



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Tipo de Imóvel:

Gleba em Área de Expansão Urbana

Localização:

Estrada do Gamboa – Distrito Industrial

Localidade de Miranda

São Francisco do Sul - SC

Matrícula Imobiliária nº 49.464

1º CRI – Comarca de São Francisco do Sul – PR

Lat.: 26° 19' 38" S

Long.: 48° 38' 22" O

Solicitante:

MASSA FALIDA

AGRENCO DO BRASIL S/A

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14653-3

Número do Laudo:



VLG0720218924000001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA (V_{V1}):**

Conforme Item 04 deste laudo, o valor de mercado sugerido para o imóvel consistente numa gleba em área de expansão urbana situado na **Estrada do Gamboa, localidade de Miranda, município de São Francisco do Sul, Estado de Santa Catarina**, com área de terras de **117.400,00 m² (cento e dezessete mil quatrocentos metros quadrados)** objeto da **Matrícula Imobiliária n° 49.464 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul**, é de:

Valor da Gleba Nua = R\$ 2.634.000,00
Valor das Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Valor de Venda: R\$ 2.634.000,00 (dois milhões seiscentos e trinta e quatro mil reais) <u>Obs.: Valores referentes ao mês de julho de 2021.</u>

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em áreas com perfil análogo ao imóvel avaliado (glebas urbanas ou em área de expansão urbana) na região de São Francisco do Sul e adjacências, sendo coletadas cinco ofertas comparativas cujos preços de oferta por metro quadrado de terreno, aplicando-se os fatores de oferta, giravam em torno de R\$ 31,25 e R\$ 42,28, concluindo por um valor médio de R\$ 37,00 por metro quadrado de terreno como o mais adequado em termos de mercado imobiliário para o imóvel avaliado.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de venda para o para o imóvel consistente numa gleba em área de expansão urbana situado na **Estrada do Gamboa, localidade de Miranda, município de São Francisco do Sul, Estado de Santa Catarina**, com área de terras de **117.400,00 m² (cento e dezessete mil quatrocentos metros quadrados)** objeto da **Matrícula Imobiliária nº 49.464 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

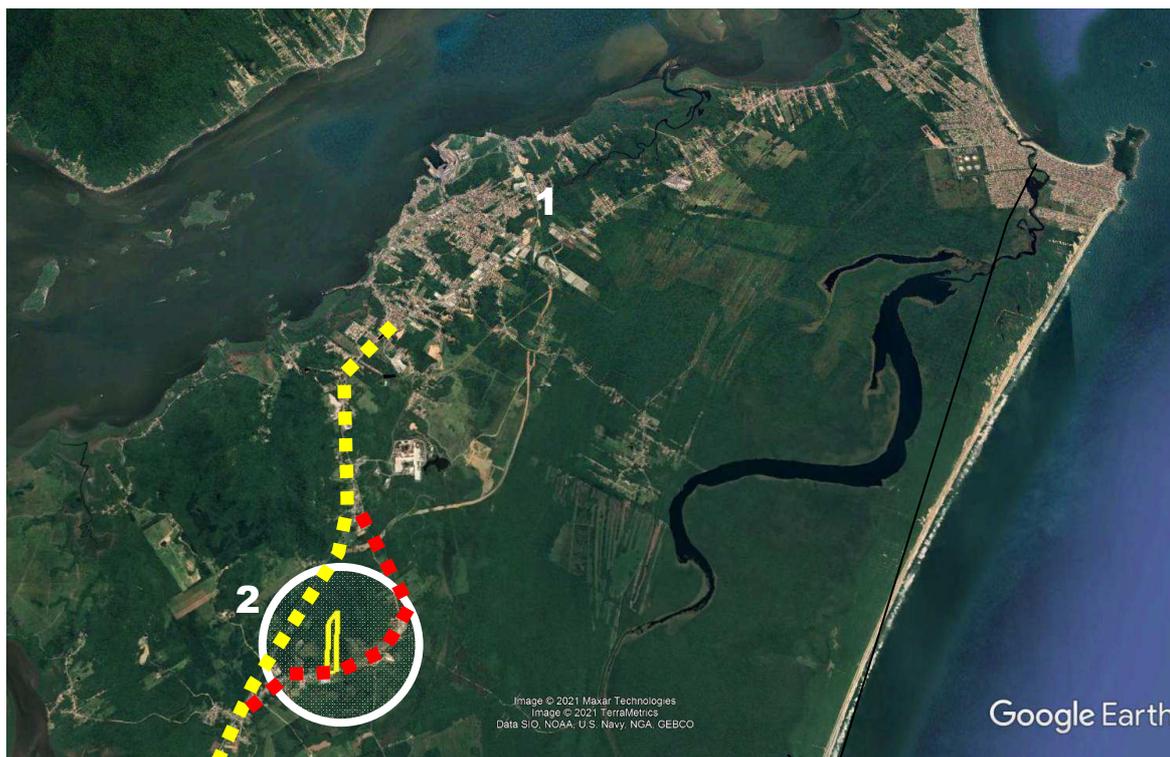
- a) A localização geoeconômica do imóvel avaliado.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nas vistorias e diligências datadas de **05/06/2020** visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, nos baseamos em documentações fornecidas pelo contratante, onde pudemos apurar os seguintes pontos relevantes:

2.1. Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado situa-se na zona de expansão urbana (Distrito Industrial) pertencente aos limites do município de São Francisco do Sul, Estado de Santa Catarina, nas Coordenadas Geográficas 26° 19' 38" S e 48° 38' 22" O. A gleba avaliada situa-se às margens da Estrada do Gamboa, na localidade conhecida como Miranda. O acesso ao imóvel avaliado se dá conforme roteiro a seguir demonstrado:



Roteiro de acesso ao imóvel avaliado, a partir do município de São Francisco do Sul (1) até o imóvel avaliado (2): saindo do perímetro urbano do município de São Francisco do Sul, segue pela Rodovia BR 280 (asfaltada) (tracejada em amarelo) a distância de 4,5 Km, acessando a Estrada do Gamboa (tracejada em vermelho) por onde percorre a distância de 1,5 Km até os limites do imóvel avaliado junto a aquela estrada.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

São Francisco do Sul é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Localiza-se a uma latitude 26°14'36" Sul e a uma longitude 48°38'17" Oeste, estando a uma altitude de nove metros. Sua população aferida pelo IBGE no censo demográfico em 2010 era de 42 520 habitantes e a população estimada para 1.º de julho de 2019 era de 52 721 habitantes. Sua área é de 493,718 km².

Possui as seguintes características geográficas:

- Área total: 493,718 km²
- População total (estimativa IBGE/2019[3]) 52.721 hab.
- Densidade 106,8 hab./km²
- Clima Subtropical (Altitude 10 metros)

Possui ainda os seguintes indicadores econômicos:

- IDH (PNUD/2000): 0,7629 — médio
- PIB (IBGE/2008): R\$ 4.348.280 mil
- PIB per capita (IBGE/2008): R\$ 100.410,59

2.3. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que a área avaliada é gleba em área de expansão urbana, sem utilização específica.



2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com os dados constantes da **Matrícula Imobiliária nº 49.464 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul**, cuja certidão acha-se juntada no **ANEXO 01** deste laudo, o imóvel possui área total de terreno de **117.400,00 m² (cento e dezessete mil quatrocentos metros quadrados)**, com a seguinte descrição de divisas:

MATRÍCULA N. 49.464 - DATA: 08 de janeiro de 2020. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ÁREA 01 - UM TERRENO de forma irregular, situado no lugar denominado Miranda, zona rural deste município de São Francisco do Sul, SC, contendo as seguintes características e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -P-0001, de coordenadas N 7.086.740,859 m e E 737.544,739 m; deste, segue com azimute de 170°48'48", por uma distância de 888,00 m até o vértice -P-0002, de coordenadas N 7.085.863,827 m e E 737.686.578m; deste, segue com azimute de 256°32'43" por uma distância de 157,00 m até o vértice -P-0003, de coordenadas N 7.085.827,319 m e E 737.533,982 m; deste, segue com azimute de 353°32'17", por uma distância de 843,00 m até o vértice -P-0004, de coordenadas N 7.086.665,064 m e E 737.439,097 m; deste, segue com azimute de 335°3'03" por uma distância de 0 m até o vértice -P-0005, de coordenadas N 7.086.665,325 m e E 737.438,976 m; deste, segue com azimute 54°27'59" por uma distância de 130,00 m até o vértice -P-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo a área total de 11,74 ha, com perímetro (m) de 2.018. PROPRIETÁRIA: AGRENCO DO BRASIL S.A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob n. 01.806.966/0001-83,

2.5. Descrição do Imóvel:

2.5.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno que compõe o imóvel avaliado é de **117.400,00 m² (cento e dezessete mil quatrocentos metros quadrados)**.

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui topografia plana em aproximadamente 21% de sua área total, ou 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados). Os 92.400,00 m² (noventa e dois mil quatrocentos metros quadrados) restantes é formado por área de topografia mista e com vegetação nativa, o que restringe o aproveitamento efetivo do imóvel.

2.5.3. Restrições de Uso e Ocupação do Solo:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 44 de 05 de setembro de 2013** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de São Francisco do Sul), atualmente o imóvel avaliado é integrante da chamada **ZI-5 - Zona Industrial 05**, que são porções do território destinados aos usos industriais, de serviços e de logística, em consonância com a legislação ambiental.



2.6. Aproveitamento do Imóvel:

Conforme descrito no item 2.5.2. o imóvel possui 21% de sua área total, ou 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), sendo 92.400,00 m² (noventa e dois mil quatrocentos metros quadrados) restantes formado por área de topografia mista e com vegetação nativa, o que restringe o aproveitamento efetivo do imóvel. Com essas características o valor do metro quadrado deve ser diferenciado entre as classes de aproveitamento, sendo:

25.000,00 m² - Fator 1,00 (100%)

92.400,00 m² - Fator 0,50 (50%)

Então temos:

$$\begin{aligned} \text{Área} &= (25.000,00 \text{ m}^2 \times 1,00) + (92.400,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \\ \text{Área} &= 71.200,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

A área de 71.200,00 m² (setenta e um mil e duzentos metros quadrados), objeto da proporcionalidade de classes de aproveitamento do terreno será aquela efetivamente considerada para fins de avaliação.

2.7. Benfeitorias e Construções:

Não constam benfeitorias ou construções que agreguem valor ao imóvel avaliado.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

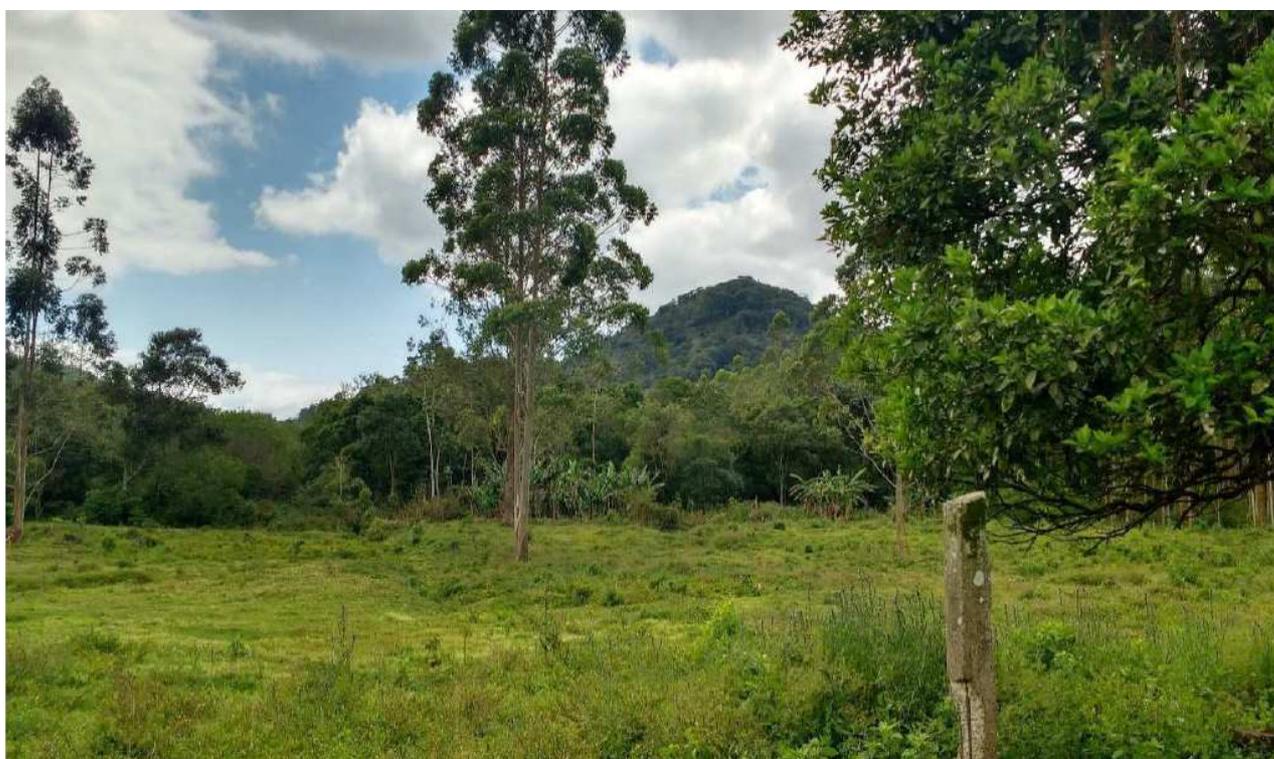
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no local em **05/06/2020**, cujos aspectos mais relevantes constam a seguir:



Fotografia 01 – Aspecto geral do imóvel avaliado (terreno à direita), junto ao alinhamento da Estrada do Gamboa.



Fotografia 02 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 07 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado junto à Estrada do Gamboa.



Avaliação da Gleba Rural



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor da Gleba Nua:

Para concluirmos pelo valor do hectare da gleba rural, procedemos pesquisa de áreas com perfil análogo ao imóvel avaliado (glebas em área de expansão urbana) na região de São Francisco do Sul), sendo coletadas cinco ofertas comparativas. Com relação às ofertas comparativas coletadas, foram estabelecidos os seguintes critérios de fatores de homogeneização:

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90, em função da elasticidade das negociações entre o valor ofertado e aquele efetivamente comercializado.

Fator Aproveitamento - O imóvel possui 21% de sua área total, ou 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), sendo 92.400,00 m² (noventa e dois mil quatrocentos metros quadrados) restantes formado por áreas de topografia mista e com vegetação nativa, o que restringe o aproveitamento efetivo do imóvel. Com essas características o valor do metro quadrado deve ser diferenciado entre as classes de aproveitamento, sendo:

25.000,00 m² - Fator 1,00 (100%)

92.400,00 m² - Fator 0,50 (50%)

Então temos:

$$\text{Área} = (25.000,00 \text{ m}^2 \times 1,00) + (92.400,00 \text{ m}^2 \times 0,50)$$

$$\text{Área} = 71.200,00 \text{ m}^2$$

A área de 71.200,00 m² (setenta e um mil e duzentos metros quadrados), objeto da proporcionalidade de classes de aproveitamento do terreno será aquela efetivamente considerada para fins de avaliação.



Elementos Comparativos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Localização:

Miranda – São Francisco do Sul - SC

Área:

712.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 28.800.000,00

Informante:

Immobi Imóveis

Tel.: (47) 3801-4460

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-miranda-bairros-sao-francisco-do-sul-712000m2-venda-RS28480000-id-2512457391/>

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Localização:

Miranda – São Francisco do Sul - SC

Área:

120.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 4.200.000,00

Informante:

Anagê Imóveis

Tel.: (47) 3025-3001

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-miranda-bairros-sao-francisco-do-sul-venda-RS4200000-id-2479891584/>

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Localização:

Miranda – São Francisco do Sul - SC

Área:

83.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.570.000,00

Informante:

Salazar Imóveis

Tel.: (47) 3801-0547

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iperoba-bairros-sao-francisco-do-sul-venda-RS3570000-id-2514289450/>

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Localização:

Iperoba – São Francisco do Sul - SC

Área:

84.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 4.200.000,00

Informante:

Duda Imóveis

Tel.: (48) 3468-7777

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iperoba-bairros-sao-francisco-do-sul-84000m2-venda-RS4200000-id-1040361259/>

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Localização:

Bairro dos Paulas – São Francisco do Sul - SC

Área:

83.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.970.000,00

Informante:

Markelli Imóveis

Tel.: (47) 99770-8887

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-do-paulas-bairros-sao-francisco-do-sul-83000m2-venda-RS2970000-id-2486472668/>

Fatores:

Oferta: 0,90



Relatório de Avaliação

(software Avalub 5.1)

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: S FRANCISCO DO SUL

Tipo: Laudo completo

Solicitante: MF AGRECO

Lograd.: ESTADO DO GAMBOA

Nº:

Complemento:

Bairro: MIRANDA

Cidade: SÃO FRANCISCO DO SUL

Estado: Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	28.800.000,00	712.000,00	40,45	0,90	36,40
2	4.200.000,00	120.000,00	35,00	0,90	31,50
3	3.570.000,00	83.000,00	43,01	0,90	38,71
4	4.200.000,00	84.000,00	50,00	0,90	45,00
5	2.970.000,00	83.000,00	35,78	0,90	32,20

F1: Localização

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	31,50
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	45,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	183,82
Amplitude total (R\$/m2):	13,50
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,38
Média aritmética (R\$/m2):	36,76
Mediana (R\$/m2):	36,40
Desvio médio (R\$/m2):	4,073112
Desvio padrão (R\$/m2):	5,482859
Variância (R\$/m2) ^ 2:	30,061741

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9601

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5021

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 14,91

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 33,01$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 36,76$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 40,52$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,22$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,22$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 31,25$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 36,76$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 42,28$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 71.200,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 37,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 2.634.400,00$$

dois milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, quatrocentos reais

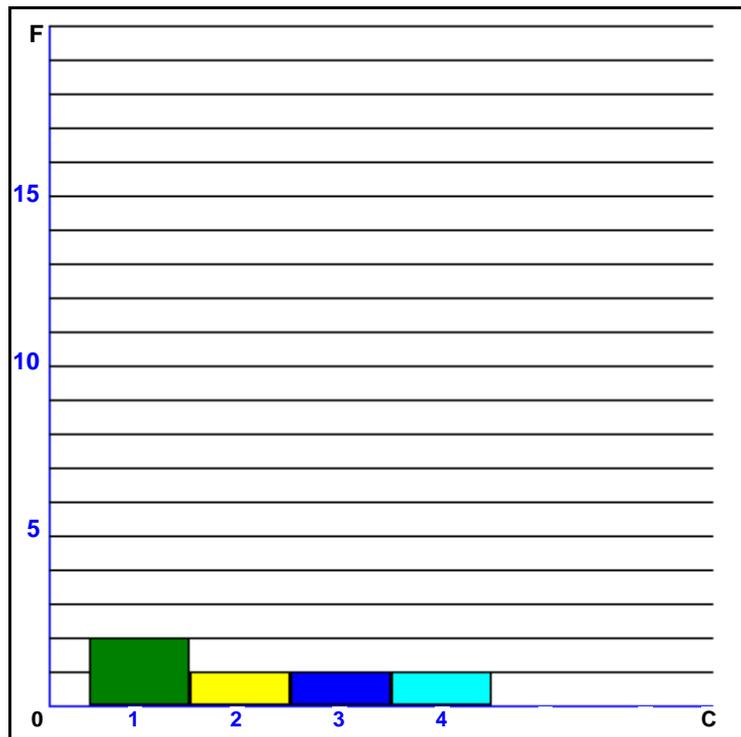
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA GLEBA NUA: R\$ 2.634.000,00 (DOIS MILHOES SEISCENTOS E TRINTA E QUATRO MIL REAIS)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

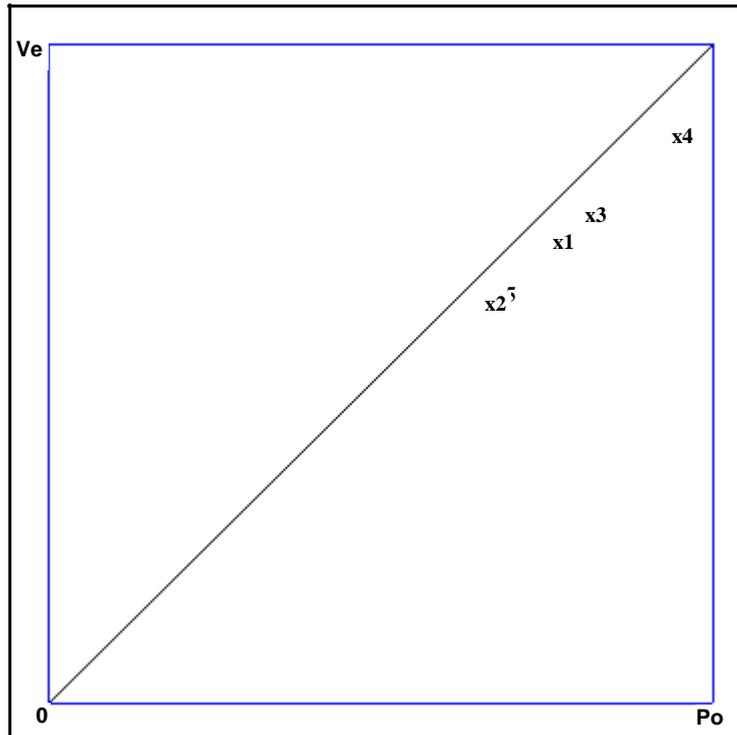
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

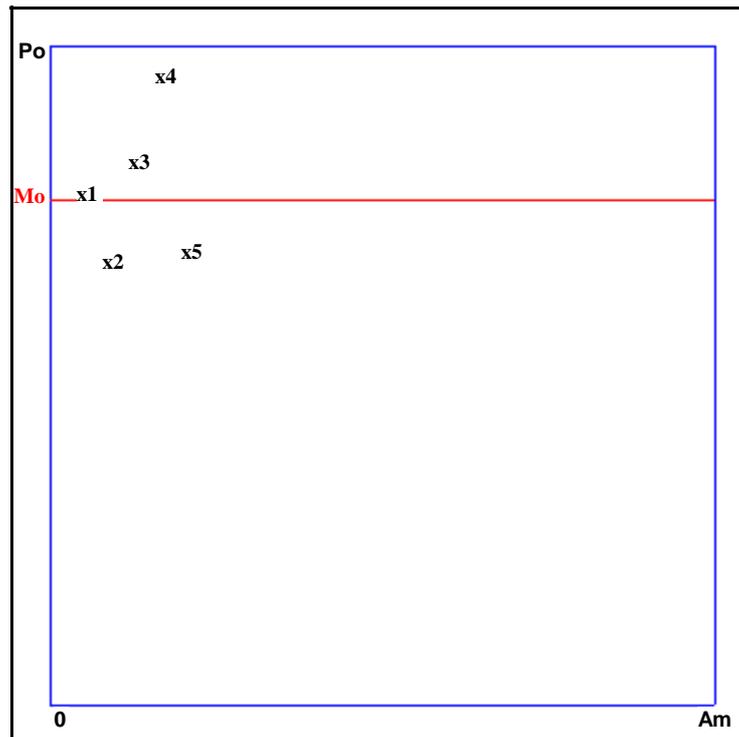


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	31,50	34,88	2
2	34,88	38,25	1
3	38,25	41,63	1
4	41,63	45,00	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	40,45	36,40	0,90
2 -	35,00	31,50	0,90
3 -	43,01	38,71	0,90
4 -	50,00	45,00	0,90
5 -	35,78	32,20	0,90

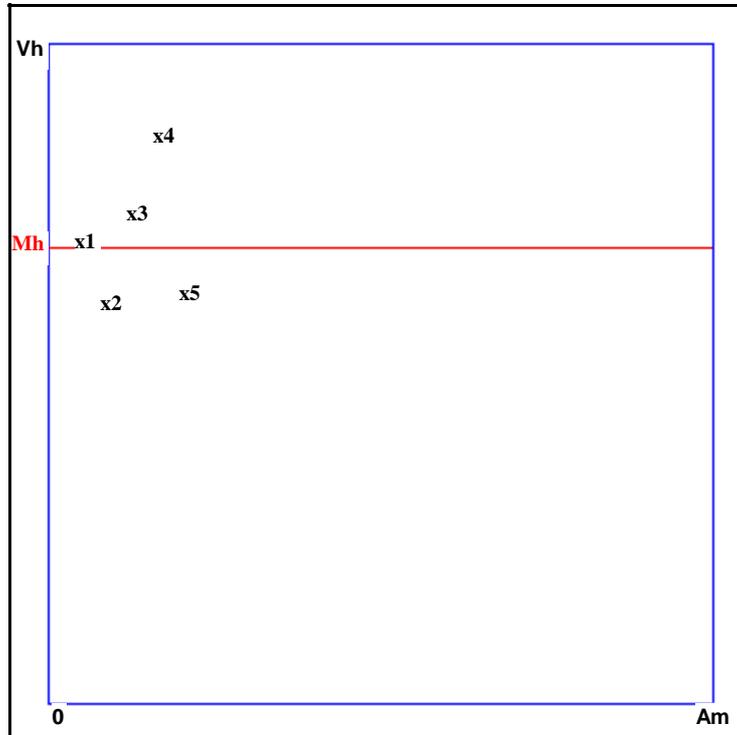
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 40,85

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	40,45	0,399	0,98
2 -	35,00	5,849	14,32
3 -	43,01	2,163	5,30
4 -	50,00	9,151	22,40
5 -	35,78	5,066	12,40

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 36,76

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	36,40	0,360	0,98
2 -	31,50	5,264	14,32
3 -	38,71	1,947	5,30
4 -	45,00	8,236	22,40
5 -	32,20	4,559	12,40

Data: / / _____



Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
TOTAL DE PONTOS					13

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 13 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 27 (vinte e sete) páginas digitadas somente no anverso que fundamentam as conclusões deste trabalho, 01 (um) anexo e 07 (sete) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria ao imóvel.

Informamos ainda que os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 28 de julho de 2021.

**MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI
CREA 5060368556**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19**



VALIENGE CONSULTORIA

Anexo 01

**Matrícula Imobiliária nº 49.464
Cartório de Registro de Imóveis
São Francisco do Sul – SC**



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GILBERTO ALVES DE CARVALHO
Titular

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Pedido de certidão nº 138.454

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
49.464

FICHA
Pág. 01

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

MATRÍCULA N. 49.464 - DATA: 08 de janeiro de 2020. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ÁREA 01 - UM TERRENO de forma irregular, situado no lugar denominado Miranda, zona rural deste município de São Francisco do Sul, SC, contendo as seguintes características e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -P-0001, de coordenadas N 7.086.740,859 m e E 737.544,739 m; deste, segue com azimute de 170°48'48", por uma distância de 888,00 m até o vértice -P-0002, de coordenadas N 7.085.863,827 m e E 737.686.578m; deste, segue com azimute de 256°32'43" por uma distância de 157,00 m até o vértice -P-0003, de coordenadas N 7.085.827,319 m e E 737.533,982 m; deste, segue com azimute de 353°32'17", por uma distância de 843,00 m até o vértice -P-0004, de coordenadas N 7.086.665,064 m e E 737.439,097 m; deste, segue com azimute de 335°3'03" por uma distância de 0 m até o vértice -P-0005, de coordenadas N 7.086.665,325 m e E 737.438,976 m; deste, segue com azimute 54°27'59" por uma distância de 130,00 m até o vértice -P-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo a área total de 11,74 ha, com perímetro (m) de 2.018. PROPRIETÁRIA: AGRENCO DO BRASIL S.A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob n. 01.806.966/0001-83, com sede social estabelecida na rua dos Pinheiros n. 870, bairro Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP - CEP: 05422 001. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 13.698 (treze mil e seiscentos e noventa e oito), do livro n. 2 de Registro Geral, desta serventia, de 23 de janeiro de 1981. Obs: a) Matrícula aberta em cumprimento ao respeitável mandado expedido pelo Excelentíssimo Senho Doutor Felippi Ambrósio, Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca de São Francisco do Sul, SC, em 21 de novembro de 2019, extraído dos autos n. 0300556-67.2018.8.24.0061/01, da ação de divisão de terras particulares ajuizada por Agência Marítima Cargonave Ltda em face de Massa Falida Agrenco do Brasil S/A, com pedido homologado por sentenças de fls. 162-165 e 167-168, proferidas em 01 de agosto de 2018 e 09 de outubro de 2019, com trânsito em julgado certificado às fls. 178 e 179, em 05 e 06 de novembro de 2019, permanecendo arquivados nesta serventia o título e demais documentos que instruíram o processo respectivo; b) Foram realizadas, por ocasião deste ato registral, as consultas na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), em nome de: AGRENCO DO BRASIL S.A, acima qualificada. Dou fé. PROTOCOLO N. 90.240, do livro n. 1, de 25 de novembro de 2019. EMOLUMENTOS (Tabela II-4) Abertura de matrícula: R\$ 8,05. Selo de fiscalização: R\$ 1,95, n. FSA79852-QOXI. Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ): Não incidente. Digitação: Robson Luiz dos Santos, Escrevente.

O Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

AV-1-49.464 - DATA: 08 de janeiro de 2020. AVERBAÇÃO: Consta averbado sob

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente.

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GILBERTO ALVES DE CARVALHO
Titular

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Pedido de certidão nº 138.454

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
49.464

FICHA
Pág. 01V

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

continuação da matrícula nº 49.464

AV-9, à margem da matrícula anterior de n. 13.698 (treze mil e seiscentos e noventa e oito), do livro n. 2 de Registro Geral, desta serventia, em 05 de novembro de 2008, o seguinte: "ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS: Em cumprimento à ordem contida no Ofício n. 148/2005/Saort/DRF/ITJ, expedido pela Delegacia da Receita Federal em Itajaí, SC, em 28 de março de 2005, acompanhado do Anexo com a Relação de Bens e Direitos para Arrolamento, arquivados neste Cartório, averbo o arrolamento do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de INLOGS LOGÍSTICA LTDA - CNPJ. MF. n. 01.806.966/0001-83, e outra, observando que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos acima relacionados, deverá ser comunicada aquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de quarenta e oito horas (48:00h). Do que dou fé. PROTOCOLO: N. 56.996, pág. 203 do livro nº 1-F, de 1º de abril de 2005". Dou fé. Emolumentos: Não cobrados. Selo de fiscalização: Não devido. Fundo de Reparcelamento da Justiça (FRJ) Não incidente. Digitação: Robson Luiz dos Santos, Escrevente.

O Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

AV-2-49.464 - DATA: 08 de janeiro de 2020. AVERBAÇÃO: Consta averbado sob AV-10, à margem da matrícula anterior de n. 13.698 (treze mil e seiscentos e noventa e oito), do livro n. 2 de Registro Geral, desta serventia, em 19 de novembro de 2008, o seguinte: "ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS: Em cumprimento à ordem contida no Ofício DERAT-SPO/DICAT/SAB n. 1961/2008, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil - RFB, através da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária - DERAT, Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT, em 21 de outubro de 2008, acompanhado do Extrato da Relação de Bens e Direitos para Arrolamento - Anexo 01, arquivados neste Cartório, averbo o arrolamento sobre PARTE IDEAL do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de INLOGS LOGÍSTICA LTDA - CNPJ. MF. n. 01.806.966/0001-83, observando que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos acima relacionados, deverá ser comunicada aquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de quarenta e oito horas (48:00h). Do que dou fé. PROTOCOLO: N. 64.280, pág. 195v do livro n. 1-G, de 29 de outubro de 2008". Dou fé. Emolumentos: Não cobrados. Selo de fiscalização: Não devido. Fundo de Reparcelamento da Justiça (FRJ) Não incidente. Digitação: Robson Luiz dos Santos, Escrevente.

O Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

AV-3-49.464 - DATA: 08 de janeiro de 2020. AVERBAÇÃO: Consta averbado sob AV-11, à margem da matrícula anterior de n. 13.698 (treze mil e seiscentos e

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente. Continua na ficha 02.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GILBERTO ALVES DE CARVALHO
Titular

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Pedido de certidão nº 138.454

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
49.464

FICHA
Pág. 02

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

continuação da matrícula nº 49.464

noventa e oito), do livro n. 2 de Registro Geral, desta serventia, em 27 de agosto de 2010, o seguinte: *“ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS: Em cumprimento à ordem contida no Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB n. 862/2010, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil - RFB, através da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária - DERAT, Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT, em 9 de agosto de 2010, acompanhado do Extrato da Relação de Bens e Direitos para Arrolamento - Anexo 01, extraídos do Processo n. 19515.001742/2010-61, arquivados neste Cartório, averbo o arrolamento sobre PARTE IDEAL do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de AGRENCO DO BRASIL S/A - CNPJ n. 01.806.966/0001-83, observando que "a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos acima relacionados, deverá ser comunicada àquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de quarenta e oito horas (48:00h)". Do que dou fé. PROTOCOLO N. 68.507, pág. 18 do livro n.º 1-I de 26 de agosto de 2010”*. Dou fé. Emolumentos: Não cobrados. Selo de fiscalização: Não devido. Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ) Não incidente. Digitação: Robson Luiz dos Santos, Escrevente.

O Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

AV-4-49.464 - DATA: 20 de novembro de 2020. **RETIFICAÇÃO**. Conforme respeitável ofício n. 31000737386, expedido pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Felippi Ambrósio, Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca de São Francisco do Sul, SC, em 07 de outubro de 2020, extraído dos autos n. 5000299-30.2018.8.24.0061/SC, da ação ajuizada por Agência Marítima Cargonave Ltda. em face de Agrenco do Brasil S/A (em recuperação judicial) e Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda. - Administradora Judicial, que foi objeto de nota de exame veiculada àquela unidade jurisdicional em 30 de outubro de 2020, por intermédio do ofício n. 01-P-92565, permanecendo arquivados nesta serventia o título e demais documentos que instruíram o processo respectivo, averbo a retificação das coordenadas longitudinais no meridiano constantes do imóvel objeto desta matrícula, “E=737”, a fim de constar as corretas, quais sejam: “E=735”. Dou fé. PROTOCOLO N. 92.565, do livro n. 1, de 15 de outubro de 2020, com intercorrências e consequente prorrogação do prazo de sua vigência. **EMOLUMENTOS**. (Tabela III-3-3.1) Averbação: R\$ 90,00. Selo de fiscalização: R\$ 2,80, n. FZE69994-OWL1. Digitação: Robson Luiz dos Santos, Escrevente.

O Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: E3B73DA2-DFDE-D8C3E031603D



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GILBERTO ALVES DE CARVALHO
Titular

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Pedido de certidão nº 138.454

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente foi extraída eletronicamente da matrícula nº 49464 do Livro 2 Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. Dou fé. Emitido por Elizandra Correa da Silva de Oliveira, escrevente. Conferido por Gabriel Simas Ledoux, auxiliar.

São Francisco do Sul, 24 de junho de 2021.

Este documento eletrônico foi assinado digitalmente por
ELIZANDRA CORRÊA DA SILVA DE OLIVEIRA
AC Certisign RFB G4

Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil

Emolumentos (tabela II-3): R\$ 20,12
ISS(Emolumentos...).....: R\$ 0,00
Selo Fiscal.....: R\$ 2,82
Total.....: R\$ 22,94



CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS