ITAJAÍ			UF SC	
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS 0,00	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,4524	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SC/ITAJAÍ	DATA REGISTRO 14/12/2011	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 27557	REGISTRO 2	LIVRO OU FICHA 2-A	ÁREA (ha) 5.4299
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 5,4299		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -		

DADOS DO DECLARANTE

NOME Roberto Schaadt		CPF/CNPJ 416.563.509-04
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 416.563.509-04	NOME Roberto Schaadt	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possesiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	-------------------------	--	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 02/09/2019	NÚMERO DO CCIR 28858727200	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 24/03/2020	<b>DATA DE VENCIMENTO: 29/03/2020</b>
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 21,83	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,07	VALOR COBRADO 25,90	MULTA 0,81	JUROS 0,20	VALOR TOTAL 26,91
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	----------------------

OBSERVAÇÕES

- ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
- IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

- ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
- SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
- AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
- A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/92, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
- O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
- FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
- ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

- O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
- O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
- O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
- A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:  
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;  
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;  
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

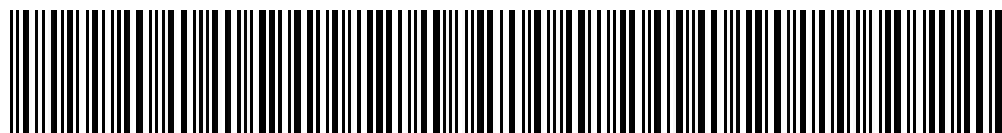
Número de Autenticidade  
09550.23200.07477.04139



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DO TESOURO NACIONAL  
Guia de Recolhimento da União - GRU

Código do Recolhimento	10788-3	
Número de Referência	28858727200	
Competência	2019	
Vencimento	29/03/2020	
Nome do Contribuinte / Recolhedor: <b>Roberto Schaad</b>	CNPJ ou CPF do Contribuinte <b>416.563.509-04</b>	
Nome da Unidade Favorecida: <b>Departamento de Administração Financeira - DAF - INCRA</b>	UG/Gestão <b>373001 /37201</b>	
Instruções:  As informações inseridas nessa guia são de exclusiva responsabilidade do contribuinte, que deverá, em caso de dúvidas, consultar a Unidade Favorecida dos recursos.	(=) Valor do Principal	<b>26,91</b>
	(-) Desconto/Abatimento	
	(-) Outras deduções	
	(+) Mora/Multa	
GRU SIMPLES Pagamento exclusivo no Banco do Brasil S.A.	(+) Juros/Encargos	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Total	<b>26,91</b>

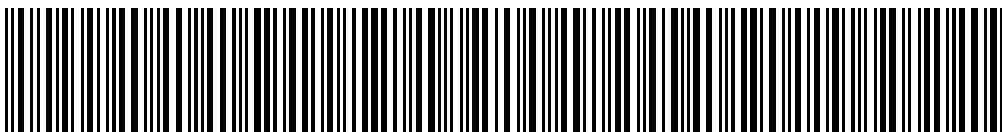
8582000000-7 26910363107-0 88047140000-8 28858727200-3



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DO TESOURO NACIONAL  
Guia de Recolhimento da União - GRU

Código do Recolhimento	10788-3	
Número de Referência	28858727200	
Competência	2019	
Vencimento	29/03/2020	
Nome do Contribuinte / Recolhedor: <b>Roberto Schaad</b>	CNPJ ou CPF do Contribuinte <b>416.563.509-04</b>	
Nome da Unidade Favorecida: <b>Departamento de Administração Financeira - DAF - INCRA</b>	UG/Gestão <b>373001 /37201</b>	
Instruções:  As informações inseridas nessa guia são de exclusiva responsabilidade do contribuinte, que deverá, em caso de dúvidas, consultar a Unidade Favorecida dos recursos.	(=) Valor do Principal	<b>26,91</b>
	(-) Desconto/Abatimento	
	(-) Outras deduções	
	(+) Mora/Multa	
GRU SIMPLES Pagamento exclusivo no Banco do Brasil S.A.	(+) Juros/Encargos	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Total	<b>26,91</b>

8582000000-7 26910363107-0 88047140000-8 28858727200-3



## 3. Subsídios Utilizados

---

### 3.1. Documentação Fornecida

---

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende:

- Planta de situação.
- Laudo anterior datado de Novembro de 2014 sob o número 14.11.7863 - (101) - L.B.R.

### 3.2. Vistoria

---

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 14 de Setembro de 2016, quando verificamos que é representado por uma gleba de terras, desocupada e cercada em suas divisas..

### 3.3. Adequação

---

Analisando a planta de situação fornecida observamos que a gleba em questão refere-se a matrícula n.º 27.557 (não fornecida).

Segundo as informações contidas na planta de situação, a área de terreno constante da matrícula é de 54.299,00 m<sup>2</sup>, no entanto, a área encontrada através do levantamento em questão identificou uma área de terreno de 86.084,86 m<sup>2</sup>.

Segundo informações do solicitante, a matrícula encontra-se em processo de modificação e portanto a área que deveríamos utilizar para avaliação corresponde a área da planta de situação, ou seja, 86.084,86 m<sup>2</sup>.

**Lembramos que a validação dos valores de avaliação deve ocorrer mediante a apresentação da matrícula contendo a área retificada do imóvel, de forma a ratificar a área correspondente a 86.084,86m<sup>2</sup>.**

## 6. Imóvel

---

### 6.1. Terreno

---

**Situação na quadra:** Meio

**Formato:** Irregular

**Topografia:** Aclive acentuado

**Dimensões:** Área = 86.084,86 m<sup>2</sup> (conforme planta de situação)

**Zoneamento:** Zona Rural

**Ocupação:** Desocupado

**Fechamento:** Cercvas

**Croqui:**

