

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

PTAM (MATRÍCULA N. 3313 CRIAL)

À SOLICITAÇÃO DE IVAN ROBERTO GILIOLI E TELMA SONIA SGARBOSSA

SUMÁRIO

1. INFORMATIVO-SÍNTESE.....	3
2. INTRODUÇÃO	3
3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO	4
4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO: DO IMÓVEL E SUAS PERSPECTIVAS.....	4
5. VISTORIA.....	7
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	7
7. AVALIAÇÃO	7
8. CONCLUSÃO	8
9. ENCERRAMENTO	9
10 – ANEXOS: A) DADOS DE MERCADO.....	11
B) MEMÓRIA DE CÁLCULO	12

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

1. INFORMATIVO-SÍNTESE

ESPÉCIE DE PROCEDIMENTO: Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural;

SOLICITANTES: Ivan Roberto Gilioli; Telma Sônia Sgarbossa Gilioli;

OBJETO/BEM AVALIANDO: Área de Terras Rurais composta por 4,8 hectares, localizada na cidade de Abelardo Luz (SC);

FINALIDADE: Estudo de valor e definição mercadológica;

METODOLOGIA: Método Comparativo direto de dados de mercado;

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: 22 de setembro a 03 de outubro de 2023;

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO DO PERITO:

Em soja por alqueire individual e totalização da área nua:

- **3.500 sc/alq.**
- **Totalização: Aproximadamente 7.001 sacas de soja;**

Totalização do valor da área mais benfeitorias, convertida pela cotação da saca de soja (**60 kg/sc**) à data de **03/10/2023**.

- **R\$ 876.524,02 (oitocentos e setenta e seis mil quinhentos e vinte e quatro reais e dois centavos).**

Cotação extraída de: **COAMO Unidade de Abelardo Luz (SC)**, à data de 03/10/2023.

2. INTRODUÇÃO

A presente avaliação mercadológica, solicitada pelos **REQUERENTES** Sr. **IVAN ROBERTO GILIOI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 464.645.499-87 e carteira de identidade nº 1.013.750 SSP-SC, e sua esposa Sra. **TELMA SÔNIA SGARBOSSA GILIOI**, brasileira, casada, empresaria, inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e portadora da carteira de identidade nº 1.233.945

(SSP/SC), residentes e domiciliados a Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, centro, no município de Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, utilizar-se-á do método comparativo direto de dados de mercado, sendo elaborado segundo as determinações, diretrizes, padrões e requisitos estabelecidos pela Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, Resolução nº 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e em consonância com os critérios de avaliações mercadológicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – **NBR nº 14.653 – 3** – Imóveis Rurais.

3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO

Determinar o valor de mercado do imóvel rural (terra nua) descrito na matrícula nº 3.313 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Abelardo Luz – SC, de modo a destacar o valor patrimonial real da propriedade considerando o seu ativo, neste caso, a terra produtiva possuidora de múltipla destinação.

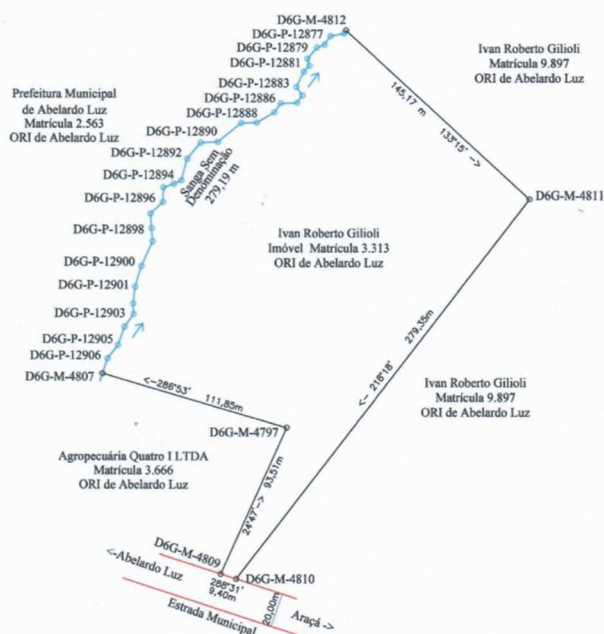
Assim, especificamente, **delimitando o valor agregado de mercado** do imóvel em situação cuja geografia (localização e topografia) fica próxima ao perímetro urbano e por razão conjunta de suas vocações – e pertinentes dados de mercado – incide, obrigatoriamente, no que diz respeito ao seu valor;

4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação mercadológica encontra-se identificado junto à matrícula imobiliária com a seguinte descrição *ipsis literis* (**planta 1**):

IMÓVEL UMA área de terras de culturas, com a superfície de 48.400,00 m² (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados) ou sejam 4,8 ha, sita na Fazenda "São Pedro" Município de Abelardo Luz/SC, sem benfeitorias, confrontando em comum dentro de área maior, com 169.400 m²,

ao Norte com terras de Alvaro Paim de Vargas; ao Sul, com a estrada Abelardo Luz - Ponte Serrada; a Leste com terras Alvaro Paim de Vargas; e ao Oeste com terras de Davelino Bondan; denominação do imóvel rural: Fazenda São Pedro, indicação para localização do imóvel rural: Estrada para Araçá, Município sede do imóvel rural: Abelardo Luz/SC.



Plantas 1, croqui do imóvel avaliando;

Fonte: Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

O imóvel possui topografia parcialmente plana, com completa infraestrutura de água e energia elétrica trifásica, pavimentada, acesso frontal em calçamento, nesta cidade de Abelardo Luz – SC, **frente à SC 350**, o que implica em uma ótima trafegabilidade e logística, por sua localização e posição privilegiadas.

PERSPECTIVAS: PRODUTIVA, URBANÍSTICA E TURÍSTICA

Em situação, aborda-se o presente IMÓVEL RURAL com acesso e localização diferenciados em Abelardo Luz (SC). Próximo ao perímetro urbano

circunscrito da cidade de Abelardo Luz, distância aproximada de 2.000 metros do centro; enquanto área produtiva detêm aproveitamentos agrícola e pecuário de alta performance, uma vez que em primeiro plano apresenta a já implementada **agricultura de precisão** e de outro lado, infraestrutura e demais condições favoráveis à pecuária, à título exemplificativo das próprias estradas no local.



Foto 1: Aérea, indicação da entrada na propriedade “Fazenda São Pedro” para apresentação da qualidade dos acessos e estradas internas. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

A área destaca-se por sua vocação mista. Pois, para além da agropecuária, incidem potenciais turísticos e recreativos, desenvolvimento urbanístico e industrial. É promissora a visão de instalação de estabelecimentos comerciais e industriais, quando da pavimentação em progresso na **SC 350** e extensão do perímetro urbano – em ocorrência, à exemplo do **Loteamento San Viena** da empresa **Solaris**, próxima à Fazenda - para a região em que situado o imóvel rural avaliando. Em seguida, no exercício dos cálculos de homogeneização, a tendência do valor das propriedades amostradas se justifica, desde já, pela ampliação do perímetro urbano abelardoense e consequente consideração das áreas privilegiadas em ladeamento à Rodovia Estadual (obras já em andamento para respectiva pavimentação asfáltica)

com valor agregado, análogo ao do modelo de referência por metro quadrado.

5. VISTORIA

A vistoria *in loco* ocorreu no 22º (vigésimo segundo) dia do mês de setembro de 2023, acompanhadas pelo solicitante **Sr. Ivan Roberto Gilioli**, cadastrado no CPF sob o número 464.645.499-87.



Foto 4: Aérea, indicação da área avaliada. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora, com delimitação de perímetro correspondente ao croqui da área.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Em assonância à **NBR 14653:1 (2001)**, que identifica os procedimentos avaliatórios usuais com finalidade de definir o valor de um bem, de seus frutos e direitos, quanto à determinação desta avaliação empregou-se do método **comparativo direto de dados de mercado**.

7. AVALIAÇÃO

Diante das descrições e elementos acima mencionados, considerando ainda nessa contextualização o aproveitamento econômico das terras, localização e característica da zona, extensão linear da área em relação à Rodovia, seguem os valores de avaliação conforme adiante quantificados:

7.1. Pesquisa de Valores Para Fins de Homogeneização

A pesquisa foi realizada entre os dias 22 e 25 de setembro de 2023 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de valores (proprietários de áreas próximas) de oferta de imóveis localizados próximos às rodovias SC 350 e SC 155 (cidade de Abelardo Luz – SC), que com base no tratamento de fatores, determinou-se qualidade e significância indiscutíveis para o quadro amostral.

N^o	IMÓVEIS	HÁ (APROX.)	VALOR TOTAL R\$/HA	VALOR TOTAL R\$/ALQ.
1	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA À PRAINHA (ENTRADA) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	37,00	258.665,09	625.969,53
2	ÁREA DE TERRA, PRÓXIMA À SC-155 (ENTRADA DA CIDADE) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	13,10	258.625,01	625.872,52
3	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA AO QUEDAS PARK HOTEL E SC-155 Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	106,48	284.545,45	688.600,00
4	ÁREA DE TERRA RURAL NA REGIÃO DO BEM AVALIANDO Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	164,60	232.832,26	563.454,08

***Informações de definição: valores por hectare e alqueire respectivamente convertidos em real, conforme memória de cálculo anexa (com a aplicação da unidade de medida em hectare); valor da soja à época, data da cotação junto à COAMO Unidade de Abelardo Luz (SC): R\$ 125,20 por SC/SOJA pesando 60 KG/SC (documento de cotação anexo, data: 03/10/2023);**

Média Aritmética por alqueire = $\frac{\text{Soma das Amostras}}{4}$ = R\$ 2.503.896,13

4

4

Valor Médio por alqueire = R\$ 625.974,03 (seiscentos e vinte e cinco mil novecentos e setenta e quatro reais e três centavos)

Conforme valores acima identificados, obtivemos os seguintes resultados:

VALOR			
	Total em M2 da área avaliada	Valor arbitrado por alqueire	Valor Médio do M ² /ALQUEIRE
Estimativa Pontual	48.400,00 m ²	R\$ 625.974,03	R\$ 25,87
Campo de Arbítrio do Avaliador	Mínimo	- 30%	R\$ 438.181,83
	Máximo	+ 10%	R\$ 688.571,43
	Confiabilidade		Equivalente a 80%

Observação ao procedimento: Campo arbitral admitido de forma acrescida para o mínimo, ou seja, 30% de dispersão, em justificativa às áreas de mato e sangas existentes; quando em comparação às áreas nuas agricultáveis, significativamente em seu todo, indicadas pelas amostras de mercado no quadro de homogeneização.

8. CONCLUSÃO

Por fim, conclui-se que o valor a ser considerado na presente área de terras rurais, a preço de mercado sob a finalidade de transação imobiliária é o **valor mínimo** de R\$ 438.181,83 (**quatrocentos e trinta e oito mil cento e oitenta e um reais e trinta e três centavos**) por alqueire, refletindo **3.500 sc/alq.** (sacas de 60 kg).

Define-se como **valor arbitrado**, por definição do perito e do presente laudo, dentro do cabido pelo campo de arbítrio, que o valor real deste imóvel rural com a finalidade de transação imobiliária é **efetivamente o valor mínimo**, ou seja, R\$ 438.181,83 (**quatrocentos e trinta e oito mil cento e oitenta e um reais e oitenta e três centavos**) por alqueire, refletindo em **3.500 sc/alq.** (sacas de 60 kg), perfeitamente consonante às amostras do quadro de homogeneização, de tal modo que o valor arbitrado por meio do presente laudo de avaliação, pelo trabalho de consulta oficial realizado e convicção da técnica da perícia é o de

R\$ 876.524,02 (oitocentos e setenta e seis mil quinhentos e vinte e quatro reais e dois centavos).

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto de 16 (dezesesseis) páginas, caracterizadas por folhas impressas de um só lado, asseveradas em seu desenvolvimento pelo profissional avaliador signatário.

Abelardo Luz – SC, 03 de outubro de 2023.

VINÍCIUS EDUARDO PEDROZO

CRECI/SC N° 37132 F

E-mail: vinicius@vorimoveis.com.br

Fone: (49) 9 99696922

10 – ANEXOS

(A) DADOS DE MERCADO;

The screenshot shows the 'PREÇO DO DIA' (Daily Price) page on the Coamo website. The page is titled 'Preço do dia' and features a dropdown menu for selecting a location, currently set to 'ABELARDO LUZ'. Below this is a table listing the prices for four products: SOJA, MILHO, TRIGO, and CAFÉ EM COCO. The table includes columns for the product name, a complementary description, the date and time of the price, the price in R\$, and the standard unit.

Produto	Desc. Complementar	Data e Hora do Preço	R\$	Unid. Padrão
SOJA	CONSUMO	3/10/2023 13:33	R\$ 125,20	SC/60
MILHO	EM GRÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 47,10	SC/60
TRIGO	PÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 50,00	SC/60
CAFÉ EM COCO	B. DURA 6	3/10/2023 13:33	R\$ 12,78	KG/RENDA

(B) MEMÓRIAS DE CÁLCULO;

Jair Carlos Pedrozo

2/8

Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:**

Número de amostras (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	227.589,97
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	307.309,08
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	1.034.998,52
Amplitude total (R\$/ha):	79.719,11
Média aritmética (R\$/ha):	258.749,63

Onde:

a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$ **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:**

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:

Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 40,00 %

Am	Vh (R\$/ha)	D (%)
1	256.789,76	0,76
2	227.589,97	12,04
3	307.309,08	18,77
4	243.309,71	5,87

Sendo:

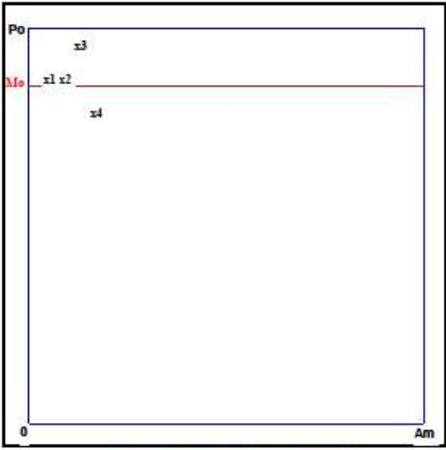
Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/ha)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:**Todas as Amostras são Válidas.**

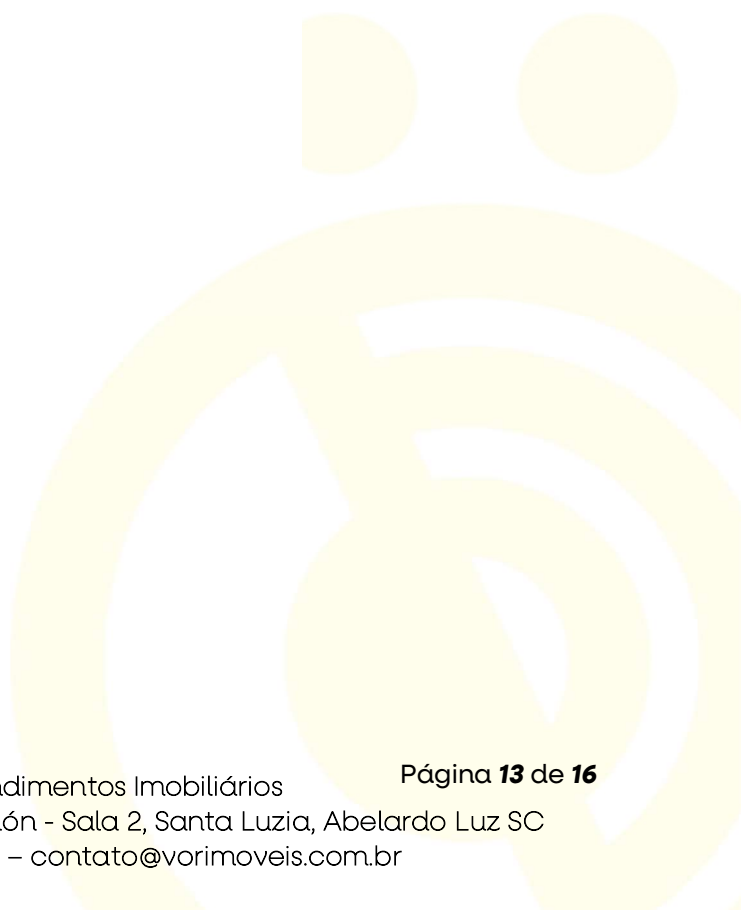
B) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 258.665,34

Po = Preços observados.
 Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	258.665,08	1,856	0,00
2 -	258.624,96	41,975	0,02
3 -	284.545,45	25.878,508	10,00
4 -	232.832,26	25.834,677	9,99

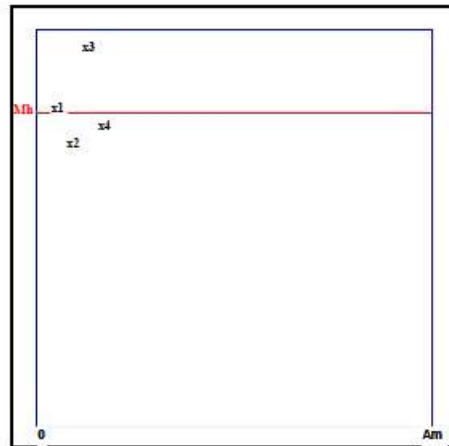


Jair Carlos Pedrozo

6/6

Avaluar PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 258.749,63

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

	Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	256.789,76	1.959,870	0,76	
2 -	227.589,97	31.159,663	12,04	
3 -	307.309,08	48.559,451	18,77	
4 -	243.309,71	15.439,918	5,97	

Data: 03/10/2023

VINÍCIUS EDUARDO PEDROZO
37132 F



Jair Carlos Pedrozo

1/6

Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: ÁREAS RURAIS ABELARDO

solicitante: AVALIAÇÃO JUDICIAL

Localiz.: ABELARDO LUZ (SC), RODOVIA SC-350, PRAINHA

Cidade: ABELARDO LUZ

Estado: Santa Catarina

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

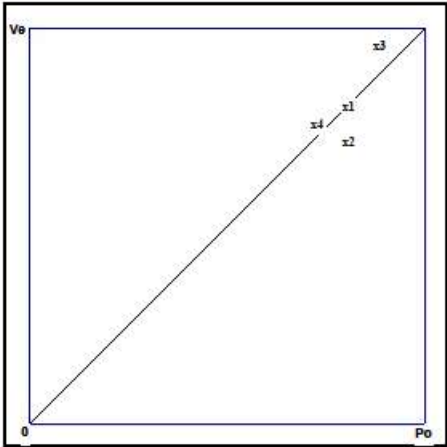
Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/ha)
1	9.570.608,00	37,00	258.665,08	0,95	0,95	1,10	256.789,76
2	3.387.987,00	13,10	258.624,96	1,10	0,80	1,00	227.589,97
3	30.298.399,00	106,48	284.545,45	0,90	1,00	1,20	307.309,08
4	38.324.190,00	164,60	232.832,26	0,95	1,10	1,00	243.309,71

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: ACESSO

F3: TOPOGRAFIA

A) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	258.665,08	256.789,76	0,99
2 -	258.624,96	227.589,97	0,88
3 -	284.545,45	307.309,08	1,08
4 -	232.632,26	243.309,71	1,04

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

PTAM (MATRÍCULA N. 5396 CRIAL)

À SOLICITAÇÃO DE IVAN ROBERTO GILIOLI E TELMA SONIA SGARBOSSA

SUMÁRIO

1. INFORMATIVO-SÍNTESE.....	3
2. INTRODUÇÃO	3
3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO	4
4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO: DO IMÓVEL E SUAS PERSPECTIVAS.....	4
5. VISTORIA.....	7
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	7
7. AVALIAÇÃO	7
8. CONCLUSÃO	9
9. ENCERRAMENTO	10
10 – ANEXOS: A) DADOS DE MERCADO.....	11
B) TABELA DE VALORES SAN VIENA.....	12

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

1. INFORMATIVO-SÍNTESE

ESPÉCIE DE PROCEDIMENTO: Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural;

SOLICITANTES: Ivan Roberto Gilioli; Telma Sônia Sgarbossa Gilioli;

OBJETO/BEM AVALIANDO: Área de Terras Rurais composta por 1.200 M2;
localizada na cidade de Abelardo Luz (SC);

FINALIDADE: Estudo de valor e definição mercadológica;

METODOLOGIA: Método Comparativo direto de dados de mercado;

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: 22 de setembro a 03 de outubro de 2023;

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO DO PERITO:

- **R\$ 155.220,00 (cento e cinquenta mil duzentos e vinte reais)**

2. INTRODUÇÃO

A presente avaliação mercadológica, solicitada pelos **REQUERENTES** Sr. **IVAN ROBERTO GILIOI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 464.645.499-87 e carteira de identidade nº 1.013.750 SSP-SC, e sua esposa Sra. **TELMA SÔNIA SGARBOSSA GILIOI**, brasileira, casada, empresaria, inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e portadora da carteira de identidade nº 1.233.945 (SSP/SC), residentes e domiciliados a Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, centro, no município de Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, utilizar-se-á do método comparativo direto de dados de mercado, sendo elaborado segundo as determinações, diretrizes, padrões e requisitos estabelecidos pela Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, Resolução nº 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e em consonância com os critérios de avaliações mercadológicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – **NBR nº 14.653 – 3** – Imóveis Rurais.

3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO

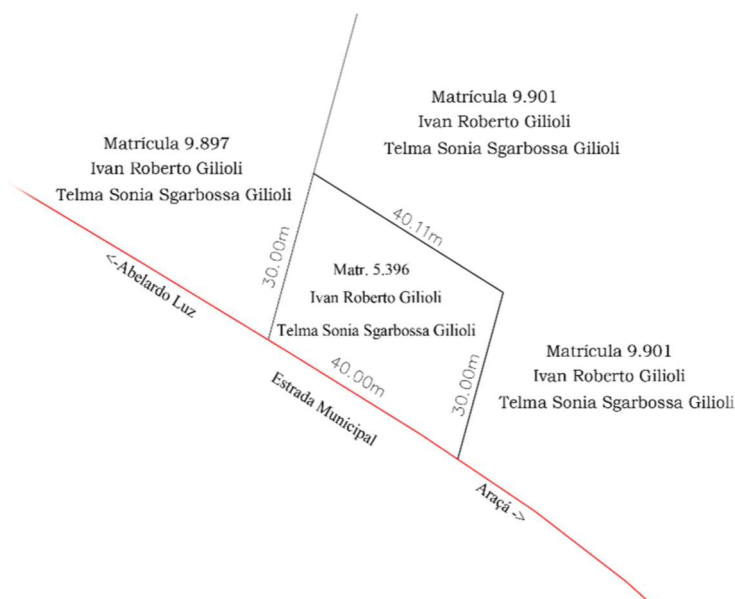
Determinar o valor de mercado do imóvel rural (terra nua) descrito na matrícula nº 5396 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Abelardo Luz – SC, de modo a destacar o valor patrimonial real da propriedade considerando o seu ativo, neste caso, a terra produtiva possuidora de múltipla destinação.

Assim, especificamente, **delimitando o valor agregado de mercado** do imóvel em situação cuja geografia (localização e topografia) fica próxima ao perímetro urbano (terra nua) e por razão conjunta de suas vocações – e pertinentes dados de mercado – incide, obrigatoriamente, no que diz respeito ao seu valor;

4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação mercadológica encontra-se identificado junto à matrícula imobiliária com a seguinte descrição *ipsis literis* (**planta 1**):

IMÓVEL IMÓVEL: Uma parte de terras, sita na Fazenda São Pedro, município de Abelardo Luz-SC, sem benfeitorias, com a superfície de 1.200,00m² (Um mil e duzentos metros quadrados), que conforme autorização n. 016/98 expedida em Florianópolis-SC, aos 04.03.1998, pelo Sr. Ademir Pualo Simon(Superintendente Regional do Incra-SC), a qual destina-se a construção e instalação de Tanques de depósito para combustíveis, ficando caracterizada a mesma para FINS NÃO AGRÍCOLAS, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao NORTE, com Valdir Sgarbossa; ao SUL, com Olices Stefani; a LESTE, com Valdir Sgarbossa; e a OESTE, com Valdir Sgarbossa. Denominação do imóvel rural: Fazenda São Pedro, indicação para localização do imóvel rural: Estrada para Araçá, Município sede do imóvel rural: Abelardo Luz/SC.



Plantas 1, croqui do imóvel avaliando;

Fonte: Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

O imóvel possui topografia parcialmente plana, com completa infraestrutura de água e energia elétrica trifásica, pavimentada, acesso frontal em calçamento, nesta cidade de Abelardo Luz – SC, **frente à SC 350**, o que implica em uma ótima trafegabilidade e logística, por sua localização e posição privilegiadas.

PERSPECTIVAS: PRODUTIVA, URBANÍSTICA E TURÍSTICA

Em situação, aborda-se o presente IMÓVEL RURAL com acesso e localização diferenciados em Abelardo Luz (SC). Próximo ao perímetro urbano circunscrito da cidade de Abelardo Luz, distância aproximada de 2.000 metros do centro; enquanto área produtiva detêm aproveitamentos agrícola e pecuário de alta performance, uma vez que em primeiro plano apresenta a já implementada **agricultura de precisão** e de outro lado, infraestrutura e demais condições favoráveis à pecuária, à título exemplificativo das próprias estradas no local.



Foto 1: Aérea, indicação da entrada na propriedade “Fazenda São Pedro” para apresentação da qualidade dos acessos e estradas internas. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

A área destaca-se por sua vocação mista. Pois, para além da agropecuária, incidem potenciais turísticos e recreativos, desenvolvimento urbanístico e industrial. É promissora a visão de instalação de estabelecimentos comerciais e industriais, quando da pavimentação em progresso na **SC 350** e extensão do perímetro urbano – em ocorrência, à exemplo do **Loteamento San Viena** da empresa **Solaris**, próxima à Fazenda - para a região em que situado o imóvel rural avaliando. Em seguida, no exercício dos cálculos de homogeneização, a tendência do valor das propriedades amostradas se justifica, desde já, pela ampliação do perímetro urbano abelardoense e consequente consideração das áreas privilegiadas em ladeamento à Rodovia Estadual (obras já em andamento para respectiva pavimentação asfáltica) com valor agregado, análogo ao do modelo de referência por metro quadrado.

Para este bem avaliado, em especial, aplicar-se-á o valor por m², admitindo-se para tanto não mais o valor das áreas rurais e sim o de sua real caracterização, isto é, um terreno com acesso à energia elétrica e frente para a Rodovia SC-350.

5. VISTORIA

A vistoria **in loco** ocorreu no 22º (vigésimo segundo) dia do mês de setembro de 2023, acompanhadas pelo solicitante **Sr. Ivan Roberto Gilioli**, cadastrado no CPF sob o número 464.645.499-87.



Foto 4: Aérea, indicação da área avaliada. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora, com delimitação de perímetro correspondente ao croqui da área.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Em assonância à **NBR 14653:1 (2001)**, que identifica os procedimentos avaliatórios usuais com finalidade de definir o valor de um bem, de seus frutos e direitos, quanto à determinação desta avaliação empregou-se do método **comparativo direto de dados de mercado**.

7. AVALIAÇÃO

Diante das descrições e elementos acima mencionados, considerando ainda nessa contextualização o aproveitamento econômico das terras, localização e característica da zona, extensão linear da área em relação à Rodovia, seguem os valores de avaliação conforme adiante quantificados:

7.1. Pesquisa de Valores Para Fins de Homogeneização

A pesquisa foi realizada entre os dias 22 e 25 de setembro de 2023 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de valores (proprietários de áreas próximas) de oferta de imóveis localizados próximos às rodovias SC 350 e SC 155 (cidade de Abelardo Luz – SC), que com base no tratamento de fatores, determinou-se qualidade e significância indiscutíveis para o quadro amostral.

N^o	IMÓVEIS	HÁ (APROX.)	VALOR TOTAL R\$/HA	VALOR TOTAL R\$/ALQ.
1	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA À PRAINHA (ENTRADA) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	37,00	258.665,09	625.969,53
2	ÁREA DE TERRA, PRÓXIMA À SC-155 (ENTRADA DA CIDADE) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	13,10	258.625,01	625.872,52
3	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA AO QUEDAS PARK HOTEL E SC-155 Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	106,48	284.545,45	688.600,00
4	ÁREA DE TERRA RURAL NA REGIÃO DO BEM AVALIANDO Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	164,60	232.832,26	563.454,08

***Informações de definição: valores por hectare e alqueire respectivamente convertidos em real, conforme memória de cálculo anexa (com a aplicação da unidade de medida em hectare); valor da soja à época, data da cotação junto à COAMO Unidade de Abelardo Luz (SC): R\$ 125,20 por SC/SOJA pesando 60 KG/SC (documento de cotação anexo, data: 03/10/2023);**

Média Aritmética por alqueire = $\frac{\text{Soma das Amostras}}{4} = \underline{\underline{\text{R\$ 2.503.896,13}}}$

4

4

Valor Médio por alqueire = R\$ 625.974,03 (seiscentos e vinte e cinco mil novecentos e setenta e quatro reais e três centavos)

Conforme valores acima identificados, obtivemos os seguintes resultados:

VALOR			
	Total em M2 da área avaliada	Valor arbitrado por alqueire	Valor Médio do M ² /ALQUEIRE
Estimativa Pontual	592.666,00m ²	R\$ 625.974,03	R\$ 25,87

Consideração técnica: Por definição arbitral de valor, optou-se por multiplicar por 5 vezes o valor de m2 de referência ao valor do mercado, uma vez que indica aproximadamente 33% (um terço) do valor de m2 dos lotes disponibilizados no **Empreendimento San Viena**, na mesma proximidade, de frente para a via. Desta forma, o não aparelhamento equivalente ao de uma incorporadora no lote fica descontado, porém, o real valor do imóvel se evidencia, qual seja o de **R\$ 129,35 (cento e vinte e nove reais e trinta e cinco centavos)** para cada m2, em comparação à **R\$ 396 (trezentos e noventa e seis reais)** por m2 ofertados no Loteamento.

8. CONCLUSÃO

Por fim, conclui-se que o valor a ser considerado na presente área de terras rurais, a preço de mercado sob a finalidade de transação imobiliária é o **valor referencial por m2** de R\$ 129,35 (cento e vinte e nove reais e trinta e cinco centavos).

De tal modo que o montante arbitrado por meio do presente laudo de avaliação, pelo trabalho de consulta oficial realizado e convicção da técnica da perícia, é o de **R\$ 155.220,00 (cento e cinquenta mil duzentos e vinte reais)**;

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto de 12 (doze) páginas, caracterizadas por folhas impressas de um só lado, asseveradas em seu desenvolvimento pelo profissional avaliador signatário.

Abelardo Luz – SC, 03 de outubro de 2023.

VINÍCIUS EDUARDO PEDROZO

CRECI/SC N° 37132 F

E-mail: vinicius@vorimoveis.com.br

Fone: (49) 9 99696922

10 – ANEXOS

(A) DADOS DE MERCADO;

The screenshot shows the 'PREÇO DO DIA' (Daily Price) section of the Coamo website. The page title is 'Coamo - Coamo Agroindustrial Cooperativa'. The main heading is 'PREÇO DO DIA'. Below this, there is a sub-heading 'Preço do dia' and a dropdown menu for selecting a location, currently set to 'ABELARDO LUZ'. A table displays the following data:

Produto	Desc. Complementar	Data e Hora do Preço	R\$	Unid. Padrão
SOJA	CONSUMO	3/10/2023 13:33	R\$ 125,20	SC/60
MILHO	EM GRÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 47,10	SC/60
TRIGO	PÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 50,00	SC/60
CAFÉ EM COCO	B. DURA 6	3/10/2023 13:33	R\$ 12,78	KG/RENDA

(B) TABELA DE VALORES SAN VIENA;

TABELA DE VENDAS SETEMBRO-23				TABELA DE VENDAS SETEMBRO-23			
Quadra	Lote	Metragem	Valor Metro	Quadra	Lote	Metragem	Valor Metro
Q01	1	3000,43	R\$ 396,00	Q08	1	387,87	R\$ 396,00
Q01	3	359,79	R\$ 429,00	Q08	2	357,92	R\$ 396,00
Q01	4	375,46	R\$ 429,00	Q08	3	358,31	R\$ 396,00
Q01	5	438,00	R\$ 374,00	Q08	4	388,75	R\$ 396,00
Q01	6	438,00	R\$ 374,00	Q09	1	374,58	R\$ 429,00
Q01	7	791,06	R\$ 396,00	Q09	2	375,12	R\$ 374,00
Q02	13	612,09	R\$ 385,00	Q09	3	375,64	R\$ 374,00
Q02	18	300,00	R\$ 352,00	Q09	4	376,16	R\$ 374,00
				Q09	5	373,99	R\$ 374,00
				Q09	6	367,71	R\$ 374,00
				Q09	8	473,22	R\$ 352,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

PTAM (MATRÍCULA N. 9897 CRIAL)

À SOLICITAÇÃO DE IVAN ROBERTO GILIOLI E TELMA SONIA SGARBOSSA

SUMÁRIO

1. INFORMATIVO-SÍNTESE.....	3
2. INTRODUÇÃO	3
3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO	4
4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO: DO IMÓVEL E SUAS PERSPECTIVAS.....	4
5. VISTORIA.....	12
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	12
7. AVALIAÇÃO	13
7.1. BENFEITORIAS.....	14
8. CONCLUSÃO	17
9. ENCERRAMENTO	18
10 – ANEXOS: A) DADOS DE MERCADO.....	19
B) MEMÓRIA DE CÁLCULO	20

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

1. INFORMATIVO-SÍNTESE

ESPÉCIE DE PROCEDIMENTO: Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural;

SOLICITANTES: Ivan Roberto Gilioli; Telma Sônia Sgarbossa Gilioli;

OBJETO/BEM AVALIANDO: Área de Terras Rurais composta por 88,06 hectares, localizada na cidade de Abelardo Luz (SC);

FINALIDADE: Estudo de valor e definição mercadológica;

METODOLOGIA: Método Comparativo direto de dados de mercado;

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: 22 de setembro a 03 de outubro de 2023;

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO DO PERITO:

Em soja por alqueire individual e totalização da área nua:

- **3.750 sc/alq.**
- **Totalização: Aproximadamente 136.457 sacas de soja;**

Totalização do valor da área mais benfeitorias, convertida pela cotação da saca de soja (**60 kg/sc**) à data de **03/10/2023**.

- **R\$ 17.883.427,90 (dezessete milhões oitocentos e oitenta e três mil quatrocentos e vinte e sete reais e noventa centavos).**

Cotação extraída de: **COAMO Unidade de Abelardo Luz (SC)**, à data de 03/10/2023.

2. INTRODUÇÃO

A presente avaliação mercadológica, solicitada pelos **REQUERENTES** Sr. **IVAN ROBERTO GILIOI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 464.645.499-87 e carteira de identidade nº 1.013.750 SSP-SC, e sua esposa Sra. **TELMA SÔNIA SGARBOSSA GILIOI**, brasileira, casada, empresaria, inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e portadora da carteira de identidade nº 1.233.945

(SSP/SC), residentes e domiciliados a Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, centro, no município de Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, utilizar-se-á do método comparativo direto de dados de mercado, sendo elaborado segundo as determinações, diretrizes, padrões e requisitos estabelecidos pela Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, Resolução nº 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e em consonância com os critérios de avaliações mercadológicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – **NBR nº 14.653 – 3** – Imóveis Rurais.

3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO

Determinar o valor de mercado do imóvel rural (terra nua) descrito na matrícula nº 9.897 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Abelardo Luz – SC, de modo a destacar o valor patrimonial real da propriedade considerando o seu ativo, neste caso, a terra produtiva possuidora de múltipla destinação.

Assim, especificamente, **delimitando o valor agregado de mercado** do imóvel em situação cuja geografia (localização e topografia) fica próxima ao perímetro urbano e por razão conjunta de suas vocações – e pertinentes dados de mercado – incide, obrigatoriamente, no que diz respeito ao seu valor;

4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação mercadológica encontra-se identificado junto à matrícula imobiliária com a seguinte descrição *ipsis literis* (**planta 1**):

IMÓVEL Uma área de terras de culturas e matos, situada na fazenda São Pedro, município de Abelardo Luz (SC), com uma área de 880.617,00m² (oitocentos e oitenta mil e seiscentos e dezessete metros quadrados), ou sejam, 88,0617 hectares, que conforme mapa e memorial descritivo, firmados por

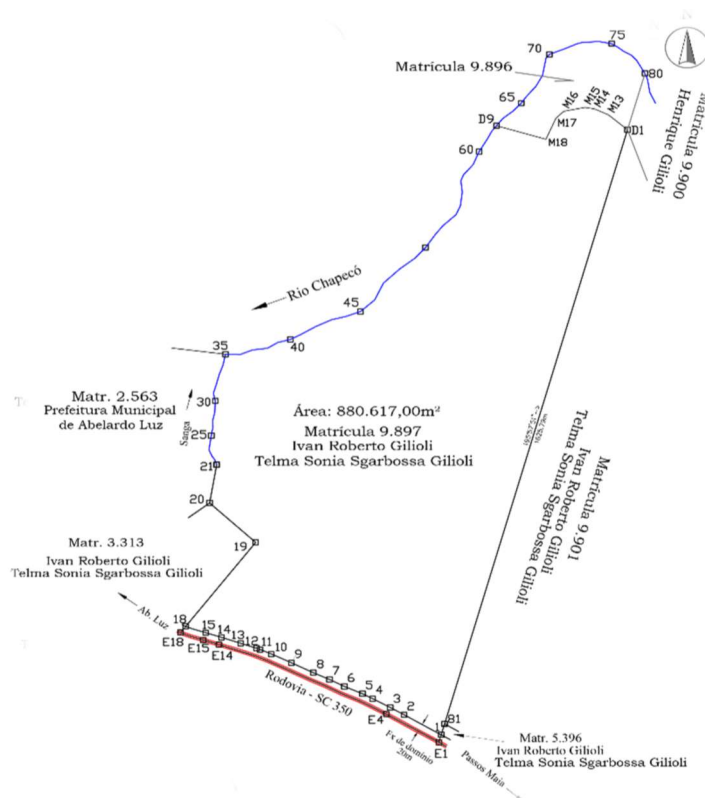
Andrei Montemezzo, técnico agrícola com CREA-SC 25.727-6, e com a ART N° 5461127-8, tem a seguinte descrição do perímetro: Inicia no vértice denominado '1', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD_69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 370151.149 m e N= 7058952.236 m; Deste até o vértice '18' a confrontação é com a Rodovia SC-350. Do vértice '1' segue com azimute de 300°05'34" e distância de 104.57 m até o vértice '2' (E=370060.674 m e N=7059004.667 m); Deste segue com azimute de 299°42'15" e distância de 39.23 m até o vértice '3' (E=370026.601 m e N=7059024.105 m); Deste segue com azimute de 298°19'11" e distância de 48.93 m até o vértice '4' (E=369983.531 m e N=7059047.316 m); Deste segue com azimute de 296°57'25" e distância de 27.86 m até o vértice '5' (E=369958.696 m e N=7059059.946 m); Deste segue com azimute de 293°32'56" e distância de 48.45 m até o vértice '6' (E=369914.278 m e N=7059079.305 m); Deste segue com azimute de 297°04'23" e distância de 40.82 m até o vértice '7' (E=369877.934 m e N=7059097.881 m); Deste segue com azimute de 294°17'19" e distância de 43.12 m até o vértice '8' (E=369838.634 m e N=7059115.616 m); Deste segue com azimute de 295°48'29" e distância de 60.92 m até o vértice '9' (E=369783.791 m e N=7059142.138 m); Deste segue com azimute de 295°11'17" e distância de 53.25 m até o vértice '10' (E=369735.607 m e N=7059164.800 m); Deste segue com azimute de 293°06'45" e distância de 29.59 m até o vértice '11' (E=369708.392 m e N=7059176.415 m); Deste segue com azimute de 290°55'01" e distância de 9.40 m até o vértice '12' (E=369699.609 m e N=7059179.772 m); Deste segue com azimute de 288°53'19" e distância de 40.95 m até o vértice '13' (E=369660.867 m e N=7059193.027 m); Deste segue com azimute de 288°16'42" e distância de 49.46 m até o vértice '14' (E=369613.898 m e N=7059208.541 m); Deste segue com azimute de 287°32'04" e distância de 40.40 m até o vértice '15' (E=369575.374 m e N=7059220.713 m); Deste segue com azimute de 287°27'26" e distância de 31.52 m até o vértice '16' (E=369545.308 m e N=7059230.168 m); Deste segue com azimute de 290°00'45" e distância de 17.73 m até o vértice '17' (E=369528.652 m e N=7059236.234 m); Deste segue com azimute de 296°29'35" e distância de 2.43

m até o vértice '18' (E=369526.478 m e N=7059237.318 m); Deste segue com azimute de 37°43'27" e distância de 279.33 m confrontando com terras de Ivan Roberto Gilioli, Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, Sandra Cristiane de Vargas Panisson e João Gustavo Panisson, matrícula 3.313 até o vértice '19' (E=369697.391 m e N=7059458.262 m); Deste segue com azimute de 312°42'42" e distância de 152.99 m confrontando com terras de Ivan Roberto Gilioli, Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, Sandra Cristiane de Vargas Panisson e João Gustavo Panisson, matrícula 3.313 até o vértice '20' (E=369584.981 m e N=7059562.033 m); Deste segue com azimute de 9°37'57" e distância de 102.32 m confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Abelardo Luz, matrícula 2.563 até o vértice '21' (E=369602.101 m e N=7059662.909 m); Deste segue por sanga confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Abelardo Luz, matrícula 2.563 até o vértice '35'. Do vértice '21' Deste segue com azimute de 340°00'20" e distância de 13.34 m até o vértice '22' (E=369597.540 m e N=7059675.446 m); Deste segue com azimute de 325°40'15" e distância de 11.85 m até o vértice '23' (E=369590.857 m e N=7059685.231 m); Deste segue com azimute de 335°48'46" e distância de 18.25 m até o vértice '24' (E=369583.380 m e N=7059701.879 m); Deste segue com azimute de 8°47'13" e distância de 38.14 m até o vértice '25' (E=369589.207 m e N=7059739.575 m); Deste segue com azimute de 4°56'08" e distância de 5.21 m até o vértice '26' (E=369589.655 m e N=7059744.767 m); Deste segue com azimute de 13°02'23" e distância de 15.19 m até o vértice '27' (E=369593.081 m e N=7059759.561 m); Deste segue com azimute de 358°39'13" e distância de 20.29 m até o vértice '28' (E=369592.605 m e N=7059779.850 m); Deste segue com azimute de 13°13'00" e distância de 21.59 m até o vértice '29' (E=369597.541 m e N=7059800.867 m); Deste segue com azimute de 2°06'22" e distância de 29.74 m até o vértice '30' (E=369598.633 m e N=7059830.585 m); Deste segue com azimute de 348°13'31" e distância de 21.23 m até o vértice '31' (E=369594.301 m e N=7059851.371 m); Deste segue com azimute de 17°48'14" e distância de 22.36 m até o vértice '32' (E=369601.138 m e N=7059872.663 m); Deste segue com azimute de 14°52'17" e distância de 29.19 m até o vértice '33'

(E=369608.629 m e N=7059900.871 m); Deste segue com azimute de 20°12'47" e distância de 25.09 m até o vértice '34' (E=369617.297 m e N=7059924.412 m); Deste segue com azimute de 12°22'56" e distância de 29.74 m até o vértice '35' (E=369623.674 m e N=7059953.461 m); Deste segue confrontando com o Rio Chapecó até o vértice 'D9'. Do vértice '35' segue com azimute de 91°42'33" e distância de 34.86 m até o vértice '36' (E=369658.519 m e N=7059952.421 m); Deste segue com azimute de 68°42'40" e distância de 33.44 m até o vértice '37' (E=369689.676 m e N=7059964.561 m); Deste segue com azimute de 82°50'29" e distância de 36.83 m até o vértice '38' (E=369726.219 m e N=7059969.151 m); Deste segue com azimute de 58°57'25" e distância de 29.81 m até o vértice '39' (E=369751.762 m e N=7059984.525 m); Deste segue com azimute de 75°33'49" e distância de 31.36 m até o vértice '40' (E=369782.134 m e N=7059992.344 m); Deste segue com azimute de 63°14'10" e distância de 28.42 m até o vértice '41' (E=369807.508 m e N=7060005.141 m); Deste segue com azimute de 59°44'08" e distância de 42.67 m até o vértice '42' (E=369844.359 m e N=7060026.645 m); Deste segue com azimute de 65°28'16" e distância de 42.24 m até o vértice '43' (E=369882.790 m e N=7060044.182 m); Deste segue com azimute de 75°55'44" e distância de 37.04 m até o vértice '44' (E=369918.716 m e N=7060053.187 m); Deste segue com azimute de 70°13'14" e distância de 37.37 m até o vértice '45' (E=369953.886 m e N=7060065.835 m); Deste segue com azimute de 48°42'11" e distância de 45.98 m até o vértice '46' (E=369988.428 m e N=7060096.177 m); Deste segue com azimute de 26°02'43" e distância de 49.52 m até o vértice '47' (E=370010.171 m e N=7060140.668 m); Deste segue com azimute de 46°42'36" e distância de 54.89 m até o vértice '48' (E=370050.124 m e N=7060178.305 m); Deste segue com azimute de 53°01'40" e distância de 45.69 m até o vértice '49' (E=370086.625 m e N=7060205.783 m); Deste segue com azimute de 42°14'28" e distância de 38.75 m até o vértice '50' (E=370112.677 m e N=7060234.472 m); Deste segue com azimute de 35°06'15" e distância de 44.19 m até o vértice '51' (E=370138.088 m e N=7060270.624 m); Deste segue com azimute de 39°23'31" e distância de 27.10 m até o vértice '52' (E=370155.288 m e N=7060291.568 m);

Deste segue com azimute de 47°27'56" e distância de 28.31 m até o vértice '53' (E=370176.147 m e N=7060310.705 m); Deste segue com azimute de 48°10'23" e distância de 15.00 m até o vértice '54' (E=370187.326 m e N=7060320.710 m); Deste segue com azimute de 24°44'26" e distância de 25.73 m até o vértice '55' (E=370198.095 m e N=7060344.080 m); Deste segue com azimute de 7°04'39" e distância de 36.09 m até o vértice '56' (E=370202.541 m e N=7060379.891 m); Deste segue com azimute de 354°06'42" e distância de 30.16 m até o vértice '57' (E=370199.447 m e N=7060409.894 m); Deste segue com azimute de 21°33'11" e distância de 17.02 m até o vértice '58' (E=370205.699 m e N=7060425.723 m); Deste segue com azimute de 41°03'08" e distância de 35.70 m até o vértice '59' (E=370229.145 m e N=7060452.646 m); Deste segue com azimute de 23°00'12" e distância de 36.92 m até o vértice '60' (E=370243.573 m e N=7060486.630 m); Deste segue com azimute de 31°37'22" e distância de 39.36 m até o vértice '61' (E=370264.212 m e N=7060520.149 m); Deste segue com azimute de 27°29'55" e distância de 23.15 m até o vértice '62' (E=370274.899 m e N=7060540.679 m); Deste segue com azimute de 39°03'37" e distância de 18.11 m até o vértice 'D9' (E= 370286.312 m e N= 7060554.743 m); Deste segue confrontando com parte do mesmo imóvel da matrícula 3.215 deste Ofício, Gleba 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 106°25'57" e 125,94 m até o vértice 'M-18' (E=370.407,105 m e N=7.060.519,117 m); 23°58'08" e 60,84 m até o vértice 'M-17' (E=370.431,822 m e N=7.060.574,713 m); 46°02'30" e 26,02 m até o vértice 'M-16' (E=370.450,552 m e N=7.060.592,774 m); 78°51'39" e 53,45 m até o vértice 'M-15' (E=370.502,991 m e N=7.060.603,099 m); 99°35'58" e 23,21 m até o vértice 'M-14' (E=370.525,871 m e N=7.060.599,230 m); 114°41'50" e 37,58 m até o vértice 'M-13' (E=370.560,012 m e N=7.060.583,529 m); 130°15'41" e 60,97 m até o vértice 'D1' (E=370.606,541 m e N=7.060.544,123 m); Deste segue com azimute de 195°57'51" e distância de 1625.79 m confrontando com terras Ivan Roberto Gilioli e Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, matrícula 6.141 até o vértice '81' (E=370159.385 m e N=7058981.027 m); Deste segue com azimute de 195°57'51" e distância de 29.95 m confrontando com terras Ivan Roberto Gilioli e Telma Sonia Sgarbossa Gilioli,

matrícula 5.396 até o vértice '1' (E=370151.149 m e N=7058952.236 m);
denominação do imóvel rural: Fazenda São Pedro, indicação para localização
do imóvel rural: Estrada para Araçá, Município sede do imóvel rural: Abelardo
Luz/SC.



Plantas 1, croqui do imóvel avaliando;

Fonte: Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

O imóvel possui topografia parcialmente plana, com completa infraestrutura de água e energia elétrica trifásica, pavimentada, acesso frontal em calçamento, nesta cidade de Abelardo Luz – SC, **frente à SC 350**, o que implica em uma ótima trafegabilidade e logística, por sua localização e posição privilegiadas.

PERSPECTIVAS: PRODUTIVA, URBANÍSTICA E TURÍSTICA

Em situação, aborda-se o presente IMÓVEL RURAL com acesso e localização diferenciados em Abelardo Luz (SC). Próximo ao perímetro urbano circunscrito da cidade de Abelardo Luz, distância aproximada de 2.000 metros

do centro; enquanto área produtiva detêm aproveitamentos agrícola e pecuário de alta performance, uma vez que em primeiro plano apresenta a já implementada **agricultura de precisão** e de outro lado, infraestrutura e demais condições favoráveis à pecuária, à título exemplificativo das próprias estradas no local.



Foto 1: Aérea, indicação da entrada na propriedade "Fazenda São Pedro" para apresentação da qualidade dos acessos e estradas internas. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

A área destaca-se por sua vocação mista. Pois, para além da agropecuária, incidem potenciais turísticos e recreativos, desenvolvimento urbanístico e industrial. É promissora a visão de instalação de estabelecimentos comerciais e industriais, quando da pavimentação em progresso na **SC 350** e extensão do perímetro urbano – em ocorrência, à exemplo do **Loteamento San Viena** da empresa **Solaris**, próxima à Fazenda - para a região em que situado o imóvel rural avaliando. Em seguida, no exercício dos cálculos de homogeneização, a tendência do valor das propriedades amostradas se justifica, desde já, pela ampliação do perímetro urbano abelardoense e consequente consideração das áreas privilegiadas em ladeamento à Rodovia Estadual (obras já em andamento para respectiva pavimentação asfáltica)

com valor agregado, análogo ao do modelo de referência por metro quadrado.

Por fim, vale o destaque de umas das qualidades fundamentais da matrícula de n. 9.897 do CRIAL, qual seja a sua vocação turística. A área obterá, após o atingimento de áreas já previamente delimitadas/específicas do alagamento do projeto de Usina Hidrelétrica no local **PCH Prainha**, um dos acessos exclusivos e mais valorizados ao alagado no município, oportunizando a abertura para investimentos arrojados no imóvel, o que difere totalmente o valor da área em questão com relação ao padrão estabelecido das demais áreas exclusivamente de produção agrícola, que hoje já tranquilamente permitiria tal implementação.



Foto 2: Aérea, porção da matrícula de n. 9.897 do CRIAL, possibilidade urbanística de implementação de condomínios/loteamentos, **empreendimentos turísticos**. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.



Foto 3: Aérea, porção da matrícula de n. 9.897 do CRIAL, visão das terras rurais, destaque para a oportunidade de estruturação de projetos diferenciados no local – por razão de suas características exclusivas. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

5. VISTORIA

A vistoria **in loco** ocorreu no 22º (vigésimo segundo) dia do mês de setembro de 2023, acompanhadas pelo solicitante **Sr. Ivan Roberto Gilioli**, cadastrado no CPF sob o número 464.645.499-87.

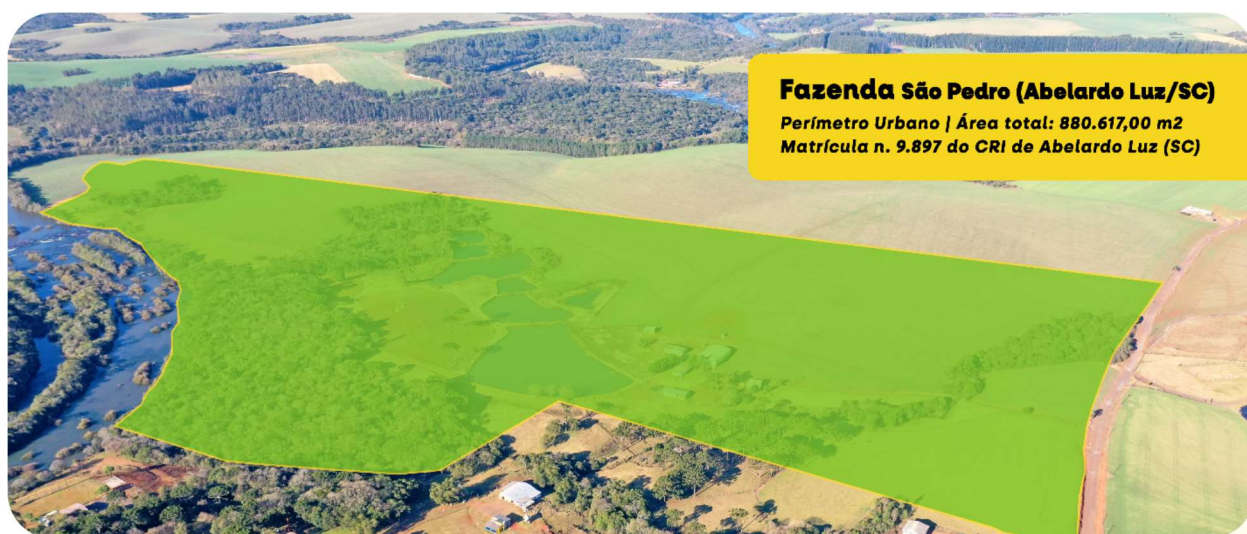


Foto 4: Aérea, indicação da área avaliada. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora, com delimitação de perímetro correspondente ao croqui da área.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Em assonância à **NBR 14653:1 (2001)**, que identifica os procedimentos avaliatórios usuais com finalidade de definir o valor de um bem, de seus frutos

e direitos, quanto à determinação desta avaliação empregou-se do método **comparativo direto de dados de mercado**.

7. AVALIAÇÃO

Diante das descrições e elementos acima mencionados, considerando ainda nessa contextualização o aproveitamento econômico das terras, localização e característica da zona, extensão linear da área em relação à Rodovia, seguem os valores de avaliação conforme adiante quantificados:

7.1. Pesquisa de Valores Para Fins de Homogeneização

A pesquisa foi realizada entre os dias 22 e 25 de setembro de 2023 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de valores (proprietários de áreas próximas) de oferta de imóveis localizados próximos às rodovias SC 350 e SC 155 (cidade de Abelardo Luz – SC), que com base no tratamento de fatores, determinou-se qualidade e significância indiscutíveis para o quadro amostral.

N °	IMÓVEIS	HÁ (APROX.)	VALOR TOTAL R\$/HA	VALOR TOTAL R\$/ALQ.
1	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA À PRAINHA (ENTRADA) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	37,00	258.665,09	625.969,53
2	ÁREA DE TERRA, PRÓXIMA À SC-155 (ENTRADA DA CIDADE) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	13,10	258.625,01	625.872,52
3	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA AO QUEDAS PARK HOTEL E SC-155 Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	106,48	284.545,45	688.600,00

	ÁREA DE TERRA RURAL NA REGIÃO DO BEM AVALIANDO			
4	Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	164,60	232.832,26	563.454,08

***Informações de definição: valores por hectare e alqueire respectivamente convertidos em real, conforme memória de cálculo anexa (com a aplicação da unidade de medida em hectare); valor da soja à época, data da cotação junto à COAMO Unidade de Abelardo Luz (SC): R\$ 125,20 por SC/SOJA pesando 60 KG/SC (documento de cotação anexo, data: 03/10/2023);**

Média Aritmética por alqueire = $\frac{\text{Soma das Amostras}}{4} = \underline{\underline{\text{R\$ 2.503.896,13}}}$

Valor Médio por alqueire = R\$ 625.974,03 (seiscentos e vinte e cinco mil novecentos e setenta e quatro reais e três centavos)

Conforme valores acima identificados, obtivemos os seguintes resultados:

VALOR			
	Total em M2 da área avaliada	Valor arbitrado por alqueire	Valor Médio do M ² /ALQUEIRE
Estimativa Pontual	880.617,00 m ²	R\$ 625.974,03	R\$ 25,87
Campo de Arbítrio do Avaliador	Mínimo	- 25%	R\$ 469.480,53
	Máximo	+ 10%	R\$ 688.571,43
	Confiabilidade		Equivalente a 80%

Observação ao procedimento: Campo arbitral admitido de forma acrescida para o mínimo, ou seja, 25% de dispersão, em justificativa às áreas de mato e açudes existentes; quando em comparação às áreas nuas agricultáveis significativamente em seu todo indicadas pelas amostras de mercado no quadro de homogeneização.

7.1. BENFEITORIAS

De forma pontuada e objetiva, nesta matrícula de n. 9.897 do CRIAL, foram identificadas 5 edificações passíveis de avaliação na área, sendo duas casas residenciais – uma em alvenaria, outra mista (madeira e alvenaria),

barracão industrial para máquinas, barracão em alvenaria para adubos e fertilizantes, bem como um criadouro em alvenaria.

Conforme valores de parâmetro atuais do CUB para cada segmentação de área edificada, a soma dos valores individualizados finais, reflete o seguinte conjunto:

- Valor do CUB/m² padrão para uso em outubro, provido pelo SINDUSCON/SC de Chapecó: **R\$ 2.754,77 (dois mil setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e sete centavos)**



Foto 5: Casa em alvenaria, matrícula de n. 9.897 do CRIAL.
Fonte: Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

- ✓ Casa em Alvenaria (aproximadamente **216 m²**) com classe de deságio de **Ross-Heidecke**: R\$ 248.127,65 (duzentos e quarenta e oito mil cento e vinte e sete reais e sessenta e cinco centavos)

Nota: **Classe E** de deságio de Ross-Heidecke, média entre **60 e 62 pontos percentuais** em I.V, incidindo em percentual de 58,30 %.



Foto 6: Casa mista (alvenaria e madeira), matrícula de n. 9.897 do CRIAL. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

- ✓ Casa Mista (aproximadamente **110 m²**) com classe de deságio de *Ross-Heidecke*: **R\$ 84.240,87 (oitenta e quatro mil duzentos e quarenta reais e oitenta e sete centavos)**

Nota: **Classe C** de deságio de Ross-Heidecke, **78 pontos percentuais em I.V**, incidindo em percentual de 72,20 %.



Foto 7: Barracão Industrial, matrícula de n. 9.897 do CRIAL.
Fonte: Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

- ✓ Barracão Industrial (**400 m²**) por avaliação de empresa especializada na produção de barracões e pré-moldados: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) Nota de deságio: **Classe C** de deságio de Ross-Heidecke, **20 pontos percentuais em I.V**, incidindo em percentual de 14,20 %, sendo assim, seu valor final é o de **R\$ 257.400,00 (duzentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos reais)**



Foto 8: Barracão em Alvenaria, matrícula de n. 9.897 do CRIAL.
Fonte: Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

- ✓ Barracão em Alvenaria (**240 m²**) admitindo-se o valor de R\$ 416,00 por m² para sua construção, uma vez que contida depreciação por seu tempo de vida: **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**



- ✓ Criadouro (**220 m²**) admitindo-se o valor de R\$ 500,00 por m² para sua construção: **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**

- **Totalização em edificado:** R\$ 799.768,52 (setecentos e noventa e nove mil setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)

8. CONCLUSÃO

Por fim, conclui-se que o valor a ser considerado na presente área de terras rurais, a preço de mercado sob a finalidade de transação imobiliária é o **valor mínimo** de R\$ 469.480.53 (**quatrocentos e sessenta e nove mil quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e três centavos**) por alqueire, refletindo **3.750 sc/alq.** (sacas de 60 kg).

Define-se como **valor arbitrado**, por definição do perito e do presente laudo, dentro do cabido pelo campo de arbítrio, que o valor real deste imóvel rural com a finalidade de transação imobiliária é **efetivamente o valor mínimo**, ou seja, R\$ 469.480.53 (**quatrocentos e sessenta e nove mil quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e três centavos**) por alqueire, refletindo em **3.750 sc/alq.** (sacas de 60 kg), perfeitamente consonante às amostras do quadro de homogeneização, sob ressalva do campo arbitral derivada da distribuição de

uso do solo. Em real, a área indica o valor de **R\$ 17.083.659,37 (dezesete milhões oitenta e três mil seiscentos e cinquenta e nove reais e trinta e sete centavos)**

As benfeitorias, por sua vez, totalizam uma projeção de valor em R\$ 799.768,52 (setecentos e noventa e nove mil setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos).

De tal modo que o valor arbitrado por meio do presente laudo de avaliação, pelo trabalho de consulta oficial realizado e convicção da técnica da perícia é o total de **R\$ 17.883.427,90 (dezesete milhões oitocentos e oitenta e três mil quatrocentos e vinte e sete reais e noventa centavos)**.

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto de 25 (vinte e cinco) páginas, caracterizadas por folhas impressas de um só lado, asseveradas em seu desenvolvimento pelo profissional avaliador signatário.

Abelardo Luz – SC, 03 de outubro de 2023.

VINÍCIUS EDUARDO PEDROZO

CRECI/SC N° 37132 F

E-mail: vinicius@vorimoveis.com.br

Fone: (49) 9 99696922

10 – ANEXOS

(A) DADOS DE MERCADO;

10/3/23, 5:33 PM Coamo - Coamo Agroindustrial Cooperativa

coamo INSTITUCIONAL PRODUTOS SERVIÇOS COMUNICAÇÃO INDÚSTRIAS TRABALHE CONOSCO CONTATO

PREÇO DO DIA

Preço do dia

Selecione o local

ABELARDO LUZ

Produto	Desc. Complementar	Data e Hora do Preço	R\$	Unid. Padrão
SOJA	CONSUMO	3/10/2023 13:33	R\$ 125,20	SC/60
MILHO	EM GRÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 47,10	SC/60
TRIGO	PÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 50,00	SC/60
CAFÉ EM COCO	B. DURA 6	3/10/2023 13:33	R\$ 12,78	KG/RENDA

Variação do CUB

2023

Mês	Valor (R\$)	% mês	% ano	% 12 meses
Outubro	2.754,77	0,09	3,91	4,65
Setembro	2.752,32	0,07	3,82	4,91
Agosto	2.750,52	0,10	3,75	5,66
Julho	2.747,90	0,81	3,65	6,82
Junho	2.725,79	1,37	2,81	7,14
Maiο	2.688,94	0,30	1,42	8,83
Abril	2.680,84	0,37	1,12	8,92
Março	2.671,09	0,32	0,75	9,28
Fevereiro	2.662,47	0,43	0,43	9,18
Janeiro	2.651,17	0,30	9,19	9,19

(B) MEMÓRIAS DE CÁLCULO;

<p>Jair Carlos Pedrozo</p> <p>Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</p>	1/6
--	-----

1) Ident: ÁREAS RURAIS ABELARDO

Solicitante: AVALIAÇÃO JUDICIAL

Localiz.: ABELARDO LUZ (SC), RODOVIA SC-350, PRAINHA

Cidade: ABELARDO LUZ

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.Oferl.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/ha)
1	9.570.608,00	37,00	258.665,08	0,95	0,95	1,10	256.789,76
2	3.387.987,00	13,10	258.624,96	1,10	0,80	1,00	227.589,97
3	30.298.399,00	106,48	284.545,45	0,90	1,00	1,20	307.309,08
4	38.324.190,00	164,60	232.832,26	0,95	1,10	1,00	243.309,71

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: ACESSO

F3: TOPOGRAFIA

Jair Carlos Pedrozo

2/8

Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:**

Número de amostras (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	227.589,97
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	307.309,08
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	1.034.998,52
Amplitude total (R\$/ha):	79.719,11
Média aritmética (R\$/ha):	258.749,63

Onde:

a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$ **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:**

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:

Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 30,00 %

Am	Vh (R\$/ha)	D (%)
1	256.789,76	0,76
2	227.589,97	12,04
3	307.309,08	18,77
4	243.309,71	5,97

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/ha)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:**Todas as Amostras são Válidas.**

Jair Carlos Pedrozo

3/8

Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

5) CAMPO DE ARBITRIO:

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/ha) = 181.124,74

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/ha) = 258.749,83

LA_s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 336.374,52

6) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 88,06

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 194.000,21

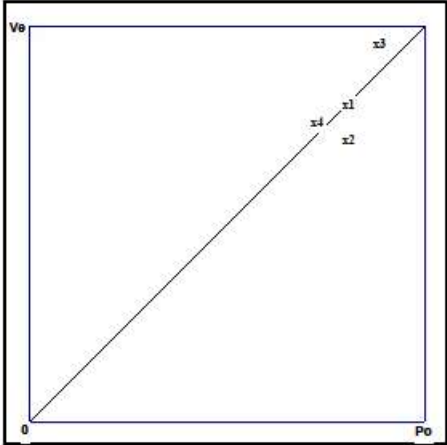
VALOR TOTAL (R\$) = 17.083.658,49

Dezessete milhões, oitenta e três mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta e nove centavos

7) OBSERVAÇÕES GERAIS:

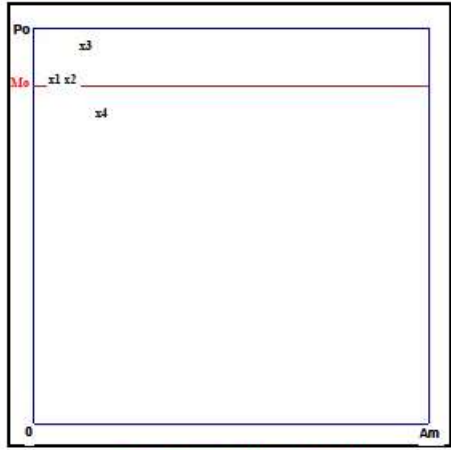
Das áreas em exposição como amostras de mercado, as quatro áreas situam-se em pontos estratégicos de desenvolvimento urbano-industrial do município de Abelardo Luz, com múltiplas vocações, em especial tratando-se do setor urbanístico. Sobre o imóvel avaliando, seu caráter turístico é destacadamente promissor.

A) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	258.665,08	256.789,76	0,99
2 -	258.624,96	227.589,97	0,88
3 -	284.545,45	307.309,08	1,08
4 -	232.632,26	243.309,71	1,04

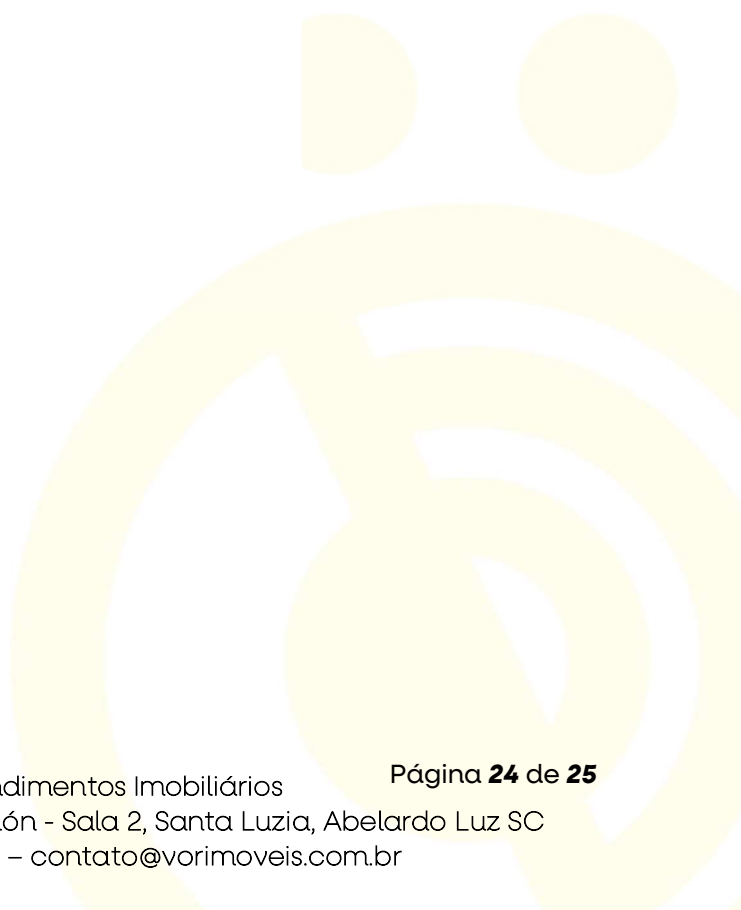
B) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 258.665,34

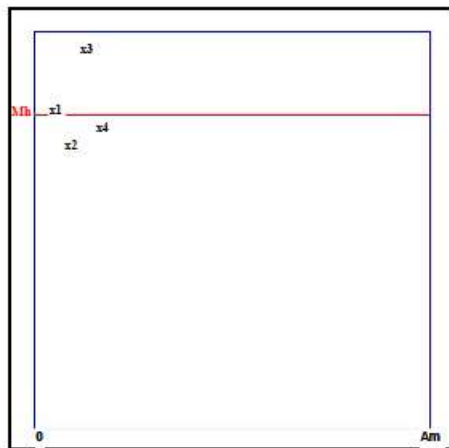
Po = Preços observados.
 Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	258.665,08	1,856	0,00
2 -	258.624,96	41,975	0,02
3 -	284.545,45	25.878,508	10,00
4 -	232.832,26	25.834,677	9,99



Avaliur PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 258.749,63

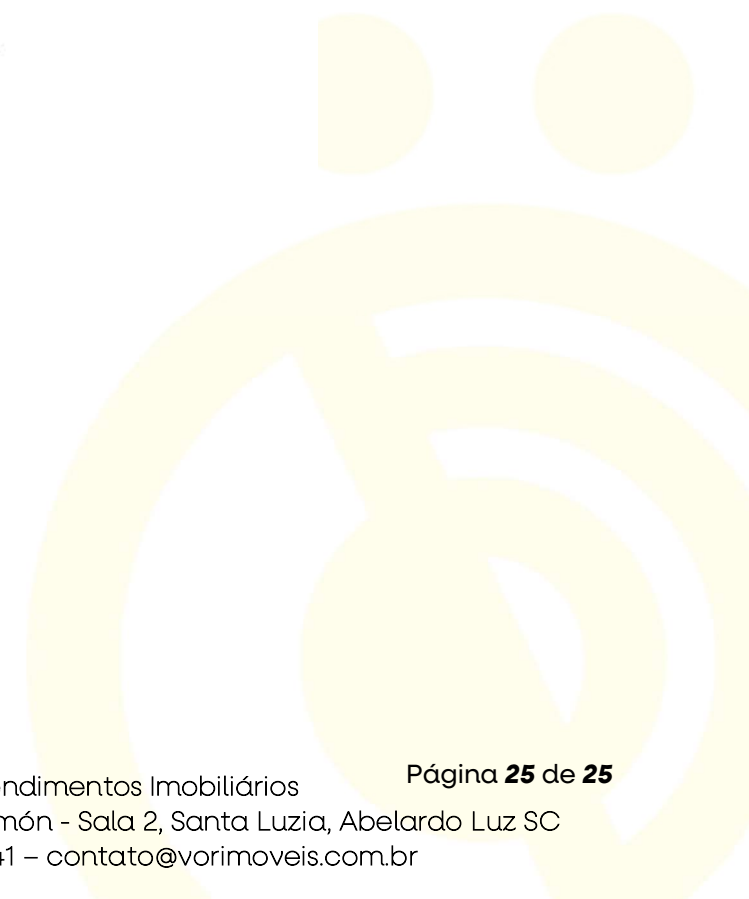
Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	256.789,76	1.959,870	0,76
2 -	227.589,97	31.159,663	12,04
3 -	307.309,08	48.559,451	18,77
4 -	243.309,71	15.439,918	5,97

Data: 03/10/2023

VINÍCIUS EDUARDO PEDROZO
37132 F



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

PTAM (MATRÍCULA N. 9901 CRIAL)

À SOLICITAÇÃO DE IVAN ROBERTO GILIOLI E TELMA SONIA SGARBOSSA

SUMÁRIO

1. INFORMATIVO-SÍNTESE.....	3
2. INTRODUÇÃO	3
3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO	4
4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO: DO IMÓVEL E SUAS PERSPECTIVAS.....	4
5. VISTORIA.....	11
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	12
7. AVALIAÇÃO	12
8. CONCLUSÃO	13
9. ENCERRAMENTO	14
10 – ANEXOS: A) DADOS DE MERCADO.....	15
B) MEMÓRIA DE CÁLCULO	16

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

1. INFORMATIVO-SÍNTESE

ESPÉCIE DE PROCEDIMENTO: Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural;

SOLICITANTES: Ivan Roberto Gilioli; Telma Sônia Sgarbossa Gilioli;

OBJETO/BEM AVALIANDO: Área de Terras Rurais composta por 59,26 hectares, localizada na cidade de Abelardo Luz (SC);

FINALIDADE: Estudo de valor e definição mercadológica;

METODOLOGIA: Método Comparativo direto de dados de mercado;

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: 22 de setembro a 03 de outubro de 2023;

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO DO PERITO:

Em soja por alqueire individual e totalização:

- **4.750 sc/alq.**
- **Totalização: Aproximadamente 116.316,11 sacas de soja;**

Totalização do valor da área, convertida pela cotação da saca de soja (**60 kg/sc**) à data de **03/10/2023**.

- **R\$ 14.562.776,97 (quatorze milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, setecentos e setenta e seis reais e noventa e sete centavos).**

Cotação extraída de: **COAMO Unidade de Abelardo Luz (SC)**, à data de 03/10/2023.

2. INTRODUÇÃO

A presente avaliação mercadológica, solicitada pelos **REQUERENTES** Sr. **IVAN ROBERTO GILIOI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 464.645.499-87 e carteira de identidade nº 1.013.750 SSP-SC, e sua esposa Sra. **TELMA SÔNIA SGARBOSSA GILIOI**, brasileira, casada, empresaria, inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e portadora da carteira de identidade nº 1.233.945

(SSP/SC), residentes e domiciliados a Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, centro, no município de Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, utilizar-se-á do método comparativo direto de dados de mercado, sendo elaborado segundo as determinações, diretrizes, padrões e requisitos estabelecidos pela Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, Resolução nº 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e em consonância com os critérios de avaliações mercadológicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – **NBR nº 14.653 – 3** – Imóveis Rurais.

3. OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO

Determinar o valor de mercado do imóvel rural (terra nua) descrito na matrícula nº 9.901 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Abelardo Luz – SC, de modo a destacar o valor patrimonial real da propriedade considerando o seu ativo, neste caso, a terra produtiva possuidora de múltipla destinação.

Assim, especificamente, **delimitando o valor agregado de mercado** do imóvel em situação cuja geografia (localização e topografia) fica próxima ao perímetro urbano (terra nua) e por razão conjunta de suas vocações – e pertinentes dados de mercado – incide, obrigatoriamente, no que diz respeito ao seu valor;

4. IDENTIFICAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

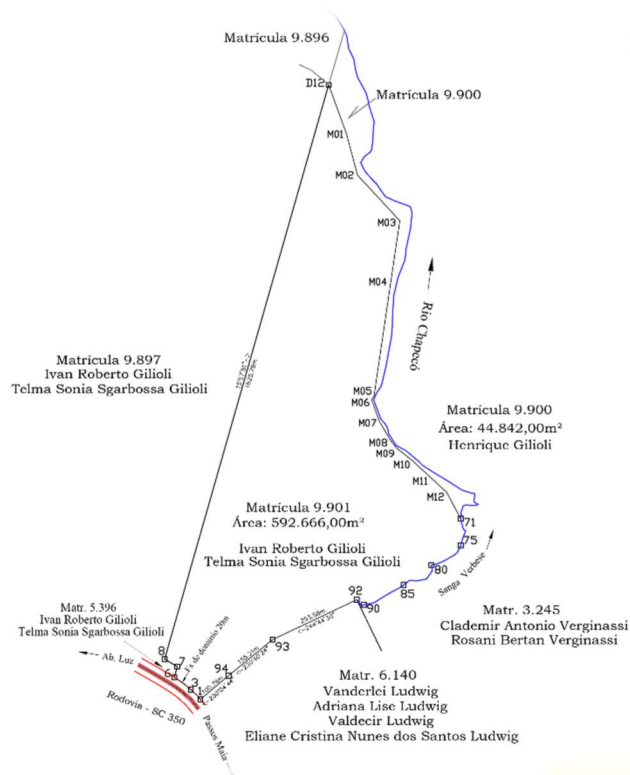
O imóvel objeto da presente avaliação mercadológica encontra-se identificado junto à matrícula imobiliária com a seguinte descrição *ipsis literis* (**planta 1**):

IMÓVEL UMA ÁREA RURAL, situada na fazenda São Pedro, município de Abelardo Luz (SC), com uma área de 592.666,00m² (quinhentos e noventa e dois mil, seiscientos e sessenta e seis metros quadrados), ou sejam, 59,2666

hectares, que conforme mapa e memorial descritivo, firmados por Andrei Montemezzo, técnico agrícola com CREA-SC 25.727-6, e com a ART N° 5461127-8, tem a seguinte descrição do perímetro: Inicia no vértice denominado 1, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD_69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 370256.467 m e N= 7058871.288 m; Deste até o vértice 6 a confrontação é com a Rodovia SC-350. Do vértice 1 segue com azimute de 320°16 24 e distância de 16.79 m até o vértice 2 (E=370245.737 m e N=7058884.200 m); Deste segue com azimute de 312°16 27 e distância de 20.42 m até o vértice 3 (E=370230.624 m e N=7058897.939 m); Deste segue com azimute de 310°40 17 e distância de 19.34 m até o vértice 4 (E=370215.957 m e N=7058910.542 m); Deste segue com azimute de 306°17 26 e distância de 20.43 m até o vértice 5 (E=370199.489 m e N=7058922.635 m); Deste segue com azimute de 302°39 07 e distância de 16.57 m até o vértice 6 (E=370185.540 m e N=7058931.574 m); Deste segue com azimute de 15°57 51 e distância de 30.00 m confrontando com o imóvel de Ivan Roberto Gilioli e Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, matrícula 5.396 até o vértice 7 (E=370193.790 m e N=7058960.416 m); Deste segue com azimute de 300°55 28 e distância de 40.11 m confrontando com o imóvel de Ivan Roberto Gilioli e Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, matrícula 5.396 até o vértice 8 (E=370159.385 m e N=7058981.027 m); Deste segue com azimute de 15°57 51 e distância de 1625.79 m confrontando com o imóvel de Ivan Roberto Gilioli e Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, matrícula 3.215 até o vértice D12 (E=370606.541 m e N=7060544.123 m); Deste segue confrontando com parte do mesmo imóvel da matrícula 6.141 deste Ofício, Gleba 02, com os seguintes azimutes e distancias: 160°06 14 e 142,18 m até o vértice M-01 (E=370.654,927 m e N=7.060.410,430 m); 164°51 54 e 116,11 m até o vértice M-02 (E=370.685,241 m e N=7.060.298,352 m); 137°13 08 e 169,18 m até o vértice M-03 (E=370.800,145 m e N=7.060.174,185 m); 188°23 27 e 171,01 m até o vértice M-04 (E=370.775,190 m e N=7.060.005,006 m); 188°22 08 e 311,25 m até o vértice M-05 (E=370.729,890 m e N=7.059.697,070 m); 211°35 35 e 11,79 m até o vértice M-06 (E=370.723,714 m e N=7.059.687,028 m); 160°42 03 e

61,10 m até o vértice M-07 (E=370.743,907 m e N=7.059.629,364 m); 149°28 20 e 64,23 m até o vértice M-08 (E=370.776,531 m e N=7.059.574,040 m); 140°00 24 e 25,26 m até o vértice M-09 (E=370.792,766 m e N=7.059.554,687 m); 128°49 50 e 53,90 m até o vértice M-10 (E=370.834,754 m e N=7.059.520,891 m); 132°24 56 e 63,11 m até o vértice M-11 (E=370.881,349 m e N=7.059.478,321 m); 132°59 21 e 64,46 m até o vértice M-12 (E=370.928,502 m e N=7.059.434,367 m); 151°52 31 e 80,54 m até o vértice 71 (E=370.966,468 m e N=7.059.363,336 m); Deste até o vértice 92 segue pela sanga Verbese confrontando com o imóvel de Clademir Antonio Verginassi e Rosani Bertan Verginassi, matrícula 3.245. Deste segue com azimute de 166°41 37 e distância de 29.77 m até o vértice 72 (E=370973.321 m e N=7059334.360 m); Deste segue com azimute de 121°43 23 e distância de 7.68 m até o vértice 73 (E=370979.852 m e N=7059330.323 m); Deste segue com azimute de 201°26 52 e distância de 23.52 m até o vértice 74 (E=370971.253 m e N=7059308.434 m); Deste segue com azimute de 194°44 42 e distância de 18.46 m até o vértice 75 (E=370966.555 m e N=7059290.585 m); Deste segue com azimute de 206°07 58 e distância de 21.86 m até o vértice 76 (E=370956.926 m e N=7059270.958 m); Deste segue com azimute de 230°19 13 e distância de 9.32 m até o vértice 77 (E=370949.752 m e N=7059265.006 m); Deste segue com azimute de 239°34 53 e distância de 32.77 m até o vértice 78 (E=370921.497 m e N=7059248.416 m); Deste segue com azimute de 246°40 16 e distância de 21.91 m até o vértice 79 (E=370901.379 m e N=7059239.740 m); Deste segue com azimute de 258°37 41 e distância de 15.37 m até o vértice 80 (E=370886.311 m e N=7059236.710 m); Deste segue com azimute de 170°13 20 e distância de 15.72 m até o vértice 81 (E=370888.980 m e N=7059221.220 m); Deste segue com azimute de 215°21 25 e distância de 27.36 m até o vértice 82 (E=370873.150 m e N=7059198.908 m); Deste segue com azimute de 259°36 18 e distância de 27.97 m até o vértice 83 (E=370845.636 m e N=7059193.861 m); Deste segue com azimute de 273°17 36 e distância de 19.27 m até o vértice 84 (E=370826.398 m e N=7059194.968 m); Deste segue com azimute de 232°42 19 e distância de 19.75 m até o vértice 85 (E=370810.684 m e N=7059183.000 m); Deste segue com azimute

de $234^{\circ}49'17''$ e distância de 15.57 m até o vértice 86 (E=370797.961 m e N=7059174.031 m); Deste segue com azimute de $242^{\circ}14'48''$ e distância de 23.94 m até o vértice 87 (E=370776.779 m e N=7059162.885 m); Deste segue com azimute de $239^{\circ}35'19''$ e distância de 29.42 m até o vértice 88 (E=370751.410 m e N=7059147.995 m); Deste segue com azimute de $237^{\circ}03'05''$ e distância de 25.34 m até o vértice 89 (E=370730.149 m e N=7059134.215 m); Deste segue com azimute de $259^{\circ}16'40''$ e distância de 28.13 m até o vértice 90 (E=370702.510 m e N=7059128.981 m); Deste segue com azimute de $248^{\circ}24'16''$ e distância de 7.86 m até o vértice 91 (E=370695.206 m e N=7059126.090 m); Deste segue com azimute de $323^{\circ}41'31''$ e distância de 20.38 m até o vértice 92 (E=370683.139 m e N=7059142.513 m); Deste segue com azimute de $244^{\circ}44'30''$ e distância de 253.58 m confrontando com imóvel de Vanderlei Ludwig, Adriana Lise Ludwig, Valdecir Ludwig e Eliane Cristina Nunes dos Santos Ludwig, matrícula 6.140 até o vértice 93 (E=370453.804 m e N=7059034.311 m); Deste segue com azimute de $230^{\circ}40'24''$ e distância de 155.21 m confrontando com imóvel de Vanderlei Ludwig, Adriana Lise Ludwig, Valdecir Ludwig e Eliane Cristina Nunes dos Santos Ludwig, matrícula 6.140 até o vértice 94 (E=370333.742 m e N=7058935.948 m); Deste segue com azimute de $230^{\circ}04'44''$ e distância de 100.76 m confrontando com imóvel de Vanderlei Ludwig, Adriana Lise Ludwig, Valdecir Ludwig e Eliane Cristina Nunes dos Santos Ludwig, matrícula 6.140 até o vértice 1 (E=370256.467 m e N=7058871.288 m); início de descrição INCRA: Com Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR nº 00126981159, dos exercícios 2010/2011/2012/2013/2014, código do imóvel rural nº 815.012.024.074-0, com área total de 148,1000 ha, em nome de Ivan Roberto Gilioli, denominação do imóvel rural: Fazenda São Pedro, indicação para localização do imóvel rural: Estrada para Araçá, Município sede do imóvel rural: Abelardo Luz/SC.



Plantas 1 e 2, planta de divisas aproximadas do imóvel avaliando e seu respectivo croqui;
Fonte: Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

O imóvel possui topografia parcialmente plana, com completa infraestrutura de água e energia elétrica trifásica, pavimentada, acesso frontal em calçamento, nesta cidade de Abelardo Luz – SC, **frente à SC 350**, o que

implica em uma ótima trafegabilidade e logística, por sua localização e posição privilegiadas.

PERSPECTIVAS: PRODUTIVA, URBANÍSTICA E TURÍSTICA

Em situação, aborda-se o presente IMÓVEL RURAL com acesso e localização diferenciados em Abelardo Luz (SC). Próximo ao perímetro urbano circunscrito da cidade de Abelardo Luz, distância aproximada de 2.000 metros do centro; enquanto área produtiva detêm aproveitamentos agrícola e pecuário de alta performance, uma vez que em primeiro plano apresenta a já implementada **agricultura de precisão** e de outro lado, infraestrutura e demais condições favoráveis à pecuária, à título exemplificativo das próprias estradas no local.



Foto 1: Aérea, indicação da entrada na propriedade "Fazenda São Pedro" para apresentação da qualidade dos acessos e estradas internas. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

A área destaca-se por sua vocação mista. Pois, para além da agropecuária, incidem potenciais turísticos e recreativos, desenvolvimento urbanístico e industrial. É promissora a visão de instalação de estabelecimentos comerciais e industriais, quando da pavimentação em progresso na **SC 350** e extensão do perímetro urbano – em ocorrência, à exemplo do **Loteamento San**

Viena da empresa **Solaris**, próxima à Fazenda - para a região em que situado o imóvel rural avaliando. Em seguida, no exercício dos cálculos de homogeneização, a tendência do valor das propriedades amostradas se justifica, desde já, pela ampliação do perímetro urbano abelardoense e consequente consideração das áreas privilegiadas em ladeamento à Rodovia Estadual (obras já em andamento para respectiva pavimentação asfáltica) com valor agregado, análogo ao do modelo de referência por metro quadrado.

Por fim, vale o destaque de umas das qualidades fundamentais da matrícula de n. 9.901 do CRIAL, qual seja a sua vocação turística. A área obterá, após o atingimento de áreas já previamente delimitadas/específicas do alagamento do projeto de Usina Hidrelétrica no local **PCH Prainha**, um dos acessos exclusivos e mais valorizados ao alagado no município, oportunizando a abertura para investimentos arrojados no imóvel, o que difere totalmente o valor da área em questão com relação ao padrão estabelecido das demais áreas exclusivamente de produção agrícola, que hoje já tranquilamente permitiria tal implementação.

Veja-se, a seguir, algumas fotos do acervo à presente avaliação:



Foto 2: Aérea, porção da matrícula de n. 9.901 do CRIAL, possibilidade urbanística de implementação de condomínios/loteamentos, **empreendimentos turísticos**. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.



Foto 3: Aérea, porção da matrícula de n. 9.901 do CRIAL, visão das terras rurais, destaque para a oportunidade de estruturação de projetos diferenciados no local – por razão de suas características exclusivas. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora.

5. VISTORIA

A vistoria **in loco** ocorreu no 22º (vigésimo segundo) dia do mês de setembro de 2023, acompanhadas pelo solicitante **Sr. Ivan Roberto Gilioli**, cadastrado no CPF sob o número 464.645.499-87.



Fazenda São Pedro (Abelardo Luz/SC)

Perímetro Urbano | Área total: 592.666,00 m²
Matrícula n. 9.901 do CRI de Abelardo Luz (SC)

Foto 4: Aérea, indicação da área avaliada. **Fonte:** Acervo Particular da Empresa Avaliadora, com delimitação de perímetro correspondente ao croqui da área.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Em assonância à **NBR 14653:1 (2001)**, que identifica os procedimentos avaliatórios usuais com finalidade de definir o valor de um bem, de seus frutos e direitos, quanto à determinação desta avaliação empregou-se do método **comparativo direto de dados de mercado**.

7. AVALIAÇÃO

Diante das descrições e elementos acima mencionados, considerando ainda nessa contextualização o aproveitamento econômico das terras, localização e característica da zona, extensão linear da área em relação à Rodovia, seguem os valores de avaliação conforme adiante quantificados:

7.1. Pesquisa de Valores Para Fins de Homogeneização

A pesquisa foi realizada entre os dias 22 e 25 de setembro de 2023 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de valores (proprietários de áreas próximas) de oferta de imóveis localizados próximos às rodovias SC 350 e SC 155 (cidade de Abelardo Luz – SC), que com base no tratamento de fatores, determinou-se qualidade e significância indiscutíveis para o quadro amostral.

N^o	IMÓVEIS	HÁ (APROX.)	VALOR TOTAL R\$/HA	VALOR TOTAL R\$/ALQ.
1	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA À PRAINHA (ENTRADA) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	37,00	258.665,09	625.969,53
2	ÁREA DE TERRA, PRÓXIMA À SC-155 (ENTRADA DA CIDADE) Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	13,10	258.625,01	625.872,52
3	ÁREA DE TERRA RURAL, PRÓXIMA AO QUEDAS PARK HOTEL E SC-155	106,48	284.545,45	688.600,00

	Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural			
4	ÁREA DE TERRA RURAL NA REGIÃO DO BEM AVALIANDO Consultado diretamente junto ao proprietário do imóvel rural	164,60	232.832,26	563.454,08

***Informações de definição: valores por hectare e alqueire respectivamente convertidos em real, conforme memória de cálculo anexa (com a aplicação da unidade de medida em hectare); valor da soja à época, data da cotação junto à COAMO Unidade de Abelardo Luz (SC): R\$ 125,20 por SC/SOJA pesando 60 KG/SC (documento de cotação anexo, data: 03/10/2023);**

Média Aritmética por alqueire = $\frac{\text{Soma das Amostras}}{4} = \frac{\text{R\$ 2.503.896,13}}{4}$

Valor Médio por alqueire = R\$ 625.974,03 (seiscentos e vinte e cinco mil novecentos e setenta e quatro reais e três centavos)

Conforme valores acima identificados, obtivemos os seguintes resultados:

VALOR			
	Total em M2 da área avaliada	Valor arbitrado por alqueire	Valor Médio do M ² /ALQUEIRE
Estimativa Pontual	592.666,00m ²	R\$ 625.974,03	R\$ 25,87
Campo de Arbítrio do Avaliador	Mínimo	- 10%	R\$ 563.376,62
	Máximo	+ 10%	R\$ 688.571,43
	Confiabilidade		Superior a 90%

8. CONCLUSÃO

Por fim, conclui-se que o valor a ser considerado na presente área de terras rurais, a preço de mercado sob a finalidade de transação imobiliária é o **valor mínimo** de R\$ 563.376,62 (**quinhentos e sessenta e três mil trezentos e setenta e seis reais e sessenta e dois centavos**) por alqueire, refletindo **4.500 sc/alq.** (sacas de 60 kg).

Define-se como **valor arbitrado**, por definição do perito e do presente laudo, dentro do cabido pelo campo de arbítrio, que o valor real deste imóvel rural com a finalidade de transação imobiliária é o da mediana entre o seu **valor mínimo** e a base indicada pelo mercado atualmente, ou seja, R\$ 594.675.32 (**quinhentos e noventa e quatro mil seiscientos e setenta e cinco reais e trinta e dois centavos**) por alqueire, refletindo em **4.750 sc/alq.** (sacas de 60 kg), perfeitamente consonante às amostras do quadro de homogeneização.

De tal modo que o valor total do imóvel avaliado é o de, no mínimo, **R\$ 13.796.316,34 (treze milhões, setecentos e noventa e seis mil trezentos e dezesseis reais e trinta e quatro centavos)**; e o valor arbitrado por meio do presente laudo de avaliação, pelo trabalho de consulta oficial realizado e convicção da técnica da perícia é o de **R\$ 14.562.776,97 (quatorze milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, setecentos e setenta e seis reais e noventa e sete centavos)**.

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto de 21 (vinte e uma) páginas, caracterizadas por folhas impressas de um só lado, asseveradas em seu desenvolvimento pelo profissional avaliador signatário.

Abelardo Luz – SC, 03 de outubro de 2023.

VINÍCIUS EDUARDO PEDROZO

CRECI/SC N° 37132 F

E-mail: vinicius@vorimoveis.com.br

Fone: (49) 9 99696922

10 – ANEXOS

(A) DADOS DE MERCADO;

The screenshot displays the 'PREÇO DO DIA' (Daily Price) section of the Coamo website. The page is titled 'Preço do dia' and shows a dropdown menu for selecting a location, currently set to 'ABELARDO LUZ'. Below this is a table listing the prices for four products: SOJA, MILHO, TRIGO, and CAFÉ EM COCO. The table includes columns for the product name, a complementary description, the date and time of the price, the price in R\$, and the standard unit.

Produto	Desc. Complementar	Data e Hora do Preço	R\$	Unid. Padrão
SOJA	CONSUMO	3/10/2023 13:33	R\$ 125,20	SC/60
MILHO	EM GRÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 47,10	SC/60
TRIGO	PÃO TIPO 1	3/10/2023 13:33	R\$ 50,00	SC/60
CAFÉ EM COCO	B. DURA 6	3/10/2023 13:33	R\$ 12,78	KG/RENDA

(B) MEMÓRIA DE CÁLCULO;

<p>Jair Carlos Pedrozo</p> <p>Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</p>	1/6
--	-----

1) Ident: ÁREAS RURAIS ABELARDO

Solicitante: AVALIAÇÃO JUDICIAL

Localiz.: ABELARDO LUZ (SC), RODOVIA SC-350, PRAINHA

Cidade: ABELARDO LUZ

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.Oferl.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/ha)
1	9.570.608,00	37,00	258.665,08	0,95	0,95	1,10	256.789,76
2	3.387.987,00	13,10	258.624,96	1,10	0,80	1,00	227.589,97
3	30.298.399,00	106,48	284.545,45	0,90	1,00	1,20	307.309,08
4	38.324.190,00	164,60	232.832,26	0,95	1,10	1,00	243.309,71

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: ACESSO

F3: TOPOGRAFIA

Jair Carlos Pedrozo

2/8

Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:**

Número de amostras (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	227.589,97
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	307.309,08
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	1.034.998,52
Amplitude total (R\$/ha):	79.719,11
Média aritmética (R\$/ha):	258.749,63

Onde:

a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$ **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:**

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:

Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 20,00 %

Am	Vh (R\$/ha)	D (%)
1	256.789,76	0,76
2	227.589,97	12,04
3	307.309,08	18,77
4	243.309,71	5,97

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/ha)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:**Todas as Amostras são Válidas.**

Jair Carlos Pedrozo

3/8

Avalurb - PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**5) CAMPO DE ARBITRIO:**

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/ha) = 206.999,70

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/ha) = 258.749,83

LA_s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 310.499,56**6) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 59,26

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 245.743,78

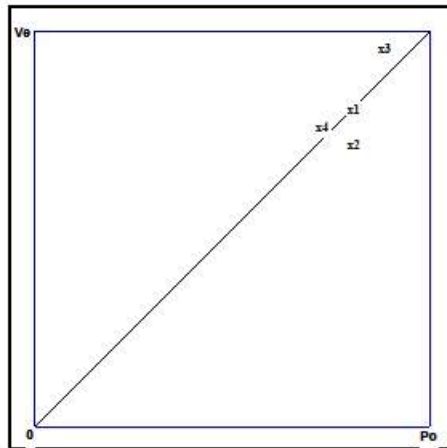
VALOR TOTAL (R\$) = 14.562.776,40

quatorze milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, setecentos e setenta e seis reais e quarenta centavos

7) OBSERVAÇÕES GERAIS:

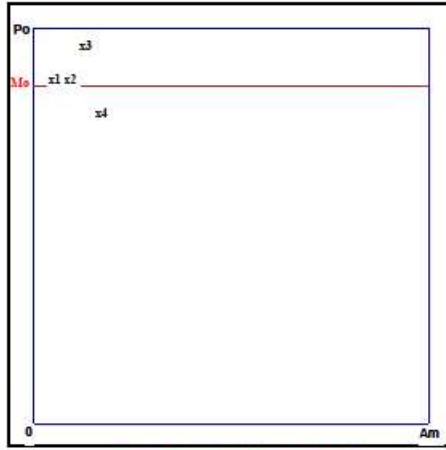
Das áreas em exposição como amostras de mercado, as quatro áreas situam-se em pontos estratégicos de desenvolvimento urbano-industrial do município de Abelardo Luz, com múltiplas vocações, em especial tratando-se do setor urbanístico. Sobre o imóvel avaliando, seu caráter turístico é destacadamente promissor.

A) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	258.665,08	256.789,76	0,99
2 -	258.624,96	227.589,97	0,88
3 -	284.545,45	307.309,08	1,08
4 -	232.632,26	243.309,71	1,04

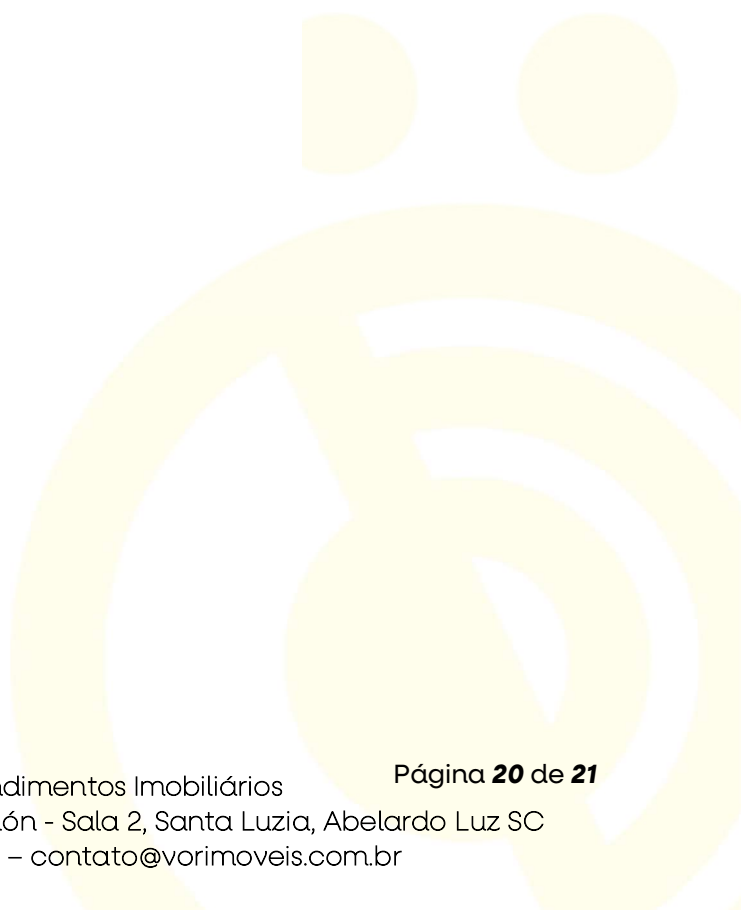
B) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 258.665,34

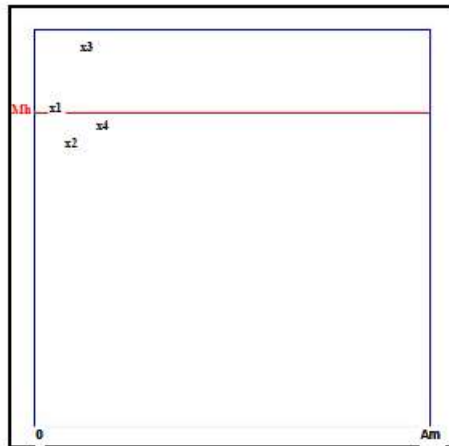
Po = Preços observados.
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	258.665,08	1,856	0,00
2 -	258.624,96	41,975	0,02
3 -	284.545,45	25.878,508	10,00
4 -	232.832,26	25.834,677	9,99



Avaliur PTAM - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 258.749,63

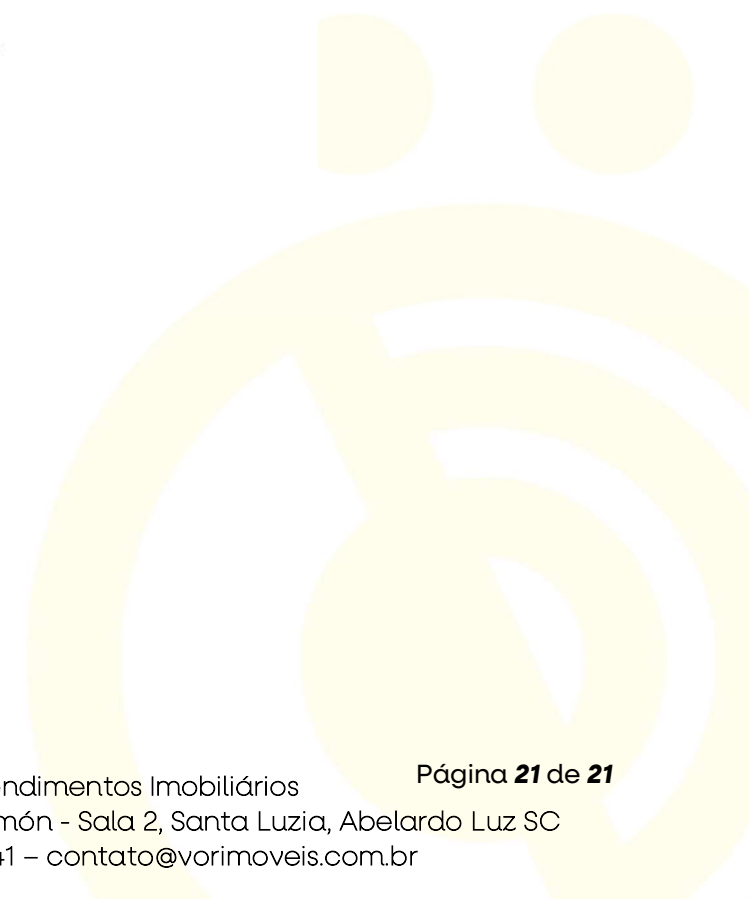
Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

	Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	256.789,76	1.959,870	0,76	
2 -	227.589,97	31.159,663	12,04	
3 -	307.309,08	48.559,451	18,77	
4 -	243.309,71	15.439,918	5,97	

Data: 03/10/2023

VINÍCIUS EDUARDO PEDROZO
37132 F



AVALIAÇÃO TÉCNICA PATRIMONIAL

Abelardo Luz -Sc

**CLIENTE: Posto Energia LTDA
(Em Recuperação Judicial)**



Outubro / 2023

Índice

- 1. Introdução.....03
- 2. Metodologia Aplicada..... 04
- 3. Resultado da Avaliação..... 05
- 4. Levantamento de Dados e Informações..... 06
- 5. Especificação da Avaliação..... 06
- 6. Relação de Bens Avaliados..... 07
- 7. Fotos Equipamentos.....08
- 8. Documentos 12
- 9. Anexos.....24
- 10. Conclusão.....37

1. Introdução:

O presente trabalho tem como objetivo principal, realizar um relatório de avaliação e vidas técnicas restantes de bens do ativo imobilizado da empresa Posto Energia Ltda (**Em Recuperação Judicial**), localizada na Av. Getúlio Vargas, 1166 - Centro, Abelardo Luz - SC, 89830-000, estado de Santa Catarina.

A data base considerada para a avaliação é 30 de setembro de 2023.

Para a realização deste trabalho, foram consideradas as informações fornecidas pela empresa Posto Energia Ltda (**Em Recuperação Judicial**) referentes aos bens móveis existentes até 2023, data base deste relatório.

Seu objetivo é a determinação dos valores de mercado de terrenos, edificações, benfeitorias, das máquinas e equipamentos, dos móveis, utensílios e dos equipamentos de informática, periféricos e softwares pertencentes à empresa Posto Energia Ltda (**Em Recuperação Judicial**).

Este trabalho foi elaborado respeitando e seguindo o Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), e apresenta todas as condições que afetam a análise e sua conclusão, limitada às informações constantes nos elementos documentais consultados, vistorias e informações prestadas pela contratante.

2. –Metodologia Aplicada:

Método linear de depreciação

A avaliação de equipamentos, ferramentas, mobiliário, utensílios e informática, foram utilizados o método de depreciação linear.

A depreciação linear consiste em calcular um valor fixo anual, ou mensal, para a depreciação de um bem em função de sua vida útil estimada legalmente.

Depreciação significa a perda de valor de bens do ativo imobilizado pelo decorrer do tempo de uso, desgaste ou obsolescência. Tal perda ocorre em maior ou em menor grau no tempo. Para cada tipo de bem há de se considerar diferentes níveis, ou taxas, de depreciação.

O valor justo, é por definição conforme item 06 do Pronunciamento técnico da CPC-27 (Comite de Pronunciamentos Contábeis), "Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração";

As taxas mais usuais de depreciação são:

Bens	Taxa Anual	Vida Útil
Computadores	20%	5 anos
Edificações e Benfeitorias	4%	25 anos
Maquinas e equipamentos	10%	10 anos
Moveis e Utensílios	10%	10 anos
Veículos Rurais	25%	4 anos
Veículos Urbanos	20%	5 anos

$$\text{Taxa de Depreciação Linear} = (100 / \text{vida útil}) \%$$

3. -Resultado da Avaliação:

Conforme os trabalhos realizados e a metodologia aplicada, baseada nas informações e materiais fornecidos pelo contratante, o laudo de avaliação Patrimonial atinge o valor de **R\$ 3.578.069,53 (Três milhões, quinhentos e setenta e oito mil, sessenta e nove reais e cinquenta e três centavos).**

Valores para móveis, equipamentos, ferramentas, mobiliário, softwares, periféricos de informática e automóveis pertencentes à empresa Posto Energia Ltda **(Em Recuperação Judicial).**

Item	Grupo de Bens	Valor Residual	Valor de Reprodução	Valor Justo
1	Terrenos	R\$ 1.444.128,00	R\$ 1.444.128,00	R\$ 1.444.128,00
2	Prédios e Benfeitorias	R\$ 1.831.754,13	R\$ 1.831.754,13	R\$ 1.831.754,13
3	Informática	R\$ 38.407,09	R\$ 39.081,42	R\$ 38.407,09
4	Mobiliário	R\$ 191.928,02	R\$ 199.694,37	R\$ 191.928,02
5	Equipamentos	R\$ 71.852,29	R\$ 76.832,77	R\$ 71.852,29
Total		R\$ 3.578.069,53	R\$ 3.591.490,69	R\$ 3.578.069,53

4. –Levantamento de dados, Informações:

Para a realização deste trabalho, foram consideradas as informações fornecidas pela empresa Posto Energia Ltda (**Em Recuperação Judicial**), referentes aos bens móveis e imóveis existentes até 2023.

5.–Especificação das avaliações:

Conforme estabelece a NBR-14653, a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

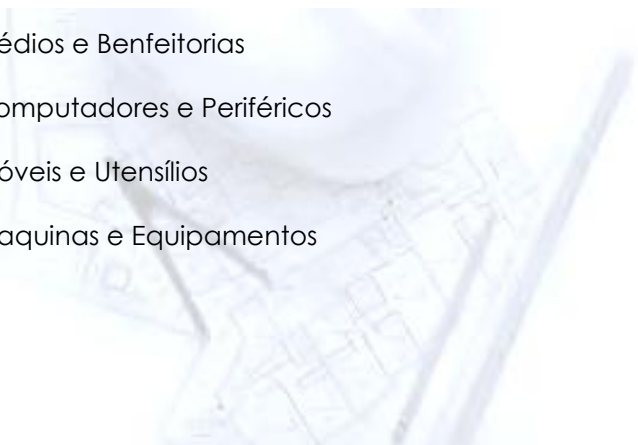
As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

6.-Relação de Bens Avaliados

A relação de bens, fornecidos pela empresa Posto Energia Ltda **(Em Recuperação Judicial)**, para avaliação consta no item 9 -Anexos no final deste laudo e compreende as seguintes relações:

- Terrenos
 - Prédios e Benfeitorias
 - Computadores e Periféricos
 - Móveis e Utensílios
 - Maquinas e Equipamentos
- 

7.-Fotos



Área Externa



Área Externa



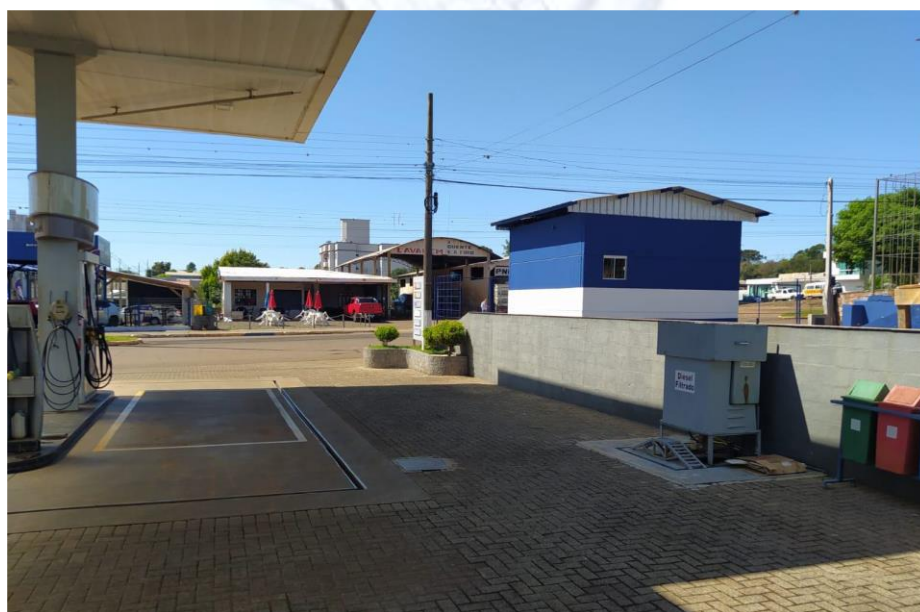
Loja de Conveniência



Troca de Óleo



Acesso a Loja



Área de Abastecimento



Área Interna



Área Interna

9.-Documentos

-Matricula do imóvel

Valide aqui
a certidão.**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora
Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC
E-mail: riabelardoluz@gmail.com
Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **8.465** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ABELARDO LUZ ESTADO DE SANTA CATARINA MARINA HACK MARTINI - OFICIAL SOLANGE MARTINI GUERRA - REGISTRADORA SUBSTITUTA LIVRO Nº DOIS REGISTRO GERAL FLS. 1		
MATRÍCULA Nº 8.465	Abelardo Luz, 10 de outubro de 2011	
<p>IMÓVEL: Um lote sob nº 01, da quadra "C", com área de 1.031,25m² (um mil, trinta e um metros e vinte e cinco centímetros quadrados), localizado na Avenida Getúlio Vargas, esquina com a Rua Eldwino Ewald Gehlen, perímetro urbano do Município e Comarca de Abelardo Luz, Estado de Santa Catarina, que conforme mapa, memorial descritivo e ART/SC nº 3961001-4 do profissional Robson Jose Buzzello CREA 091032-3, tem a seguinte descrição: inicia-se a descrição do perímetro no Marco denominado M-01, localizado na esquina da Avenida Getúlio Vargas com a Rua Eldwino Ewald Gehlen; deste segue com ângulo interno de 89°48'50" na extensão de 25,00m, confrontando com a Avenida Getúlio Vargas até o M-02; deste segue com ângulo interno de 90°11'10" na extensão de 41,25m, confrontando com o imóvel da matrícula 8466 Livro 02 deste Ofício, Lote 02 de propriedade de Geraldo Gotardo até o M-05; deste segue ângulo interno de 89°48'50" na extensão de 25,00m, confrontando com o imóvel da matrícula 2.921 Livro 02 deste Ofício, Lote nº 14, de propriedade de Elvira Rodrigues Donini até o M-06; deste segue ângulo interno de 90°11'10" na extensão de 41,25m confrontando com a Rua Eldwino Ewald Gehlen até o M-01.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: GERALDO GOTARDO, CPF 346.203.549-53, RG 762.471.SSP-SC, casado pela comunhão universal de bens, conforme casamento matrícula nº 105254 01 55 1985 3 00002 133 0000465 37 Ofício Registro Civil de São Lourenço D'Oeste-SC e pacto antenupcial registrado sob nº 3394 livro 3 do Ofício Registro de Imóveis de São Lourenço D'Oeste-SC e sua esposa, ESTER BIAZUSSI GOTARDO, CPF 547.605.269-00, RG 1.691.125-SSP-SC, brasileiros, ele corretor de imóveis, ela escrevente substituta, residentes na Avenida Getúlio Vargas, 991, Abelardo Luz-SC.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 8347 livro 02 deste Ofício. PROTÓCOLO Nº 30.284, de 01/09/2011. A OFICIAL Marina Hack Martini.</p> <p>R.1-8.465, de 21 de outubro de 2011. TÍTULO: Compra e Venda.</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, às folhas nº073, livro nº 068, protocolo nº 02686, aos 18 de outubro de 2011, Tabelionato de Notas de Abelardo Luz-SC.</p> <p>TRANSMITENTES: GERALDO GOTARDO, CPF 346.203.549-53, RG 762.471.SSP-SC e sua esposa, ESTER BIAZUSSI GOTARDO, CPF 547.605.269-00; RG 1.691.125-SSP-SC, casados pela comunhão universal de bens, conforme casamento matrícula nº 105254.01.55.1985.3.00002.133.0000465.37 do Ofício Registro Civil de São Lourenço D'Oeste-SC e pacto antenupcial registrado sob nº 3394 livro 3 Ofício Registro de Imóveis de São Lourenço D'Oeste-SC, brasileiros, ele comerciante, ela escrevente substituta, residentes na Avenida Getúlio Vargas, 991, Abelardo Luz-SC.</p> <p>ADQUIRENTES: IVAN ROBERTO GILIOLI, CPF 464.645.499-87, RG 1.013.750-5/SSP-SC e sua esposa, TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI, CPF 425.947.079-53, RG 1.233.945-8/SSP-SC, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em 21.01.1985, conforme certidão de casamento matrícula sob nº 105486.01.55.1985.2.00022.266.0005323.71, Ofício Registro Civil de Xanxerê-SC e pacto antenupcial registrado sob nº 1739 livro 3 deste Ofício, brasileiros, ambos empresários, residentes e domiciliados na Rua Rigoberto Zandoná 767 Abelardo Luz-SC.</p> <p>OBJETO: O imóvel constante desta matrícula, já descrito e confrontado.</p> <p>PREÇO: R\$74.232,00(setenta e quatro mil, duzentos e trinta e dois reais).</p> <p>PROTÓCOLO Nº 30 516 de 18/10/2011.E:R\$590,91. A OFICIAL Marina Hack Martini.</p> <p>R.2-8.465, de 10 de novembro de 2011. ÔNUS: HIPOTECA FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Pessoal e Real para Revendedor, lavrada às</p>		

Vide verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA
(099.527.529-70)

Página 1 de 7

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGSR9-ZDDXM-MBRR3-PF9LA>Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Assinamento
Eletrônico Competitivo



Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora
Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC
E-mail:riabelardoluz@gmail.com
Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGSR9-ZDDXM-MBRR3-PF9LA>**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 8.465.R.2****FLS. 1 e Vo.**

folhas 099 à 101 do Livro 068, protocolo 02714, aos 09 de novembro de 2011, do Tabelionato de Notas de Abelardo Luz-SC.

OUTORGANTES GARANTIDORES: os proprietários IVAN ROBERTO GILIOLI e sua esposa TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI, já qualificados no registro anterior.

CREDORES: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A., pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima fechada, CNPJ 33.337.122/0001-27, com sede em Rua Francisco Eugenio, 329, térreo, parte pavimento 1 a 3, sala 201 a 1002, bairro São Cristovão, Rio de Janeiro-RJ e, ainda, AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Francisco Eugenio, 329, sala 401 Parte, bairro São Cristovão, Rio de Janeiro-RJ, CNPJ 40.299.810/0001-05, representados na forma da escritura.

REVENDEDOR: POSTO ENERGIA LTDA, CNPJ 13.201.706/0001-63, com sede em Avenida Getulio Vargas, 1166, Abelardo Luz-SC.

VALOR DA HIPOTECA, PRAZO E DEMAIS CONDIÇÕES: O valor máximo da hipoteca é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), reajustado pela variação do IGPM, entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento, o que não importa em limitação da responsabilidade dos garantidores, assumida na escritura. A hipoteca é constituída pelo prazo de 30 anos. Os débitos em atraso serão atualizados monetariamente, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, calculados dia-a-dia, e demais encargos moratórios, além de multa de 10% e honorários advocatícios de 20% sobre o total devido. Os outorgantes garantidores, principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais decorrentes da atividade do REVENDEDOR, pelas consequências pecuniárias do inadimplemento, multas, indenizações e despesas de qualquer natureza incorridas pelos CREDORES de responsabilidade do REVENDEDOR, inclusive, mas não se limitando, ambiental e trabalhista, honorários advocatícios e outras que vierem a ser fixadas, até mesmo de débitos já existentes e anteriores a esta escritura, tais como, mas a eles não se limitando, dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamentos, contratos de confissão e/ou assunção de dívida, contrato de franquia e títulos emitidos pelo sócios para pagamento das obrigações do REVENDEDOR, sem qualquer exceção.

GARANTIA: Para garantias das obrigações assumidas acima, os OUTORGANTES GARANTIDORES, constituem em favor dos CREDORES, primeira e especial HIPOTECA sobre o imóvel da presente matrícula, com todas as benfeitorias existentes e as que nele vierem a ser realizadas, pertencças, acessórios, maquinários e equipamentos, usos e servidões de direito. As partes ajustam que o valor do imóvel objeto da garantia, para fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

Demais cláusulas e condições constantes da escritura. Dentre as certidões apresentadas e relacionadas na escritura, constou Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa da Fazenda do Município de Abelardo Luz-SC sob nº 0845/2011; Certidão Positiva de Feitos Ajuizados de Ações Cíveis em Geral sob nº 16512 em nome de Ivan Roberto Gilioli e Certidão Positiva de Feitos Ajuizados de Ações Cíveis em Geral sob nº 16513 em nome de Telma Sônia Sgarbossa Gilioli, com o teor constante da escritura.

PROTOCOLO: Nº 30.582 de 09/11/2011. Valor R\$868,00.

A Substituta Legal(Solange Martini Guerra):

AV.3-8.465, de 02 de Setembro de 2013.

CANCELAMENTO DE ÔNUS. Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Escritura Pública de Constituição de Garantia Pessoal e Real para Revendedor, lavrada às folhas 130 a 132 verso do livro 075 aos 15 de agosto de 2013, com selo DDY60910-WXD5, do Tabelionato de Notas de Abelardo Luz-SC; os credores IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A., pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima fechada, CNPJ 33.337.122/0001-27, com sede em Rua Francisco Eugenio, 329, térreo, parte pavimento 1 a 3, sala 201 a 1002, bairro São Cristovão, Rio de Janeiro-RJ e, ainda, AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Francisco Eugenio, 329, sala 401 Parte, bairro São Cristovão, Rio de Janeiro-RJ, CNPJ 40.299.810/0001-05, representados na forma da escritura, autorizam o cancelamento do R2/8465 da presente matrícula.

PROTOCOLO: Nº 33.433 de 19/08/2013. Emolumentos R\$75,30. Selo de fiscalização: DEU27079-T54F, R\$1,35. A Substituta Legal(Solange Martini Guerra):

R.4-8.465, de 02 de Setembro de 2013.

ÔNUS: HIPOTECA

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Pessoal e Real para Revendedor,

Vide Fls.2

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA
(099.527.529-70)

Página 2 de 7





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora
 Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC
 E-mail:riabelardoluz@gmail.com
 Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGSR9-ZDDXM-MBRR3-PF9LA>

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ABELARDO LUZ
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 MARINA HACK MARTINI - OFICIAL
 SOLANGE MARTINI GUERRA - OFICIAL SUBSTITUTA
 LIVRO Nº DOIS REGISTRO GERAL FLS. 2**

MATRÍCULA Nº 8.465**ContinuaçãoR.4**

lavrada às folhas 130 a 132 verso do livro 075 aos 15 de agosto de 2013, com selo DDY60910-WXD5, do Tabelionato de Notas de Abelardo Luz-SC.

OUTORGANTES GARANTIDORES: os proprietários IVAN ROBERTO GILIOI e sua esposa TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOI, já qualificados no R1 da presente matrícula.

CREDORES: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A., pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima fechada, CNPJ 33.337.122/0001-27, com sede em Rua Francisco Eugenio, 329, térreo, parte pavimento 1 a 3, sala 201 a 1002, bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro-RJ e, ainda, AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Francisco Eugenio, 329, sala 401 Parte, bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro-RJ, CNPJ 40.299.810/0001-05, representados na forma da escritura.

REVENDEDORES: PADARIA ENERGIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 17.020.178/0001-05, com sede em Avenida Getúlio Vargas, nº 1166, sala nº 02, centro de Abelardo Luz-SC; POSTO ENERGIA LTDA, CNPJ 13.201.706/0001-63, com sede em Avenida Getúlio Vargas, 1166, Abelardo Luz-SC e TRR GILIOI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 00.619.380/0001-47, com sede em Rodovia SC-467, Km 19, bairro Santa Luzia, cidade de Abelardo Luz-SC, representados nos termos da escritura.

VALOR DA HIPOTECA, PRAZO E DEMAIS CONDIÇÕES: O valor máximo da hipoteca é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), reajustado pela variação do IGPM, entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento, o que não importa em limitação da responsabilidade dos garantidores, assumida na escritura. A hipoteca é constituída pelo prazo de 30 anos. Os débitos em atraso serão atualizados monetariamente, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, calculados dia-a-dia, e demais encargos moratórios, além de multa de 10% e honorários advocatícios de 20% sobre o total devido. Os outorgantes garantidores, principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais decorrentes da atividade dos REVENDEDORES, pelas consequências pecuniárias do inadimplemento, multas, indenizações e despesas de qualquer natureza incorridas pelos CREDORES de responsabilidade do REVENDEDOR, inclusive, mas não se limitando, ambiental e trabalhista, honorários advocatícios e outras que vierem a ser fixadas, até mesmo de débitos já existentes e anteriores a esta escritura, tais como, mas a eles não se limitando, dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamentos, contratos de confissão e/ou assunção de dívida, contrato de franquia e títulos emitidos pelo sócios para pagamento das obrigações do REVENDEDOR, sem qualquer exceção.

GARANTIA: para garantia das obrigações assumidas acima, os OUTORGANTES GARANTIDORES, constituem em favor dos CREDORES, primeira e especial HIPOTECA sobre o imóvel da presente matrícula, com todas as benfeitorias existentes e as que nele vierem a ser realizadas, pertencças, acessórios, maquinários e equipamentos, usos e servidões de direito. As partes ajustam que o valor do imóvel objeto da garantia, para fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, é de R\$1.500.000,00(um milhão e quinhentos mil reais).

Demais cláusulas e condições constantes da escritura. Dentre as certidões apresentadas e relacionadas na escritura constou Certidão de Feitos Ajuizados Positiva Cível da Comarca de Abelardo Luz-SC em nome de Ivan Roberto Gilioi e Telma Sônia Sgarbossa, com o teor constante da escritura.

PROTOCOLO: Nº 33.433 de 19/08/2013. Emolumentos R\$980,00. Selo de fiscalização: DEU27078-36K1, R\$1,35. A Substituta Legal(Solange Martini Guerra).

AV.5-8.465, de 10 de Outubro de 2019.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Procede-se a presente averbação para constar nos moldes do artigo nº 828 do Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/2015) e conforme requerimento datado de

Vide verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA (099.527.529-70)



.ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail: riabelardoluz@gmail.com

Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGSR9-ZDDXM-MBRR3-PF9LA>**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 8.465.AV.5****FLS. 2 e Vo.**

05/09/2019, firmado pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, devidamente representado pelo advogado Marcos C. Amaral Vasconcellos OAB/PR 16440 e instruído com certidão de admissibilidade de execução datada de 04/09/2019, para constar que tramita na VARA ÚNICA DA COMARCA DE ABELARDO LUZ/SC os autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 5000092-80.2019.8.24.0001 em que é exequente o ora requerente e executados IVAN ROBERTO GILIOLI, inscrito no CPF nº 464.645.499-87, TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI, inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e a empresa TRR GILIOLI LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.619.380/0001-47. A presente demanda tem como valor de causa R\$152.818,77. Não incide FRJ no presente ato.

PROTOCOLO: Nº 43.254 de 19/09/2019. Emolumentos R\$109,05. Selo de fiscalização: FPM86263-7WHG, R\$ 1,95. Escrevente Substituto: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.6-8.465, de 22 de Junho de 2020.

PENHORA. Procede-se a esta averbação com fulcro no artigo nº 844 da Lei Federal nº 13.105/2.015 (Código de Processo Civil) c/c Circular nº 46/2.020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, para constar que conforme termo de penhora datado de 02/04/2020, extraído dos autos de execução de título extrajudicial sob nº 0310077-68.2018.8.24.0018/SC da 1ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC tendo como Juiz Edson Peiter, processo esse movido pelo exequente MAXSUL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA (pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.326.696/0001-57, com endereço na Rodovia SC 480, KM 5,8, nº 4445, Distrito Industrial de Chapecó/SC, CEP nº 89.801.973) contra os executados TRR GILIOLI LTDA (pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.619.380/0001-47, com sede na Rodovia SC 467, Km 19, s/nº, Bairro Santa Luzia, Abelardo Luz/SC, CEP 89.830-000), IVAN ROBERTO GILIOLI (brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 464.645.499-87 e inscrito no RG sob o nº 1.013.750, residente e domiciliado na Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, Centro, Abelardo Luz/SC) e TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI (brasileira, casada, empresária, portadora do CPF nº 425.947.079-53 e inscrita no RG sob o nº 1.233.945, residente e domiciliada na Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, Bairro Centro, do Município de Abelardo Luz/SC), o imóvel da presente matrícula se encontra PENHORADO nos citados autos, tendo como depositários do bem os próprios executados. Valor do débito: R\$ 686.494,71 em 21/11/2018. FRJ recolhido nos autos (folhas nº 186/188).

PROTOCOLO: Nº 44.064 de 18/05/2020. Emolumentos R\$534,00. Selo de fiscalização: FVL33131-DUMX, R\$ 2,80. Escrevente Substituto: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.7-8.465, de 18 de Janeiro de 2021.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Procede-se ao presente ato com fulcro no artigo 828 da Lei Federal nº 13.105 de 2.015 (Código de Processo Civil) e a requerimento da COOPERATIVA AGRÍCOLA RURAL CATARINENSE, inscrita no CNPJ nº 03.097.112/0001-09, estabelecida na Rua Antônio Vacaro, nº 130, 1º andar, bairro João Winckler, Xanxerê/SC, representada neste ato pelo advogado Diogo Fernando Goulart OAB/SC nº 33.536, para constar que tramita na Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC a EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 0300955-19.2017.8.24.0001, onde é exequente a ora requerente e executados IVAN ROBERTO GILIOLI inscrito no CPF nº 464.645.499-87, TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e outro. A citada demanda tem o valor de R\$143.481,60. A requerente apresentou certidão de admissibilidade da execução pelo Juiz de Direito Eduardo Veiga Vidal, emitida em 18/12/2020. Os documentos citados neste ato foram recebidos via Central Eletrônica do Registro de Imóveis de Santa Catarina (<https://central.centralrisc.com.br>). Não incide Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ, não há valor monetário atribuído ao ato. (artigo 98 da Lei Complementar 755/2019 c/c Resolução 4/2004-CM).

PROTOCOLO: Nº 45.054 de 18/12/2020. Emolumentos R\$90,56. Selo de fiscalização: GAV18303-JIUY, R\$2,82. Escrevente Substituto: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.8-8.465, de 04 de Outubro de 2021.

PENHORA. Procede-se a esta averbação com fulcro no artigo nº 844 da Lei Federal nº 13.105/2.015 (Código de Processo Civil) c/c Circular nº 46/2.020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, e

Vide FLS.3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA
(099.527.529-70)

Página 4 de 7





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail: riabelardoluz@gmail.com

Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGSR9-ZDDXM-MBRR3-PF9LA>**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ABELARDO LUZ
ESTADO DE SANTA CATARINA - CNS 107870****MARINA HACK MARTINI - OFICIAL****CARLOS HENRIQUE BOECHAT DA SILVA - OFICIAL SUBSTITUTO****LIVRO Nº DOIS****REGISTRO GERAL****FLS. 3****MATRÍCULA Nº 8.465****Continuação AV.8**

conforme termo de penhora datado de 16/04/2021, extraído dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 0300669-70.2019.8.24.0001/SC da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC tendo como Juiz Eduardo Veiga Vidal, processo esse movido pela exequente AM/PM COMESTÍVEIS LTDA (CNPJ nº 40.299.810/0001-05, com sede na Rua Francisco Eugênio, nº 329, sala 401, Rio de Janeiro/RJ), contra os executados IVAN ROBERTO GILIOLI inscrito no CPF nº 464.645.499-87, TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e outros, para constar que o imóvel da presente matrícula se encontra PENHORADO. Valor da causa: R\$21.777,19 em 05/04/2019. FRJ recolhido nos autos (evento 01, páginas 01/03).
 PROTOCOLO: Nº 46.285 de 27/09/2021. Emolumentos R\$118,73. Selo de fiscalização: GHB44968-QZWI, R\$2,82. Oficial Substituto: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.9-8.465, de 06 de Dezembro de 2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS. Procede-se a presente averbação nos termos da ordem protocolada sob nº 202111.0411.01891845-IA-060, cadastrada via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (regida pelo provimento nº 39 de 2.014 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ) em 04/11/2021 às 11h44min para constar que a propriedade de IVAN ROBERTO GILIOLI inscrito no CPF nº 464.645.499-87 e TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI inscrita no CPF nº 425.947.079-53, fica indisponível haja vista o processo nº 50006427520198240001 da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC. A citada demanda é movida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARQUE DAS ARAUCÁRIAS - SICREDI PARQUE DAS ARAUCÁRIAS PR/SC/SP, inscrita no CNPJ nº 82.065.285/0001-03. Não incide Fundo de Reparcelamento da Justiça - FRJ, não há valor monetário atribuído ao ato (artigo nº 3-A da Lei Estadual nº 8.067/90).
 PROTOCOLO: Nº 46.526 de 04/11/2021. Emolumentos R\$90,56. Selo de fiscalização: GIN13867-G8DK, R\$2,82. Substituto Legal: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.10-8.465, de 23 de junho de 2022.

PENHORA. Procede-se a esta averbação com fulcro no artigo nº 844 da Lei Federal nº 13.105/2.015 (Código de Processo Civil) c/c Circular nº 46/2.020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, para constar que conforme termo de penhora datado de 17/05/2022, extraído dos autos de execução de título extrajudicial sob nº 0300869-77.2019.8.24.0001/SC da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC tendo como Juiz William Borges dos Reis, processo esse movido pelo exequente IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 33.337.122/0001-27, com sede em Rua Francisco Eugênio, nº 329, Bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, contra os executados IVAN ROBERTO GILIOLI, CPF nº 464.645.499-87, TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI, CPF nº 425.947.079-53, e Outros, o imóvel da presente matrícula se encontra PENHORADO. Valor da causa: R\$4.594.672,71 em 07/05/2019. Recolhido boleto do FRJ nosso nº 5801152794, Guia nº 1003152618, no valor de R\$969,95, em 09/06/2022.
 PROTOCOLO: Nº 47.480 de 03/06/2022. Emolumentos R\$593,30. Selo de fiscalização: GMP90179-JVL9, R\$3,11. A Escrevente (Patrícia Antonelli Motta):

AV.11-8.465, de 01 de Julho de 2022.

PENHORA. Procede-se a esta averbação com fulcro no artigo nº 844 da Lei Federal nº 13.105/2.015 (Código de Processo Civil) c/c Circular nº 46/2.020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, para constar que conforme termo de penhora datado de 01/06/2022, extraído dos autos de execução de título extrajudicial sob nº 0300667-03.2019.8.24.0001/SC, da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC, tendo como Juiz William Borges dos Reis, processo esse movido pelo exequente IPIRANGA

Vide verso

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Assentimento
Eletrônico Computado

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA
(099.527.529-70)



Valide aqui a certidão.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora
 Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC
 E-mail:riabelardoluz@gmail.com
 Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGSR9-ZDDXM-MBRR3-PF9LA>

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 8.465.AV.11

FLS. 3 verso

PRODUTOS DE PETROLEO S.A., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 33.337.122/0001-27, com sede em Rua Francisco Eugênio, nº 329, Bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, contra os executados **IVAN ROBERTO GILIOLI**, CPF nº 464.645.499-87, **TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI**, CPF nº 425.947.079-53 e Outros, o imóvel da presente matrícula se encontra PENHORADO. Valor da causa: R\$202.496,02 em 05/04/2019. FRJ recolhido nos autos (Evento 1, COMP 22).
 PROTOCOLO: Nº 47.552 de 20/06/2022. Emolumentos R\$593,80. Selo de fiscalização: GND04477-QE5V, R\$3,11. A Escrevente (Patrícia Antonelli Motta)

AV.12-8.465, de 01 de Setembro de 2022.

PENHORA. Procede-se a esta averbação com fulcro no artigo nº 844 da Lei Federal nº 13.105/2.015 (Código de Processo Civil) c/c Circular nº 46/2.020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, para constar que conforme termo de penhora datado de 13/07/2022, extraído dos autos de execução de título extrajudicial sob nº 0300668-85.2019.8.24.0001/SC, da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC, tendo como Juiz William Borges dos Reis, processo esse movido pelo exequente **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Francisco Eugênio, 329, sala 401 Parte, bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro-RJ., CNPJ nº 40.299.810/0001-05, contra os executados **IVAN ROBERTO GILIOLI**, CPF nº 464.645.499-87, **TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI**, CPF nº 425.947.079-53 e Outros, o imóvel da presente matrícula se encontra PENHORADO. Valor da causa: R\$64.941,27. FRJ recolhido nos autos (Evento 1, COMP 37).

PROTOCOLO: Nº 47.790 de 10/08/2022. Emolumentos R\$131,10. Selo de fiscalização: GOI98759-Y3A8, R\$3,11. A Escrevente Substituta (Silmara de Sá Cavalcante)

AV.13-8.465, de 26 de Maio de 2023.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Procede-se ao presente ato com fundamento no artigo 828 da Lei Federal nº 13.105 de 2.015 (Código de Processo Civil) c/c artigo 686 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina e a requerimento da **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DE ABELARDO LUZ - SULCREDI/CREDILUZ**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 01.073.966/0001-11, com sede em Avenida Presidente Castelo Branco, nº 570, Centro, Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, representada por Denilson Luiz Rodighero, CPF nº 543.432.089-15, Rodrigo Schweikart, CPF nº 017.935.509-05, e Cleder Ferreira Rodighero, CPF nº 008.335.169-81, para constar que tramita no 17º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** sob nº 5031061-65.2023.8.24.0930, onde é exequente a ora requerente e executados os proprietários do imóvel da presente matrícula, **IVAN ROBERTO GILIOLI**, CPF nº 464.645.499-87, **TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI**, CPF nº 425.947.079-53 e outro. A citada demanda tem o valor de R\$ 34.410,35 (data do valor: 24/4/2023). A requerente apresentou certidão onde consta admissibilidade da ação pelo Juiz de Direito Leone Carlos Martins Júnior (data 24/4/2023, às 8h58min).

Os valores arrecadados a título de FRJ, têm a seguinte destinação: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%.

PROTOCOLO: Nº 48.952 de 09/05/2023. Emolumentos R\$108,82. FRJ R\$ 24,73. ISS R\$ 3,26. Selo de fiscalização: GUE59883-3KKK. Escrevente: José Henrique Paim.

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidemoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA
 (099.527.529-70)





Valide aqui a certidão.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora
Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC
E-mail: riabelardoluz@gmail.com
Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

Continuação da certidão da matrícula 8.465.

O referido e verdade e dou fé.
Abelardo Luz/SC, 08 de setembro de 2023

Guilherme Domingos dos Santos Teixeira – Escrevente de Certidões

Emolumentos:	R\$	24,18
V. FRJ:	R\$	5,49
ISS:	R\$	0,73
Total:	R\$	30,40

Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GXA83562-H4ZM
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGSR9-ZDDXM-MBRR3-PF9LA>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidmoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA
(099.527.529-70)



Avaliação do Terreno:





GOTARDO CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI- 3.721 SC
Av. Getúlio Vargas, 991
Abelardo Luz-SC

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO PARECER TÉCNICO Nº 08/2023

1-Solicitante: - Ivan Roberto Gilioli

2-Proprietário: Posto Energia

3-Objeto(s) de avaliação:

Um lote urbano sob número 01, da quadra "C" com área de 1.031,24 m², (um mil, trinta e um metros e vinte e cinco centímetros quadrados), localizado na Avenida Getúlio Vargas, esquina com a rua Eldwino Ewald Ghelem, no centro da cidade de Abelardo Luz SC, sendo que toda sua descrição consta na matrícula, 8.465 (oito mil, quatrocentos e sessenta e cinco) do CRI de Abelardo Luz SC no qual está registrado.

4-Finalidade do Laudo/ Parecer Técnico:

O presente Laudo visa encontrar o valor mais próximo possível da realidade local, para bens imóveis para comercialização, bem como para penhor, garantias, desapropriações ou mesmo para investimento

5-Identificação e caracterização dos bens avaliados:

O lote urbano descrito com todas edificações se encontra como descrito na matrícula 8465, no centro da cidade de Abelardo Luz SC, na Avenida Getúlio Vargas a duas quadras do Banco do Brasil e da Rádio Rainha das Quedas, saída de Abelardo Luz sentido Xanxerê, lote plano, de esquina em forma de retângulo.

6-Diagnóstico do Mercado:

Por se tratar de imóveis com boas características, com fim específico definido que é comércio de Combustíveis para veículos automotores e em anexo loja de conveniências, lanchonete com autoatendimento, imóvel bem localizado com construção de ótimo padrão, possuem valor agregado por serem imóveis localizados em local privilegiado em relação ao desenvolvimento local da cidade, é um ótimo ponto comercial, e por existirem poucas opções de oferta para este fim, os mesmos além do fim que hoje são destinados, são também uma boa opção para investidores que queiram optar por outros empreendimentos.

7-Método utilizado para Avaliação:

Para avaliação do bem em referência utilizamos o método MCDDM (Método comparativo direto de dados de mercado)

8-Método utilizado para Avaliação:

-Para avaliação do bem em referência utilizamos o método MCDDM (Metodo comparativo direto de dados de mercado).

9-Período da Pesquisa:

O período pesquisado para atribuir o valor presente foi de 10 de agosto a 20 de setembro de 2023.

10-Resultado da Avaliação:

Considerando todos os dados levantados referente aos imóveis em referência, atribuímos ao mesmo os seguintes valores:

Lote urbano com 1.031,25m², esquina da Avenida Getúlio Vargas com a rua Eldwino Ewald Gehlen:

Valor por metro quadrados no local e proximidades, **R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais)**

Valor do Lote: **R\$1.444.128,00 (hum milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil, cento e vinte e oito reais)**

Aberlado Luz, 30 de setembro de 2023

Geraldo Gotardo, CRECI 3.721 SC,

Avaliação Edificação:



ORÇAMENTO ATUALIZADO PAR AOBRA PREÇO FECHADO - SET./23

POSTO ENERGIA

Cliente:Posto Energia

Local: Abelardo Luz - SC.

Data: setembro 2023

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	Quantidade	Unid	Material	Mão de Obra	Total Serviço
01	SERVIÇOS PRELIMINARES E INSTALAÇÕES DE OBRA					
1.1	LIMPEZA E NIVELAMENTO DO TERRENO	1.000,00	m2	-	5.000,00	5.000,00
1.2	ALUGUEL CONTAINER MATERIAIS E FERRAMENTAS COM BWC	4,00	mês	4.940,00	-	4.940,00
1.3	ALUGUEL CONTAINER ESCRITÓRIO COM BWC	12,00	m2	1.776,00	348,00	2.124,00
1.4	INSTALACAO PROVISORIA AGUA-RESERVAT.C/REDE ALIMENT	1,00	pt	1.625,00	189,00	1.814,00
1.5	ENTRADA DE ENERGIA	1,00	pt	3.354,00	170,58	3.524,58
1.6	LOCACAO DE OBRA POR m2 CONSTRUIDO	530,72	m2	1.857,52	2.122,88	3.980,40
	TOTAL					21.382,98
02	2. MUROS DE DIVISA (CONSTRUÇÃO CONVENCIONAL COM BLOCOS CONCRETO)					
2.1	SAPATAS - 7 pçs (40x40x200)	0,25	m3	495,50	231,75	727,25
2.2	PILAR - 7 pçs (15x30x200)	0,70	m3	1.387,40	648,90	2.036,30
2.3	VIGA BALDRAME (20x30x1900)	1,20	m3	2.378,40	1.112,40	3.490,80
2.4	ALVENARIA DE BLOCO CONCRETO 20cm	38,00	m2	3.686,00	1.710,00	5.396,00
2.5	CHAPISCO	74,00	m2	518,00	740,00	1.258,00
2.6	REBOCO ÚNICO	74,00	m2	1.036,00	2.886,00	3.922,00
2.7	PINTURA	74,00	m2	888,00	1.702,00	2.590,00
	TOTAL					19.420,35
02.1	2. JET OIL- SUB SOLO					
2.1	ESCAVACAO MECANICA DE SOLO	120,00	m3	13.200,00	6.960,00	20.160,00
2.2	SAPATA CONCRETO ARMADO COMPLETA	2,30	m3	4.558,60	2.132,10	6.690,70
2.3	VIGA BALDRAME CONCR.ARMADO fck20MPa-COMPLETA	1,70	m3	3.369,40	1.575,90	4.945,30
2.4	PILAR CONCRETO ARMADO-COMPLETO	1,50	m3	2.973,00	1.390,50	4.363,50
2.5	VIGA CONCRETO ARMADO-ESCOR,FORMA,ARM,LANC,CURA,DES	2,30	m3	4.558,60	2.132,10	6.690,70
2.6	BASE BRITA nº 1 - 10 cm	4,00	m3	756,00	116,00	872,00
2.7	CONTRA PISO DE CONCRETO ARMADO 8cm -DESEMPENADO	38,00	m2	6.156,00	1.710,00	7.866,00
2.8	ALVENARIA DE BLOCO CONCRETO 20cm	70,00	m2	6.790,00	3.150,00	9.940,00
2.9	IMPERMEABILIZAÇÃO DE PAREDES DE BLOCO COM MANTA 3mm	70,00	m2	12.250,00	2.240,00	14.490,00
2.10	VALA DE DRENAGEM NO CONTORNO DO SUB-SOLO	31,50	ml	5.103,00	1.008,00	6.111,00
2.11	CHAPISCO INTERNO	70,00	m2	420,00	700,00	1.120,00
2.12	REBOCO ÚNICO INTERNO	70,00	m2	980,00	2.730,00	3.710,00
2.13	REBOCO ÚNICO EXTERNO	70,00	m2	980,00	2.730,00	3.710,00
2.14	INSTALAÇÃO ELÉTRICA - LUMINÁRIA PADRÃO	2,00	pç.	494,00	65,00	559,00
2.15	PONTO TOMADA 100 w	3,00	pç.	741,00	96,00	837,00
2.16	PONTE TELEFONE/REDE COMPUTADOR	2,00	pç.	494,00	64,00	558,00
2.17	PONTO CAMERAS SEGURANÇA	2,00	pç.	234,00	64,00	298,00
2.18	PINTURA PAREDES INTERNAS CINZA ACR	70,00	m2	840,00	1.610,00	2.450,00
2.19	PINTURA INTERNA LARANJA	20,00	m2	240,00	460,00	700,00
2.20	PINTURA INTERNA BRANCA ACR	30,00	m2	480,00	690,00	1.170,00
2.21	REVESTIMENTO DE PAREDES COM RÉGUAS DE PVC BRANCO	50,00	m2	10.700,00	2.250,00	12.950,00
	TOTAL					110.191,20
03	3. ESTRUTURA STEEL FRAME COMPLETA COM ESTRUTURA DE COBERTURA					

ORÇAMENTO ATUALIZADO PAR AOBRA PREÇO FECHADO - SET./23

POSTO ENERGIA

Cliente:Posto Energia

Local: Abelardo Luz - SC.

Data: setembro 2023

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	Quantidade	Unid	Material	Mão de Obra	Total Serviço
3.1	estrutura em steel frame completa com paredes e cobertura	235,00	m2	100.815,00	219.960,00	320.775,00
	TOTAL					320.775,00
04	4. ALVENARIAS E REVESTIMENTOS					
4.1	ALVENARIA TIJ.6FUROS EXTERNO 15cm-	-	M2	-	-	-
	TOTAL					-
04.1	4.1. PISOS E AZULEJOS					
4.1	LEITO DE PEDRA BRITADA 5cm	172,00	M2	6.192,00	688,00	6.880,00
4.2	CONTRAPISO CONCRETO-5cm-200kg ci/m3 (magro)	235,00	M2	13.865,00	4.700,00	18.565,00
4.3	PISO CERAMICO 30x30-arg.ca-ar(1:5)10%ci-3cm	235,00	M2	48.410,00	14.335,00	62.745,00
4.4	CIMENTO DESEMPENADO-QUADROS 1,2x1,2 -3cm ci-ar 1:4	36,00	M2	3.456,00	1.656,00	5.112,00
4.5	AZULEJO BRANCO A PRUMO COM ARGAMASSA COLANTE - SEM EMB.	162,00	M2	18.792,00	6.804,00	25.596,00
4.6	RODAPE CERAMICO 7,5x16-arg.ci-ar 1:4-1cm	129,95	M	1.429,45	1.689,35	3.118,80
	TOTAL					122.016,80
05	5. COBERTURAS					
5.1	RUFO PARA TELHA ONDULADA DE ALUMINIO	47,00	M	4.559,00	188,00	4.747,00
5.2	CALHA BEIRAL CHAPA GALVANIZADA CORTE 50	25,00	M	2.100,00	400,00	2.500,00
5.3	FORRO PVC 100mm	140,00	M2	6.160,00	980,00	7.140,00
	TOTAL					14.387,00
06	6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS					
6.1	INSTALAÇÃO ELÉTRICA COMPLETA DA EDIFICAÇÃO.	635,00	PT	30.480,00	93.345,00	123.825,00
	TOTAL					123.825,00
07	7. INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS					
7.1	PONTO HIDRAULICO BACIA SANITARIA CX. ACOPLADA	6,00	PT	3.744,00	1.116,00	4.860,00
7.2	CAIXA D'AGUA FIBROCIMENTO 1000 l	1,00	UN	1.319,00	186,00	1.505,00
7.3	PONTO HIDRAULICO LAVATORIO COM COLUNA + LOUÇA	6,00	PT	8.520,00	1.116,00	9.636,00
7.4	PONTO HIDRAULICO CHUVEIRO	1,00	PT	858,00	186,00	1.044,00
7.5	PONTO HIDRAULICO PARA PIA + TORNEIRA	1,00	PT	1.740,00	186,00	1.926,00
7.6	FOSSA SEPTICA CILINDRICA	1,00	CJ	8.502,00	186,00	8.688,00
7.7	SUMIDOURO TIJ./CRIVO OU POÇO NEGRO	1,00	UN	3.210,00	650,00	3.860,00
	TOTAL					31.519,00
08	8. PINTURAS					
8.1	PINTURA ACRILICA EXTERNA-2 DEMAOS	230,00	M2	5.980,00	4.830,00	10.810,00
8.2	PINTURA ESMALTE ACETINADO - PORTAS	45,00	M2	1.170,00	945,00	2.115,00
8.3	PINTURA ACRÍLICA INTERNA-2 DEMAOS	711,00	M2	18.486,00	14.931,00	33.417,00
8.4	MASSA TEXTURIZADA EXTERNA	160,00	M2	4.160,00	2.240,00	6.400,00
8.5	MASSA CORRIDA PVA INTERNA	550,00	M2	12.650,00	7.700,00	20.350,00
	TOTAL					73.092,00
09	9. ESQUADRIAS EM GERAL					
9.1	PORTA INT.SEMI-OCA COMPENS.CEDRO S/FERR.	7,00	CJ	11.375,00	770,00	12.145,00
9.2	FERRAGEM COMPLETA PARA PORTA INTERNA	4,00	CJ	780,00	-	780,00
9.3	FERRAGEM COMPLETA PARA PORTA DE SANITARIO	3,00	CJ	585,00	-	585,00
9.4	PORTA DE ABRIR-ALUMINIO COM VENEZIANA	12,00	M2	27.408,00	1.320,00	28.728,00
9.5	JANELA ALUMÍNIO MAX AR	10,50	M2	11.193,00	1.155,00	12.348,00
9.6	VIDRO TEMPERADO 10mm INCOLOR	49,65	M2	39.918,60	5.461,50	45.380,10
9.7	VIDRO TRANSPARENTE 3mm	9,50	M2	1.083,00	1.045,00	2.128,00

ORÇAMENTO ATUALIZADO PAR AOBRA PREÇO FECHADO - SET./23

POSTO ENERGIA

Cliente:Posto Energia

Local: Abelardo Luz - SC.

Data: setembro 2023

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	Quantidade	Unid	Material	Mão de Obra	Total Serviço
9.8	PORTA VIDRO TEMPERADO DE CORRER 2 FOLHAS	4,80	M2	3.897,60	528,00	4.425,60
	TOTAL					106.519,70
10	10. COBERTURA DE BOMBAS - METÁLICA					
10.1	ESTRUTURA METAL.TESOURA 2AGUAS-VAO=30m	235,00	M2	116.090,00	31.725,00	147.815,00
10.2	FORRO PVC 200mm C/PERFIL SUSTENTACAO EM PVC	235,00	M2	38.070,00	7.520,00	45.590,00
	TOTAL					193.405,00
11	11. PISOS DE CONCRETO					
11.1	PISO CONCRETO ARMADO 15 CM, MALHA DUPLA TOTAL C/DILATAÇÃO	291,00	M2	68.094,00	16.878,00	84.972,00
11.2	CAIXA INSPECAO 50x50x50cm ALV.15 C/TAMPA CONCRETO	4,00	UN	4.628,00	936,00	5.564,00
	TOTAL					90.536,00
	12. INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO			fornecido pelo proprietário.	xxxxxxxx	
13	13. SERVIÇOS EXTERNOS					
13.1	PASSEIO EM CIMENTO ALISADO-3cm, s/lastro brita 5cm	122,50	m2	12.127,50	3.920,00	16.047,50
13.2	LIMPEZA GERAL DA OBRA	478,00	m2	4.063,00	2.868,00	6.931,00
	TOTAL					22.978,50
	TOTAL GERAL					1.250.048,53

Obs.: 1) Os serviços de instalações mecânicas, tanques, bombas, caixas separadoras não constam neste orçamento, bem como todos os serviços

de Instalação de incêndio - PPCI.

2) Este orçamento refere-se à serviços de construção civil do posto Energia na cidade de Abelardo Luz (SC).

Constam neste orçamento atualizado para este mês os serviços necessários à construção civil do Posto Energia, não constando valores para serviços de instalações Mecânicas, taxas, impostos, registros em geral, despesas administrativas.

Concórdia, 11 de setembro de 2.023

L. FOGAÇA PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA. - CNPJ: 95.810.081/0001-00

Rua Travessa Marcon, 50 - Centro - Concórdia (SC) - FONE: 49- 9 9989 0333 - email - Leonardo@ifogaca.com.br

9.-Anexos



Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Resumo

Item	Grupo de Bens	Valor Residual	Valor de Reprodução	Valor Justo
1	Terrenos	R\$ 1.444.128,00	R\$ 1.444.128,00	R\$ 1.444.128,00
2	Prédios e Benfeitorias	R\$ 1.831.754,13	R\$ 1.831.754,13	R\$ 1.831.754,13
3	Informática	R\$ 38.407,09	R\$ 39.081,42	R\$ 38.407,09
4	Mobiliário	R\$ 191.928,02	R\$ 199.694,37	R\$ 191.928,02
5	Equipamentos	R\$ 71.852,29	R\$ 76.832,77	R\$ 71.852,29
Total		R\$ 3.578.069,53	R\$ 3.591.490,69	R\$ 3.578.069,53

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Terrenos

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2012	1	Lote urbano com 1.031,25m2, esquina da Avenida Getulio Vargas com a rua Eldwino Ewald Gehlen - Matrícula 8465	1.444.128,00	1.444.128,00	1.444.128,00
Totais				1.444.128,00	1.444.128,00	1.444.128,00

CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Prédios e Benfeitorias

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2012	1	Vlr. ref. construção do posto com área total de 531,22m², sito na Av. Getúlio Vargas, n. 1166, centro, Abelardo Luz - SC.	301.705,60	301.705,60	301.705,60
02	2012	1	Construção do Edifício e Benfeitorias	1.250.048,53	1.250.048,53	1.250.048,53
03	2012	1	Ampliação em estrutura de vidros	280.000,00	280.000,00	280.000,00
Totais				1.831.754,13	1.831.754,13	1.831.754,13

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Informática

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2011	1	Aquisição de 01 Impressora Fiscal Termica Bematech adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	2.528,24	2.873,00	2.528,24
02	2011	2	aquisição de 01 Roteador Cisco 881W adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	905,13	905,13	905,13
03	2012	3	Aquisição de 01 Microcomputador adquiridos de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	2.205,00	2.205,00	2.205,00
04	2012	4	Aquisição de 01 No Break Individual adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	435,92	435,92	435,92
05	2012	5	Aquisição de 01 Microcomputador (CPU) adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	1.825,00	1.825,00	1.825,00
06	2012	6	Aquisição de 01 No Break Individual adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	435,92	435,92	435,92
07	2012	7	Aquisição 01 Microcomputador (CPU) adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	1.800,00	1.800,00	1.800,00
08	2012	8	Aquisição de 01 No Break Individual adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	435,92	435,92	435,92
09	2012	9	Aquisição de 01 microcomputador (CPU) adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	1.800,00	1.800,00	1.800,00
10	2012	10	Aquisição 01 No Break Individual adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	435,92	435,92	435,92
11	2012	12	Aquisição 01 Leitor de Código de Barra adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	681,91	681,91	681,91
12	2012	13	Aquisição de 01 Microcomputador (CPU) adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	0	1.800,00	1.800,00	1.800,00
13	2012	14	Aquisição de 01 No Break Individual adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A	0	435,92	435,92	435,92
14	2012	15	Aquisição de 01 AP3-E Laco V1 adquirido de Ionics Informatica e Automação Ltda.	0	1.035,00	1.035,00	1.035,00
15	2012	16	Aquisição de 01 No-Break NHS 1.2 Premium adquirido de Dimaqsul Informática Ltda	0	535,00	535,00	535,00
16	2012	17	Aquisição de 01 No-Break NHS Compact Plus II adquirido de Dimaqsul Informática Ltda	0	615,00	615,00	615,00
17	2012	18	Aquisição de 01 Pin-Pad Gertec PPC900 adquirido de Dimaqsul Informática Ltda.	0	674,00	674,00	674,00
18	2012	19	Aquisição de 01 Pin-Pad Gertec PPC900 adquirido de Dimaqsul Informática Ltda	0	674,00	674,00	674,00
19	2012	20	Aquisição de 01 computador, processador Intel Core I3-2100, placa mãe Gigabyte, HD 500GB Sata, 02 memória 02GB DDR3, placade video 5 12MB, fonte e gabinete ATX, teclado, mouse optico, adquirido de Dim	0	1.541,00	1.541,00	1.541,00
20	2012	21	Aquisição de 01 computador, processador Intel Core I5-2310, placa mãe Asus, HD 500GB Sata, 02 memória 04GB DDR3, placa serial PCI-E, fonte e gabinete ATX, teclado, mouse optico, adquirido de Dimaqsul	0	1.689,00	1.689,00	1.689,00
21	2012	22	Aquisição de Impressora ECF Epson TM-T 81 FB II n/s EP08111000000012401 adquirida de Dimaqsul Informatica Ltda.	0	2.199,00	2.199,00	2.199,00

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Informática

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
22	2016	23	Microterminal MT-740	0	1.329,00	1.329,00	1.329,00
23	2016	24	Leitor Codigo de Barra Estac	0	1.401,37	1.401,37	1.401,37
24	2017	25	Computador PC HP CM 400G3 SFF Core I3 6100500GB4GBDVDRWWIN 10 PRO	1	2.250,00	2.250,00	2.250,00
25	2017	26	Microcomputador Win 10 Pro GTN	1	2.416,84	2.746,41	2.416,84
26	2019	27	ECF Epson TM 900 F N/S EP12191000000027535	3	2.350,00	2.350,00	2.350,00
27	2019	28	Concentrador Hiro Eco	3	3.973,00	3.973,00	3.973,00
Totais					38.407,09	39.081,42	38.407,09

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Móveis e Utensílios

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2011	1	Aquisição de 01 Condensador Migrare MHAR09 Q/F adquirido de Zulmir Luiz Saibro ME.	0	975,00	975,00	975,00
02	2011	2	Aquisição de 01 Evaporador Migrare MHAR09 Q/F adquirido de Zulmir Luiz Saibro ME	0	425,00	425,00	425,00
03	2011	3	aquisição de 01 Condensador Migrare Piso Teto MCRR60 adquirido de Zulmir Luiz Saibro ME.	0	4.100,00	4.100,00	4.100,00
04	2011	4	aquisição de 01 Evaporador Migrare Piso Teto MCRR60 adquirido de Zulmir Luiz Saibro ME.	0	2.074,00	2.074,00	2.074,00
05	2012	6	Aquisição de 01 Refrig. Veu de Noiva Metal adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.631,94	2.990,84	2.631,94
06	2012	8	aquisição de 01 Refrig. Frente Loja Metal adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.110,54	2.398,34	2.110,54
07	2012	9	aquisição de 01 Refrig. Frente Loja Metal adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.110,54	2.398,34	2.110,54
08	2012	10	aquisição de 01 Refrig. Frente Loja Metal adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.110,54	2.398,34	2.110,54
09	2012	11	aquisição de 01 Refrig. Frente Loja Metal adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.110,54	2.398,34	2.110,54
10	2012	12	aquisição de 01 Freezer Frente Loja Metal adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	3.973,14	4.514,93	3.973,14
11	2012	13	aquisição de 01 Freezer Frente Loja Metal adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	3.973,14	4.514,93	3.973,14
12	2012	15	Aquisição de 01 Quadro de Ferramentas adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.073,44	1.073,44	1.073,44
13	2012	16	aquisição de 01 Movei Smart Wall adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.276,64	1.276,64	1.276,64
14	2012	19	Aquisição de 05 Mesas Interna Redonda Marm adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.083,30	2.083,30	2.083,30
15	2012	21	Aquisição de 01 Refrig. Horizontal 2 porta adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	5.444,22	6.186,61	5.444,22
16	2012	22	Aquisição de 01 Expositor Paes 2011 adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.477,21	2.477,21	2.477,21
17	2012	23	Aquisição de 01 Expositor Paes 2011 adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.477,21	2.477,21	2.477,21
18	2012	24	Aquisição de 01 Expositor Refrigerantes adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	10.951,70	10.951,70	10.951,70

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Móveis e Utensílios

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
19	2012	25	Aquisição de 01 gaveta borra de cafe adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	789,80	789,80	789,80
20	2012	26	aquisição de 01 Kit Padaria adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.946,11	1.946,11	1.946,11
21	2012	28	Aquisição de 01 Modulo Check Out Direito adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.720,60	1.720,60	1.720,60
22	2012	29	Aquisição de 01 Modulo Check Out Esquerdo adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.720,60	1.720,60	1.720,60
23	2012	30	Aquisição de 02 Modulo Fundo adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	491,28	491,28	491,28
24	2012	31	Aquisição de 01 Modulo Painei 2 adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	918,52	918,52	918,52
25	2012	32	Aquisição de 01 Modulo PM 116 adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.016,28	1.016,28	1.016,28
26	2012	33	Aquisição de 01 Bancada de Lanches adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	837,42	837,42	837,42
27	2012	34	Aquisição de 01 Bancada de Lanches adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	837,42	837,42	837,42
28	2012	35	Aquisição 01 modulo modelo 5 adquirido Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	229,93	229,93	229,93
29	2012	36	Aquisição 02 modulos bebida adquirido Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	815,26	815,26	815,26
30	2012	37	Aquisição 02 modulos bomboniere adquirido Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.571,12	1.571,12	1.571,12
31	2012	40	Aquisição de 01 Balança SM-100 Elgin adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.340,80	2.660,00	2.340,80
32	2012	41	Aquisição de 01 Forno Vipinho Gas adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	6.497,70	7.383,75	6.497,70
33	2012	43	Aquisição de 20 Banquetas Alta (redonda) adquiridas de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.211,40	2.211,40	2.211,40
34	2012	44	Aquisição de 01 Medalhão Gelados 2011 adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.612,36	1.612,36	1.612,36
35	2012	45	Aquisição de 01 Kit Gondolas 2011 adquirido de Ipiranga Produtos Ipiranga S/A.	1	7.690,00	7.690,00	7.690,00
36	2012	46	Aquisição de 01 Kit Parede e Teto 2011 adquirido de Ipiranga Produtos Ipiranga S/A.	1	2.092,75	2.092,75	2.092,75
37	2012	47	Aquisição de 01 Kit Refrigeradores 2011 adquirido de Ipiranga Produtos Ipiranga S/A.	1	1.512,50	1.512,50	1.512,50
38	2012	48	Aquisição de 02 Modulo Modelo1 adquiridos de Ipiranga Produtos Ipiranga S/A.	1	606,72	606,72	606,72
39	2012	49	Aquisição de 06 Modulos Modelo2 adquiridos de Ipiranga Produtos Ipiranga S/A.	1	1.923,48	1.923,48	1.923,48
40	2012	50	Aquisição de 08 Modulos Modelo3 adquiridos de Ipiranga Produtos Ipiranga S/A.	1	2.226,96	2.226,96	2.226,96
41	2012	58	Aquisição de 01 Coluna de 1,70 NG adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	306,11	306,11	306,11
42	2012	61	Aquisição de 01 Movei do Micro Jet Oil adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.562,16	1.562,16	1.562,16

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Móveis e Utensílios

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
43	2012	63	Aquisição 01 Mod Modelo Mcis Microipir adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.625,00	1.625,00	1.625,00
44	2012	65	Aquisição de 01 Expositor Aquecido adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	8.736,99	9.928,40	8.736,99
45	2012	66	Aquisição de 01 Expositor Auto-Serviço adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	5.275,76	5.995,18	5.275,76
46	2012	67	Aquisição de 01 Expositor Refrigerandos adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	9.637,50	10.951,70	9.637,50
47	2012	70	Aquisição 01 Exp. Aquecido 3 niveis med 700x700x1300mm adquirido de Ingecold Ind. e Com. de Refrigeração Ltda	1	4.940,00	4.940,00	4.940,00
48	2012	71	Aquisição de 01 Liquidificador 2Lt Alta Rotação Inox adquirido de Dal Bello & Cia Ltda	1	785,00	785,00	785,00
49	2012	72	Aquisição de 01 Batedor Milk Shake 220V Siemens adquirido de Dal Bello & Cia Ltda.	1	675,00	675,00	675,00
50	2012	73	Aquisição de 01 Armario Vest. 16 P Pitao RCH adquirido de Chapeco Equipamentos p/ Escritorio Ltda	1	610,00	610,00	610,00
51	2012	74	Aquisição de 02 rack parede 160x570, calha 085 tomadas s/ disjuntor, 02 bandeja dupla fização 400mm, 01 kit porca gaiola, 02 kit ventilador de teto c/ 02 ventilador adquiridos de Dimaqsul Informática	1	2.239,00	2.239,00	2.239,00
52	2012	75	Aquisição de 01 Balcão Seco Expositor Tipo Cascata adquirido de Trr Gilioli Ltda	1	5.739,00	5.739,00	5.739,00
53	2012	76	Aquisição de 01 Refrigerador Bebidas 4 Portas em V. Duplo - Pop adquirido de Trr Gilioli Ltda	1	7.671,00	7.671,00	7.671,00
54	2012	77	Aquisição de 01 Refrigerador Bebidas 4 Portas em V. Duplo - Pop adquirido de Trr Gilioli Ltda	1	7.671,00	7.671,00	7.671,00
55	2012	78	Aquisição de 01 Camara Fria em Paineis desmonstavel adquirida de Trr Gilioli Ltda	1	19.317,00	19.317,00	19.317,00
56	2012	79	Aquisição de 01 Mesa Tampo em Aço Inox c/ prat. 2,90x0,90 - Popular adquirida de Trr Gilioli Ltda	1	1.335,00	1.335,00	1.335,00
57	2012	80	Aquisição de 01 Mesa Tampo em Aço Inox c/ prat. 2,90x0,90 - Popular adquirida de Trr Gilioli Ltda	1	1.335,00	1.335,00	1.335,00
58	2012	81	Aquisição de 01 Batedeira Plan. Deluxe Inox Branco SX84 220V Arno adquirida de Soc. Com. Imp. Hermes S/A.	1	481,39	481,39	481,39
59	2012	82	Bebedouro Hermet. Stilo bombona de mesa	1	550,00	550,00	550,00
60	2015	83	Fritadeira elétrica cuba 150mm FRCE-10 220V.	3	900,00	900,00	900,00
61	2015	84	Desfiador de frango	3	1.400,00	1.400,00	1.400,00

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
 CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Móveis e Utensílios

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
62	2015	85	Extrator de suco Espbiv 220V	3	400,00	400,00	400,00
63	2016	86	Fogão 02 bocas 1QS 1QD.	4	550,00	550,00	550,00
64	2016	87	Aquisição de 01 TV Philips Led Mod. 43PFG500178 Sere nº ZB111521054213, com Caixa de Som Frahm Mod. CL12V BT e Cabo Stereo RCA	4	2.959,00	2.959,00	2.959,00
65	2016	90	Mesa planejada, fech 02 base 400 H 750mm polida tp madeira e tampo linear 0,7x0,025m	4	1.375,00	1.375,00	1.375,00
66	2020	91	Padeiro Noturno Aco Inox 20 Esteiras	8	6.950,00	6.950,00	6.950,00
67	2020	92	Batedeira BPS05.	8	2.915,00	2.915,00	2.915,00
Totais					191.928,02	199.694,37	191.928,02

Grupo de Bens

Grupo Posto Energia Ltda
CNPJ: 13.201.706/0001-63

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Máquinas e Equipamentos

Item	Ano de Aquisição	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2011	1	aquisição de 01 Filtro Prensa Pista 2 Bombas c/ carenagem esp. ms adquirido de Leone Equipamentos Automotivos Ltda.	0	12.910,00	12.910,00	12.910,00
02	2012	2	Aquisição de 01 Seladora Emlmack adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	440,46	440,46	440,46
03	2012	25	Aquisição de 01 Fatiadora adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	3.488,39	3.488,39	3.488,39
04	2012	26	Aquisição de 01 Carro Transp Produtos Gas adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	1.079,14	1.079,14	1.079,14
05	2012	27	Aquisição de 01 Sist. Lubrific. Mod. Oleo e Água adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	14.745,21	16.755,92	14.745,21
06	2012	28	Aquisição de 01 Sist. Lubrific. Mod. Oleo e Ar adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	14.631,50	16.626,70	14.631,50
07	2012	29	Aquisição de 01 Calibrador de Ar adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	859,51	859,51	859,51
08	2012	30	Aquisição de 01 Jogo de Ferramentas Jet Oil adquirido de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	2.870,80	2.870,80	2.870,80
09	2012	31	Aquisição de 01 Camera Infra 30 mts Intelbras adquirida de Goulart Equipamentos de Segurança Ltda ME.	1	712,38	712,38	712,38
10	2012	32	Aquisição de 01 Camera Infra 30 mts Intelbras adquirida de Goulart Equipamentos de Segurança Ltda ME.	1	712,38	712,38	712,38
11	2012	33	Aquisição de 01 Camera Infra 30 mts Intelbras adquirida de Goulart Equipamentos de Segurança Ltda ME.	1	712,38	712,38	712,38
12	2012	34	Aquisição de 01 Rack Flex com Fonte adquirido de Goulart Equipamentos de Segurança Ltda ME.	1	696,18	696,18	696,18
13	2012	35	Aquisição de 01 Fermentadora Klimaquip adquirida de Ipiranga Produtos de Petroleo S/A.	1	7.146,86	8.121,43	7.146,86
14	2012	36	Aquisição de 01 Kit Teste Combustiveis ANP 248 adquirido de BTM Distrib. Produtos Equipamentos Ltda.	1	1.300,00	1.300,00	1.300,00
15	2012	37	Aquisição de 01 Pressure Compre. Onix 20/200 Tfif. adquirido de Polo Máquinas Ltda	1	3.800,00	3.800,00	3.800,00
16	2013	38	Aquisição de 01 Batedor de Milk Shake 3 recipiente adquirido de Dal Bello & Cia Ltda.	2	2.200,00	2.200,00	2.200,00
17	2022	39	Compressor Danfoss 2.5 hp	10	3.547,10	3.547,10	3.547,10
			Totais		71.852,29	76.832,77	71.852,29

10.-Conclusão

Conforme os trabalhos realizados e a metodologia aplicada, baseada nas informações e materiais fornecidos pelo contratante e o prazo estipulado para sua conclusão, o laudo de avaliação Patrimonial atinge o valor **R\$ 3.578.069,53 (Três milhões, quinhentos e setenta e oito mil, sessenta e nove reais e cinquenta e três centavos).**

Valores para Terrenos, Edificações e Benfeitorias, equipamentos, ferramentas, mobiliário, softwares, periféricos de informática, pertencentes a empresa Posto Energia Ltda **(Em Recuperação Judicial).**



Abelardo Luz, 04 de outubro de 2023.

Geraldo Gotardo
CRECI 3721-SC

AVALIAÇÃO TÉCNICA PATRIMONIAL

Abelardo Luz -Sc

CLIENTE: COMERCIO DE COMBUSTIVEIS SAO JOAO LTDA
(Em Recuperação Judicial)



Outubro / 2023

Índice

1. Introdução.....03

2. Metodologia Aplicada..... 04

3. Resultado da Avaliação..... 05

4. Levantamento de Dados e Informações..... 06

5. Especificação da Avaliação..... 06

6. Relação de Bens Avaliados..... 07

7. Fotos Equipamentos.....08

8. Documentos 12

9. Anexos.....28

10. Conclusão.....39

1. Introdução:

O presente trabalho tem como objetivo principal, realizar um relatório de avaliação e vidas técnicas restantes de bens do ativo imobilizado da empresa Comércio de Combustíveis São João Ltda (**Em Recuperação Judicial**), localizada na Rodovia SC 155, 3838 - KM 19 Bairro Santa Luzia, CEP.: 89.830-000, estado de Santa Catarina.

A data base considerada para a avaliação é 30 de setembro de 2023.

Para a realização deste trabalho, foram consideradas as informações fornecidas pela empresa Comércio de Combustíveis São João Ltda (**Em Recuperação Judicial**) referentes aos bens móveis existentes até 2023, data base deste relatório.

Seu objetivo é a determinação dos valores de mercado de terrenos, edificações, benfeitorias, das máquinas e equipamentos, dos móveis, utensílios e dos equipamentos de informática, periféricos e softwares pertencentes à empresa Comércio de Combustíveis São João Ltda (**Em Recuperação Judicial**).

Este trabalho foi elaborado respeitando e seguindo o Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), e apresenta todas as condições que afetam a análise e sua conclusão, limitada às informações constantes nos elementos documentais consultados, vistorias e informações prestadas pela contratante.

2. –Metodologia Aplicada:

Método linear de depreciação

A avaliação de terrenos, edificações, veículos, equipamentos, ferramentas, mobiliário, utensílios e informática, foram utilizados o método de depreciação linear.

A depreciação linear consiste em calcular um valor fixo anual, ou mensal, para a depreciação de um bem em função de sua vida útil estimada legalmente.

Depreciação significa a perda de valor de bens do ativo imobilizado pelo decorrer do tempo de uso, desgaste ou obsolescência. Tal perda ocorre em maior ou em menor grau no tempo. Para cada tipo de bem há de se considerar diferentes níveis, ou taxas, de depreciação.

O valor justo, é por definição conforme item 06 do Pronunciamento técnico da CPC-27 (Comite de Pronunciamentos Contábeis), "Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração";

As taxas mais usuais de depreciação são:

Bens	Taxa Anual	Vida Útil
Computadores	20%	5 anos
Edificações e Benfeitorias	4%	25 anos
Maquinas e equipamentos	10%	10 anos
Moveis e Utensílios	10%	10 anos
Veículos Rurais	25%	4 anos
Veículos Urbanos	20%	5 anos

$$\text{Taxa de Depreciação Linear} = (100 / \text{vida útil}) \%$$

3. –Resultado da Avaliação:

Conforme os trabalhos realizados e a metodologia aplicada, baseada nas informações e materiais fornecidos pelo contratante, o laudo de avaliação Patrimonial atinge o valor de **R\$ 8.361.608,25 (Oito milhões, trezentos e sessenta e um mil, seiscentos e oito reais e vinte e cinco centavos).**

Valores para imóveis, veículos, móveis, equipamentos, ferramentas, mobiliário, softwares, periféricos de informática e automóveis pertencentes à empresa Comércio de Combustíveis São João Ltda **(Em Recuperação Judicial).**

Item	Grupo de Bens	Valor Residual	Valor de Reprodução	Valor Justo
1	Terrenos	R\$ 4.765.200,00	R\$ 4.765.200,00	R\$ 4.765.200,00
2	Veículos	R\$ 142.693,00	R\$ 127.649,00	R\$ 127.649,00
3	Prédios e Benfeitorias	R\$ 2.780.973,45	R\$ 2.780.973,45	R\$ 2.780.973,45
4	Informática	R\$ 10.504,45	R\$ 10.504,45	R\$ 10.504,45
5	Mobiliário	R\$ 91.891,53	R\$ 97.493,99	R\$ 91.891,53
6	Equipamentos	R\$ 168.197,95	R\$ 186.985,59	R\$ 168.197,95
7	Tanques	R\$ 267.826,00	R\$ 267.826,00	R\$ 267.826,00
8	Bombas	R\$ 149.365,87	R\$ 149.365,87	R\$ 149.365,87
Total		R\$ 8.376.652,25	R\$ 8.385.998,35	R\$ 8.361.608,25

4. –Levantamento de dados, Informações:

Para a realização deste trabalho, foram consideradas as informações fornecidas pela empresa Comércio de Combustíveis São João Ltda (**Em Recuperação Judicial**), referentes aos bens móveis e imóveis existentes até 2023.

5.–Especificação das avaliações:

Conforme estabelece a NBR-14653, a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

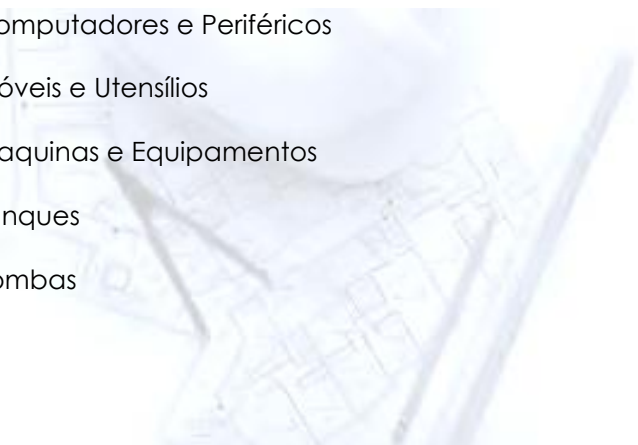
As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

6.-Relação de Bens Avaliados

A relação de bens, fornecidos pela empresa Comércio de Combustíveis São João Ltda (**Em Recuperação Judicial**), para avaliação consta no item 9 -Anexos no final deste laudo e compreende as seguintes relações:

- Terrenos
 - Veículos
 - Prédios e Benfeitorias
 - Computadores e Periféricos
 - Móveis e Utensílios
 - Maquinas e Equipamentos
 - Tanques
 - Bombas
- 

7.-Fotos



Edificação Auxiliar



Pátio de Manobras



Área Externa



Loja de Conveniência



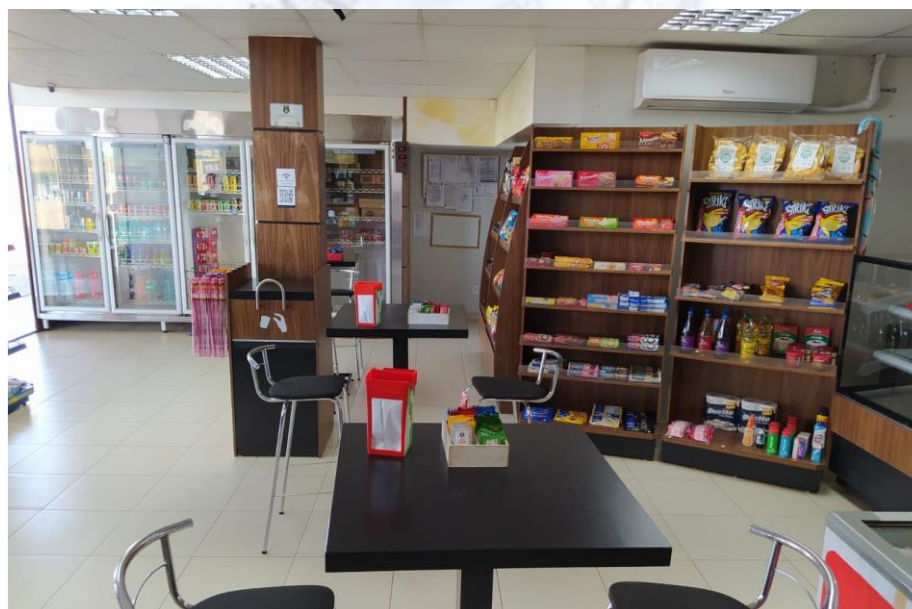
Área Externa



Área de Manutenção



Área de Manutenção



Área interna -Loja de Conveniência

9.-Documentos



-Matricula do imóvel:





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

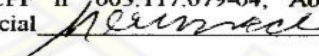
Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora
 Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC
 E-mail:riabelardoluz@gmail.com
 Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

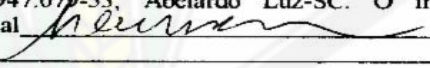
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **4.970** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS- COMARCA DE ABELARDO LUZ- SC.
ESTADO DE SANTA CATARINA
MARINA HACK MARTINI- OFICIAL

LIVRO Nº DOIS : "AA"**REGISTRO GERAL****FLS. 01****MATRICULA QUATRO/MIL/NOVECENTOS/SETENTA(4970)Ab. Luz. 05 setembro 1996**

IMÓVEL- uma parte de terras urbanas, com a área de 8.664,00 (oito mil, seiscentos sessenta e quatro metros quadrados), sem benfeitorias, sito no perímetro urbano desta cidade, conforme mapa, memorial descritivo e ART nº 1096013, do responsável técnico Leonir Benincá. CREA nº. 29.364. e Alvará de Desmembramento nº 003/96 em 30 de Agosto de 1996, da Prefeitura Municipal de Abelardo Luz-SC. Confronta:- cujo levantamento teve início no marco 08, localizado e cravado distante 126,00 MT., do marco 0-PP. Dai segue por linha seca e reta com rumo de 37°00'-SW e distancia de 133,60mt., confrontando pela Rodovia SC-467, até o marco 02; desse segue por linha seca e reta com rumo de 60°26'-SE na distancia de 93,20 MT., confrontando com terras de Ivan Roberto Gilioli até o marco 07; dai por linha seca e reta com rumo de 21°05'-NE na distancia de 101,97 MT., confrontando com terras de Guido Neuls até o marco 010; dai segue por linha seca e reta com rumo de 59°55'-NW , na distancia de 64,50 MT., confrontando com terras de Ivan Roberto Gilioli, até o marco 08, ponto de partida desta descrição, efetuando-se assim o fechamento desta poligonal. PROPRIETÁRIO:- GUIDO NEULS, brasileiro, solteiro, maior, agropecuarista com IC. RG nº351.569-SSP/SC e com CPF nº 003.117.079-04, Abelardo Luz-SC. TITULO DE AQUISIÇÃO. R1/1.623, Lº 2 D/Oficio. A Oficial  Marina Hack Martini-

R1/4970- Abelardo Luz 05 de Setembro de 1996- Procedo-se a este registro para constar que por escritura pública de compra e venda, as fls. 051 do Lº 45 em 19 de julho de 1996 no Tabelionato de Abelardo Luz-SC. GUIDO NEULS acima qualificado vendeu pelo preço de R\$ 2.700,00 a IVAN ROBERTO GILIOLI, brasileiro, casado com Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, pela comunhão universal de bens, conforme casamento nº5.323, de Xanxere-SC registrado sob nº. 1.739. Lº3 D/oficio. Ele do comercio, com IC nº RG 12R/1.013.750-SSP/SC e com CPF nº464.645.499-87, ela com IC .RG nº1.233.945-SSP/SC e com CPF nº 425.947.079-53, Abelardo Luz-SC. O imóvel constante desta acima descrito e confrontado. A Oficial  Marina Hack Martini-

R.2-4970, de 28 de Janeiro de 1998.

Procede-se a este registro para constar que conforme Escritura Pública de Mútuo de Dinheiro, com Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária, lavrada aos 22/01/1998, as fls 033à 039 do Livro 1381- do 7º Tabelião (Volpi) de Curitiba-PR, em que são partes: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CGC 34.274.233/0001-02 com sede em na cidade do Rio de Janeiro, na rua General Canabarro, 500, designada de "BR DISTRIBUIDORA", e de outro lado a firma COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS SÃO JOÃO LTDA, CGC 02.024.837/0001-04, com sede em nesta cidade de Abelardo Luz-SC, na Rodovia SC 467, Km 19, bairro Santa Luzia, denominada DEVEDORA, e como INTERVENIENTES GARANTES os proprietários: IVAN ROBERTO GILIOLI e sua mulher TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI. A BR DISTRIBUIDORA faz, através deste instrumento, um mútuo em dinheiro à DEVEDORA, no montante de R\$ 150.000,00(Cento e cinquenta mil reais), o qual deverá ser integral e exclusivamente utilizado na construção do posto de serviço para abastecimento, lavagem e lubrificação de veículos automotores e comércio de derivados de petróleo, a ser edificado no terreno situado na Rodovia SC 467 Km 19, bairro Santa Luzia, Abelardo Luz-SC, de acordo com o que consta da presente escritura. O mútuo total será realizado em 04 parcelas entregues pela BR DISTRIBUIDORA diretamente à DEVEDORA, mediante recibos em separado, nas condições e valores constantes da presente escritura; A DEVEDORA expressamente reconhece e confessa a dívida relativa ao total do mútuo que recebe da BR DISTRIBUIDORA, obrigando-se a pagá-la na forma e condições estipuladas nas clusulas contantes da presente escritura; Em garantia ao integral cumprimento de todas as clausulas desta escritura, inclusive pelo pagamento de todos e quaisquer débitos da DEVEDORA com a

Vide verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail:riabelardoluz@gmail.com

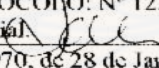
Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 4970/R.2**FLS. 1 e Vo.**

BR DISTRIBUIDORA contraídos durante a vigência deste instrumento e de suas eventuais prorrogações, estimados pelas contratantes em R\$ 150.000,00 à DEVEDORA dá a BR DISTRIBUIDORA em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, os imóveis e benfeitorias a serem acrescidas, de propriedade de Ivan Roberto Gilioli e sua mulher, já qualificados, cujo valor as partes estimam em R\$ 200.000,00, sendo: O imóvel constante desta matrícula e o imóvel constante da matrícula n. 4972 Livro "2" deste Ofício: A garantia ora prestada abrange também os contratos anteriormente celebrados pela DEVEDORA com a BR DISTRIBUIDORA, assim como os débitos correspondentes. As demais cláusulas e condições constantes da escritura.

recolhido FRJ no valor de R\$ 250,00.

PROTOCOLO: Nº 12.637 de 28/1/1998.

A Oficial: 

R.3-4970, de 28 de Janeiro de 1998.

TÍTULO: Locação.

LOCADORES: IVAN ROBERTO GILIOI e sua mulher TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOI, acima qualificados.

LOCATÁRIA: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CGC 34.274.233/0001-02 com sede em na cidade do Rio de Janeiro, na rua General Canabarro, 500.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Locação de Imóvel por instrumento particular, emitido em Curitiba-PR, aos 14 de janeiro de 1998.

OBJETO: O imóvel constante desta matrícula e o imóvel constante da matrícula nº 4972 Livro 2 deste Ofício.

PRAZO: 123 meses, com início em 01/12/1997 e término em 28/02/2008, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. O prazo de vigência deste contrato ficará automaticamente renovado por iguais períodos, caso não seja denunciado por qualquer das partes, por escrito, com antecedência mínima de 180 dias de seu término de eventual prorrogação.

VALOR(aluguel mensal): O aluguel mensal pelo uso do imóvel que o LOCATÁRIO se obriga a pagar independentemente de qualquer aviso, em sua caixa, localizada na rua José Loureiro, 603, 7 andar, será de 2,5% da margem da revenda dos combustíveis multiplicado pelo volume comercializado mensalmente no posto de Serviços e Abastecimento instalado ou a ser instalado no local. A forma de pagamento é a constante do contrato que fica arquivado neste ofício.

CLÁUSULA DE VIGÊNCIA: O locador, se desejar alienar, a título oneroso ou gratuito, o imóvel locado, obriga-se a dar preferência, à LOCATÁRIA, notificando-a por escrito do seu propósito, indicando o valor e as condições de venda, dando-lhe o prazo de 30 dias, da data em que for entregue à LOCATÁRIA a comunicação, para exercer seu direito de preferência. No caso de alienação do imóvel locado, sem que a LOCATÁRIA tenha usado o seu direito de opção, fica o LOCADOR obrigado a consignar no respectivo pacto de venda, a existência deste contrato e a obrigação de o adquirente respeitá-lo em todos os seus termos e condições.

VALOR DO CONTRATO: R\$ 10.000,00.

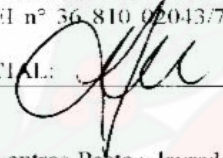
CONDIÇÕES: As demais condições constantes do contrato que fica arquivado. FRJ no valor de 30,00.

PROCOLO: 12.637, 28/01/1998.

A OFICIAL: 

AV.4-4970, de 16 de Maio de 2001.

Procede-se a esta averbação para constar que conforme requerimento dos proprietários Ivan Roberto e sua esposa, datado de 16 de maio de 2001 e demais documentos arquivados neste Ofício: No imóvel constante desta matrícula foi EDIFICADO Um posto de combustível com área construída de obra civil de 635,88m2 CEI nº 20 001 01433/78 e CND 017072001-20022090 e 1.040,25m2 de cobertura metálica com CEI nº 36 810 02043/74 e CND nº 017082001-20022090, avaliados em R\$ 140.641,04 em 16.05.2001.

PROCOLO: Nº 15.340 de 16/05/2001. Recolhido FRJ no valor de R\$ 93,76. A OFICIAL: 

R.5-4970, de 6 de Agosto de 2001.

ÔNUS: Segundo e Especial Hipoteca.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda Mercantil e outros Pactos, lavrada as

Vide Fls.2

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGYT6-JPCTF-TFVZ7-J6KEH>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail:riabelardoluz@gmail.com

Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ABELARDO LUZ
ESTADO DE SANTA CATARINA
MARINA HACK MARTINI - OFICIAL
SOLANGE MARTINI GUERRA - REGISTRADORA SUBSTITUTA
LIVRO Nº DOIS REGISTRO GERAL FLS. 2**

MATRÍCULA Nº 4970**ContinuaçãoR.5**

fls. 105 à 110, do Livro 1583-N, aos 29 de junho de 2001, no 7º Tabelionato de Curitiba-PR, Volpi.
PROMISSÁRIA-COMPRADORA(DEVEDORA): TRR GILIOLI LTDA, CGC 00 619 380/0001-47, com sede em Rodovia SC-467, Km 37 em Abelardo Luz-SC.
CREDORA: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CGC 34.274.233/0001-02, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na rua General Canabarro, 500. e com escritório em Curitiba-PR., Rua José Loureiro, 603, também denominada BR DISTRIBUIDORA.
INTERVENIENTES HIPOTECANTES: IVAN ROBERTO GILIOLI, CPF 464 645 499 87, RG 12/R 1 013 750 SSP/SC e sua esposa TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI, CPF 425 947 079 53, RG 17/R 1 233 945 SSP/SC, brasileiros, do comércio, residentes nesta cidade de Abelardo Luz-SC.
VALOR, PRAZO, FINALIDADE: A Promissária-Compradora promete comprar da BR Distribuidora, com exclusividade, durante o prazo de 36 meses, a partir de 01.03.2001 e a terminar em 28.02.2004, as quantidades mínimas mensais de produtos derivados de petróleo e álcool hidratado a seguir relacionados: Óleo Diesel 200.000(duzentos mil) litros, para consumo próprio. As partes atribuem a este contrato, o valor de R\$ 649.017,00.(seiscentos e quarenta e nove mil dezessete reais).
GARANTIAS: Em garantia de todas as condições da escritura, inclusive pelo pagamento de todo e qualquer débito da Promissária-Compradora para com a BR Distribuidora, durante a vigência deste contrato e de eventuais prorrogações, estimados pelas partes em R\$ 649.017,00, a Promissária-Compradora dá à BR Distribuidora em SEGUNDA E ESPECIAL HIPOTECA, O imóvel e benfeitorias constantes desta matrícula, com a área de 8.664,00m2, já descrito e confrontado e o imóvel constante da matricula 4972 Livro 2 deste Oficio, cujo valor as partes estimam em R\$ 649.017,00.
CONDIÇÕES: As demais clausulas e condições, constantes da escritura.
 Documentos Apresentados: Recolhido FRJ no valor de R\$ 200,00. Negativa Federal da TRR Gilioli Ltda, válida até 07.01.2002 e Negativa Municipal de Ivan Roberto Gilioli datada de 06/08.2001.
PROTOCOLO: Nº 15.625 de 06/08/2001. E: 312,50. A OFICIAL:

AV.6-4970, de 4 de Junho de 2004.

TÍTULO: Cancelamento de Ônus.

FORMA DO TÍTULO: Autorização GACRE - 0050/2004 expedida pela PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CGC 34.274.233/0001-02, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na rua General Canabarro, 500, datada de 04 de maio de 2004 e Procurações.

CANCELAMENTO: da Hipoteca constante R2/4970 desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 18.767 de 04/06/2004. A Registradora Substituta:

AV.7-4970, de 8 de Agosto de 2007.

TÍTULO: Aditivo de Re-ratificação. Procede-se a esta averbação para constar que por Escritura Pública de Aditivo as fls 027 do Lº 1745-N protocolo 069470 do 7º Tabelionato Volpi da Cidade de Curitiba PR, aos 31 de julho de 2007, à PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CGC 34.274.233 /0001-02, já qualificada no R5/4970 retro; e TRR GILIOLI LTDA, CGC 00 619 380/0001-47, também já qualificado no R5/4970 retro, com 2º alteração e consolidação do contrato social arquivado na junta comercial em 01/02/2003 sob nº 20032630212 e a última ali arquivada em 07/06/2007 sob nº 20078117917 por seus sócios Ivan Roberto Gilioli e Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, já qualificados, alteraram o contrato constante do R5/4970 Lº2 deste Oficio, prorrogando o prazo estabelecido, cujo término estava previsto para 28/02/2004, tendo sido renovado automaticamente por igual período até 28/02/2007, em razão do estabelecido em seu item 1.6, por mais 46(quarenta e seis meses), passando a vigorar até 30/12/2010. Fica consignado também, que de comum acordo tornam sem efeito a denúncia da escritura em referencia efetuada através da notificação datada de 28/04/2004, pela compradora a BR Distribuidora. Ratificam

Vide verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora
Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC
E-mail:riabelardoluz@gmail.com
Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 4970.AV.7**FLS. 2 e Vo.**

tudo o que não foi expressamente alterado pelo presente aditivo que fica arquivado. As demais cláusulas e condições constantes da escritura.

PROTOCOLO: N° 22.693 de 07/08/2007.

A Oficial

AV.8-4970, de 05 de abril de 2011.

ADITIVO. Procedê-se a esta averbação para constar que pela Escritura Pública de Aditivo 2, lavrada às folhas 020 do Livro 1852-N - 084531, aos 18 de março de 2011 no 7º Tabelionato "Volpi" da Cidade de Curitiba PR; a outorgante PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, sociedade de economia mista, com sede na Rua General Canabarro, nº 500, Maracanã - Rio de Janeiro-RJ, CNPJ 34.274.233 /0001-02, designada "BR DISTRIBUIDORA" e a outorgada TRR GILIOLI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Abelardo Luz-SC na SC 467 Km 19, com CNPJ 00 619 380/0001-47, representada por Ivan Roberto Gilioli CPF 464645499-87 e Telma Sonia Sgarbossa Gilioli CPF 524947079-53; as partes promoveram a alteração no contrato celebrado em 29.06.2011 por meio da Escritura Pública constante do R5/4970 retro, prorrogando o prazo estabelecido na cláusula 1.1.2 da Escritura Pública de Aditivo 1 constante do AV7/4970 retro, cujo término estava previsto para 30.12.2010, por 36 meses, passando a vigorar até o dia 30.12.2013. Ratificam-se todas as demais disposições do contrato ora aditado.

PROTOCOLO: N° 29.260 de 28/03/2011. N° 29.260, aos 28.03.2011. E:R\$66,65.

A Oficial(Marina Hack Martini):

AV.9-4970, de 28 de Maio de 2012.

CANCELAMENTO. Procedê-se a esta averbação para constar que conforme Termo de Liberação de Ônus expedido em 16 de maio de 2012 pela PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CNPJ 34.274.233/0001-02, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na rua General Canabarro, 500, 12º ao 16º andares, representada por Maria da Cruz Duarte CPF 974864347-68 nos termos da procuração lavrada às folhas 064 do Livro 9423 do 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ e Maria Cristina Teixeira CPF 504537007-30, nos termos da procuração lavrada às folhas 063 do Livro 9423 do 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, ambas confirmadas com Fabio Silva Otaviano aos 25.05.2012 conforme comprovante arquivado nesta serventia; fica cancelada a Hipoteca constante do R5/4970, AV7/4970 e AV8/4970 da presente matrícula.

PROTOCOLO: N° 31.315 de 24/05/2012. Emolumentos R\$71,30. A Oficial Substituta:

R.10-4970, de 18 de Junho de 2012.

ÔNUS: PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Hipoteca, lavrada no livro 0262-E, folhas 015 à 019, protocolo 00877, aos 13 de junho de 2012, do 3º Tabelionato de Notas e Protesto de Itajaí-SC, Selo Digital-CRQ35780-7206.

INTERVENIENTES-HIPOTECANTES: IVAN ROBERTO GILIOLI e sua mulher TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI, brasileiros, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens, aos 12/01/1985, conforme Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil da Comarca de Xanxere-SC, aos 22/05/2012, sob matrícula n 105486 01 55 1985 2 00022 266 0005323 71, ele comerciante, RG nº 1.013.750-5-SESP-SC, CPF/MF sob n 464.645.499-87, ela comerciante, RG nº 1.233.945-8-SESP-SC, CPF/MF sob n 425.947.079-53, residentes e domiciliados na Rua Rigoberto Zandonna n 767-B, centro, na cidade de Abelardo Luz-SC, ele a representando, nos termos da escritura.
CRETORA-HIPOTECARIA: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., sociedade anônima, subsidiária da Petróleo Brasileiro S.A., com sede na Rua Gal. Canabarro nº 500, 12 ao 16 andares, Bairro Maracanã, na cidade de Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob n 34.274.233/0001-02, e com escritório na Rua Cristóvão Nunes Pires n 110, Edifício Hoepcke Blue Center, 1 andar, Centro, na cidade de Florianópolis-SC, inscrita no CNPJ sob n 34.274.233/0066-40, representada na forma da escritura.

DEVEDORAS: COMERCIO DE COMBUSTÍVEIS SÃO JOÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rodovia SC 467, KM 19, n 3.838, bairro Santa Luzia, na cidade de Abelardo Luz-SC, CNPJ nº 02.024.837/0001-04, representada nos termos da escritura e JANDIRA RIBAS DE FREITAS, pessoa jurídica de direito privado com estabelecimento na Rodovia SC 467, Km 19, n 3.838, Sala 02, Bairro Santa Luzia, Abelardo Luz/SC, CEP 89.830-000, CNPJ 15.219.708/0001-05, Inscrição Estadual

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGYT6-JPCTF-TFVZ7-J6KEH>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail:riabelardoluz@gmail.com

Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ABELARDO LUZ
ESTADO DE SANTA CATARINA
MARINA HACK MARTINI - OFICIAL
SOLANGE MARTINI GUERRA - OFICIAL SUBSTITUTA
LIVRO N° DOIS REGISTRO GERAL FLS. 3

MATRÍCULA N° 4970**ContinuaçãoR.10**

256.669.724, representada na forma da escritura.

OBJETO DA GARANTIA E DEMAIS CONDIÇÕES: os INTERVENIENTES-HIPOTECANTES dão a BR, em primeira e especial hipoteca pelo valor de R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), o imóvel da presente matrícula, com a área de 8.664,00m², já descrito e confrontado, bem como as construções e benfeitorias existentes e/ou a serem realizadas, pelo prazo de 01.01.2012 a 31.12.2021, ou enquanto estiverem em vigor os contratos garantidos por esta hipoteca, renovável automaticamente, em garantia ao integral cumprimento de todas as cláusulas e condições dos contratos: DA DEVEDORA COMERCIO DE COMBUSTÍVEIS SÃO JOÃO LTDA: Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil com Licença de Uso de Marca e Outros Pactos (Volume Total) GRPSC 810.6006/0098/2012 e Contrato de Antecipação de Bonificação por Desempenho GRPSC 810.6006/0099/2012; DA DEVEDORA JANDIRA RIBAS DE FREITAS: Contrato de Franquia Empresarial de Lojas de Conveniência BR Mania GRPSC 810.6006/0100/2012, inclusive pelo pagamento de todos e quaisquer débitos das DEVEDORAS para com a BR, contraídos durante a vigência dos referidos contratos e de suas eventuais prorrogações, estimados pelas contratantes em no valor R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais). Demais cláusulas e condições constantes da escritura. Dentre as certidões apresentada para a lavratura da escritura constou Positiva as Certidões de Ações Cíveis em Geral, expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Abelardo Luz, aos 22/05/2012, sob n 19432 e n 19433 e Certidão Positiva de Ônus deste Ofício, constando o R3/4970 da presente matrícula.

Apresentou neste Ofício Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000082012-20022093, válida até 10.10.2012, em nome de Ivan Roberto Gilioli e Certificado de Regularidade do FGTS valido até 14.07.2012 em nome de Ivan Roberto Gilioli e Comércio de Combustível São João Ltda e Declaração de não possuir inscrição e/ou vínculo junto ao INSS de Telma Sonia Sgarbossa Gilioli, datada de 14.06.2012.

PROTOCOLO: N° 31.424 de 14/06/2012. Emolumentos R\$928,00. Selo R\$1,30 Selo de fiscalização: CSK59539-Z5QF. A Oficial Substituta:

AV.11-4970, de 23 de agosto de 2013.

Cancelamento. Procede-se a esta averbação para constar que conforme Termo de Quitação, expedida em 02 de julho de 2013, pela PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CNPJ 34.274.233/0001-02, com sede em Rua General Canabarro, 500, 12° ao 16° andares, bairro Maracanã, Rio de Janeiro-RJ, neste ato representado por Marco Antonio da Cruz Silva, CPF nº 740.698.888-53, nos termos da procuração lavrada em 04/04/2013, às folhas 143 do Livro 2777, do 8° Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, confirmada em 23/08/2013, via e-mail por Walter Fernandes; fica cancelado o R3 desta matrícula, Contrato de Locação emitido em Curitiba-PR, aos 14 de janeiro de 1998, tendo a Locatária dado geral quitação relativo aos direitos e obrigações contraídos durante a vigência do referido instrumento.

PROTOCOLO: N° 33.319 de 29/07/2013. Emolumentos R\$75,30. A Escrevente Substituta(Ester Biazussi Gotardo):

AV.12-4970, de 22 de Junho de 2020.

PENHORA. Procede-se a esta averbação com fulcro no artigo nº 844 da Lei Federal nº 13.105/2.015 (Código de Processo Civil) c/c Circular nº 46/2.020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, para constar que conforme termo de penhora datado de 02/04/2020, extraído dos autos de execução de título extrajudicial sob nº 0310077-68.2018.8.24.0018/SC da 1ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC tendo como Juiz Edson Peiter, processo esse movido pelo exequente MAXSUL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA (pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.326.696/0001-

Vide verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGYT6-JPCTF-TFVZ7-J6KEH>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)





Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail:riabelardoluz@gmail.com

Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 4970.AV.12**FLS. 3 verso**

57, com endereço na Rodovia SC 480, KM 5,8, nº 4445, Distrito Industrial de Chapecó/SC, CEP nº 89.801.973) contra os executados TRR GILIOLI LTDA (pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.619.380/0001-47, com sede na Rodovia SC 467, Km 19, s/nº, Bairro Santa Luzia, Abelardo Luz/SC, CEP 89.830-000), IVAN ROBERTO GILIOLI (brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 464.645.499-87 e inscrito no RG sob o nº 1.013.750, residente e domiciliado na Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, Centro, Abelardo Luz/SC) e TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI (brasileira, casada, empresária, portadora do CPF nº 425.947.079-53 e inscrita no RG sob o nº 1.233.945, residente e domiciliada na Rua Rigoberto Zandoná, nº 767, Bairro Centro, do Município de Abelardo Luz/SC), o imóvel da presente matrícula se encontra PENHORADO nos citados autos, tendo como depositários do bem os próprios executados. Valor do débito: R\$ 686.494,71 em 21/11/2018. FRJ recolhido nos autos (folhas nº 186/188).

PROTOCOLO: Nº 44.064 de 18/05/2020. Emolumentos R\$534,00. Selo de fiscalização: FVL33128-9ZFX, R\$ 2,80. Escrevente Substituto: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.13-4970, de 18 de Janeiro de 2021.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Procede-se ao presente ato com fulcro no artigo 828 da Lei Federal nº 13.105 de 2.015 (Código de Processo Civil) e a requerimento da COOPERATIVA AGRÍCOLA RURAL CATARINENSE, inscrita no CNPJ nº 03.097.112/0001-09, estabelecida na Rua Antônio Vacaro, nº 130, 1º andar, bairro João Winckler, Xanxerê/SC, representada neste ato pelo advogado Diogo Fernando Goulart OAB/SC nº 33.536, para constar que tramita na Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC a EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 0300955-19.2017.8.24.0001, onde é exequente a ora requerente e executados IVAN ROBERTO GILIOLI inscrito no CPF nº 464.645.499-87, TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI inscrita no CPF nº 425.947.079-53 e outro. A citada demanda tem o valor de R\$143.481,60. A requerente apresentou certidão de admissibilidade da execução pelo Juiz de Direito Eduardo Veiga Vidal, emitida em 18/12/2020. Os documentos citados neste ato foram recebidos via Central Eletrônica do Registro de Imóveis de Santa Catarina (<https://central.centralisc.com.br>). Não incide Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ, não há valor monetário atribuído ao ato. (artigo 98 da Lei Complementar 755/2019 c/c Resolução 1/2004-CM).

PROTOCOLO: Nº 45.054 de 18/12/2020. Emolumentos R\$90,56. Selo de fiscalização: GAV18299-DRLB, R\$ 2,82. Escrevente Substituto: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.14-4970, de 06 de Dezembro de 2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS. Procede-se a presente averbação nos termos da ordem protocolada sob nº 202111.0411.01891845-IA-060, cadastrada via Central Nacional de Disponibilidade de Bens (regida pelo provimento nº 39 de 2.014 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ) em 04/11/2021 às 11h44min para constar que a propriedade de IVAN ROBERTO GILIOLI inscrito no CPF nº 464.645.499-87 e TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI inscrito no CPF nº 425.947.079-53, fica indisponível haja vista o processo nº 50006427520198240001 da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC. A citada demanda é movida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARQUE DAS ARAUCÁRIAS - SICREDI PARQUE DAS ARAUCÁRIAS PR/SC/SP, inscrita no CNPJ nº 82.065.285/0001-03. Não incide Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ, não há valor monetário atribuído ao ato (artigo nº 3-A da Lei Estadual nº 8.067/90).

PROTOCOLO: Nº 46.526 de 04/11/2021. Emolumentos R\$90,56. Selo de fiscalização: GIN13870-YKU3, R\$ 2,82. Substituto Legal: Carlos Henrique Boechat da Silva.

AV.15-4970, de 26 de maio de 2023.

PENHORA. Procede-se a esta averbação com fulcro no artigo nº 844 da Lei Federal nº 13.105/2.015 (Código de Processo Civil) c/c Circular nº 46/2.020 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, para constar que conforme termo de penhora datado de 10/08/2022, extraído dos autos de execução de título extrajudicial sob nº 0302470-89.2017.8.24.0001/SC da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz/SC, tendo como Juiz Emerson Carlos Cittolin dos Santos, processo esse movido pelo exequente BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, Lote 32, Edifício Sede III, em Brasília/DF, contra os executados

Vide Fls.4

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGYT6-JPCTF-TFVZ7-J6KEH>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)



ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail: riabelardoluz@gmail.com

Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - ABELARDO LUZ
ESTADO DE SANTA CATARINA - CNS 107870
MARINA HACK MARTINI - OFICIAL
CARLOS HENRIQUE BOECHAT DA SILVA - OFICIAL SUBSTITUTO
LIVRO Nº DOIS REGISTRO GERAL FLS. 4

MATRÍCULA Nº 4970**Continuação AV.15**

IVAN ROBERTO GILIOLI, CPF nº 464.645.499-87, e seu cônjuge TELMA SONIA SGARBOSSA GILIOLI, CPF nº 425.947.079-53, anteriormente qualificados na presente matrícula, o imóvel da presente matrícula se encontra PENHORADO. Valor da causa: R\$403.700,69 em 06/11/2017. Os valores arrecadados a título de FRJ, tem a seguinte destinação: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%. PROTOCOLO: Nº 48.110 de 18/10/2022. Emolumentos R\$645,67. FRJ R\$146,76. ISS R\$19,37. Selo de fiscalização: GUE59726-72HS. A Escrevente (Patricia Antonelli Motta):

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGYT6-JPCTF-TFVZ7-J6KEH>Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)





Valide aqui
a certidão.

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ABELARDO LUZ/SC**

Marina Hack Martini: CPF: 621.128.059-91 - Oficial Registradora

Avenida Padre João Smedt - Centro, Abelardo Luz - SC

E-mail: riabelardoluz@gmail.com

Fone: (49) 3445-4243/Whats: (49) 9 8423-1171

Continuação da certidão da matrícula 4.970.

O referido é verdade e dou fé.
Abelardo Luz/SC, 08 de setembro de 2023

Guilherme Domingos dos Santos Teixeira – Escrevente de Certidões

Emolumentos:	R\$	24,18
V. FRJ:	R\$	5,49
ISS:	R\$	0,73
Total:	R\$	30,40

Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GXA83560-RRXG
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGYT6-JPCTF-TFVZ7-J6KEH>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 diasSolicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUILHERME DOMINGOS DOS SANTOS TEIXEIRA

(099.527.529-70)



Avaliação do Terreno, Edificações e Infra Estrutura:





GOTARDO CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI- 3.721 SC
Av. Getúlio Vargas, 991
Abelardo Luz-SC

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO PARECER TÉCNICO Nº 09/2023

1-Solicitante: - Ivan Roberto Giliolli

2-Proprietário: Ivan Roberto Giliolli e Telma Sgarbossa Giliolli

3-Objeto(s) de avaliação:

Uma parte de terras urbanas com área de 8.664,00(oito mil, seiscentos e sessenta e quatro metros quadrados) sito no perímetro urbano da cidade de Abelardo Luz SC, descrito conforme consta na matrícula do CRI de Abelardo Luz SC, sob número (4.970) quatro mil, novecentos e setenta) na qual consta toda sua descrição.(matrícula em anexo).

Uma edificação onde se encontra instalado o Comércio de Combustíveis São João, com área de construção em concreto armado com dois pavimentos totalizando 330,00m²(trezentos e trinta) metros quadrados, com laje e cobertura de Brasilit , sendo utilizado para escritórios na parte superior, e na parte inferior, sala de estar, escritório e loja de conveniências.

Uma cobertura com estrutura metálica com 1.040m²(um mil e quarenta metros quadrados), onde funciona a pista de abastecimento com 05 bombas duplas, marca Gil barco infinit., 03 tanques de aço carbono 30.000 litros cada , monitoramento ambiental, tubulações, canos periféricos e outros para instalação dos referidos equipamentos citados acima, mão de obra para instalação dos equipamentos, 1.000m³ de piso e contrapiso, 03 rampas para serviços gerais em veículos pesados. (anexo fotos e orçamentos).

4-Finalidade do Laudo/ Parecer Técnico:

O presente Laudo visa encontrar o valor mais próximo possível da realidade local, para bens imóveis para comercialização, bem como para penhor, garantias, desapropriações ou mesmo para investimento.

5-Identificação e caracterização dos bens avaliados:

O lote urbano descrito com todas edificações se encontra como descrito na matrícula, na cidade de Abelardo Luz SC, saída para Xanxerê número 3838 , SC 155 km 19.

6-Diagnóstico do Mercado:

Por se tratar de imóveis com boas características, com fim específico definido que é comércio de Combustíveis para veículos automotores e em anexo loja de conveniências, lanchonete com autoatendimento, imóvel bem localizado com construção de ótimo padrão, possuem valor agregado por serem imóveis localizados em local privilegiado em relação ao desenvolvimento local da cidade, é um ótimo ponto comercial, e por existirem poucas opções de oferta para este fim, os mesmos além do fim que hoje são destinados, são também uma boa opção para investidores que queiram optar por outros empreendimentos.

7-Método utilizado para Avaliação:

Para avaliação do bem em referência utilizamos o método MCDDM (Metodo comparativo direto de dados de mercado).

8-Período da pesquisa:

O período pesquisado para atribuir o valor presente foi de 10 de agosto a 20 de setembro de 2023.

9-Resultado da Avaliação:

Considerando todos os dados levantados referente aos imóveis em referência, atribuímos ao mesmo os seguintes valores:

Área urbana com 8.664,00(oito mil, seiscentos e sessenta e quatro metros quadrados):

Valor por metro quadrado no local e proximidades, **R\$ 550.00 (quinhentos e cinquenta reais)**

Valor do Lote:

R\$4.765.200,00 (Quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil e duzentos reais)

Valor do Empreendimento hoje existente que está construído sobre o terreno (estrutura completa para funcionamento do Comércio de Combustíveis São João, bem como os demais empreendimentos que ali funcionam (, lanchonete, loja de conveniências), estrutura de um posto de combustível com estrutura parte fechada, 330,00m2 em alvenaria com ótimo padrão:

Valor da Edificação:

R\$ 1.155.000,00 (Um milhão, cento e cinquenta e cinco mil reais)

Uma cobertura com 1.040m2 conforme memorial descritivo e orçamento em anexo:

Valor da Estrutura:

R\$ 640.000,00 (Seiscentos e quarenta mil reais),

Demais equipamentos e mão de obra para instalação de tanques.

Valor da Infra:

R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)

Rampas em concreto:

Valor da Infra:

R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)

Construção em estrutura convencional ao lado do posto com 03 salas para transportadoras:

Valor da Estrutura:

R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)

Infraestrutura com pavimentação e drenagem em toda área,

Valor da Infra:

R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)

Aberlado Luz, 30 de setembro de 2023

Geraldo Gotardo, CRECI 3.721 SC,

Avaliação da Cobertura Metálica:





(49) 3445.4470
Rua Romildo Menegatti, 41
B. Santa Luzia | 89830-000
Abelardo Luz | SC
www.aluz.ind.br

Abelardo Luz (SC), 20 de setembro de 2023

À:
COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS SÃO JOÃO LTDA
A/C – Sr. IVAN GILIOLI
ABELARDO LUZ - SANTA CATARINA

Prezado senhor,

Vimos através do presente, fornecer preços e condições, para fabricação e montagem de estrutura metálica e cobertura para posto de combustível medindo 1.040,00m² (Um mil e quarenta metros quadrados), composta pelos seguintes itens:

- Fundações superficiais;
- Tesouras de aço, treliçados, para apoio da cobertura;
- Suportes de aço, para fixação do terciamento, com parafusamento;
- Terciamento de aço, PU 40 x 100 # 2,25mm, com parafusamento;
- Diagonais de aço, para fileira inferior e 1º vão do terciamento, com perfil U
- Estabilizadores de terciamento, perfil L 1/8" x 1"
- Fixadores de aço, para contraventamento e tirantes;
- Contraventamento, com ferro mec. red. 5/16";
- Acessórios necessários, para fabricação e montagem da estrutura;
- Parafusos, porcas e arruelas, para fabricação e montagem da estrutura;
- Parafusos autobrocantes, para fixação das telhas da cobertura;
- Telhas de zincoalumínio 0,50mm, para cobertura e platibandas;
- Mão-de-obra, para fabricação e montagem da estrutura de aço da cobertura;
- Mão-de-obra, para fixação da cobertura;
- Frete e despesas com pessoal;
- Estrutura de aço, com proteção de fundo anti-corrosivo;
- ART (anotação de responsabilidade técnica) de fabricação e montagem da estrutura de aço e cobertura.

- **Valor total:** R\$ 640.000,00 (Seiscentos e quarenta mil reais).

Sendo que tínhamos para o momento, aproveitamos, para reiterar votos de estima, consideração e apreço.


ÁLUZ CONSTRUTORA

9.-Anexos



Grupo de Bens**Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda****CNPJ: 02.024.837/0001-04****Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado****Data-Base : 20 de setembro de 2023****Resumo**

Item	Grupo de Bens	Valor Residual	Valor de Reprodução	Valor Justo
1	Terrenos	R\$ 4.765.200,00	R\$ 4.765.200,00	R\$ 4.765.200,00
2	Veículos	R\$ 142.693,00	R\$ 127.649,00	R\$ 127.649,00
3	Prédios e Benfeitorias	R\$ 2.780.973,45	R\$ 2.780.973,45	R\$ 2.780.973,45
4	Informática	R\$ 10.504,45	R\$ 10.504,45	R\$ 10.504,45
5	Mobiliário	R\$ 91.891,53	R\$ 97.493,99	R\$ 91.891,53
6	Equipamentos	R\$ 168.197,95	R\$ 186.985,59	R\$ 168.197,95
7	Tanques	R\$ 267.826,00	R\$ 267.826,00	R\$ 267.826,00
8	Bombas	R\$ 149.365,87	R\$ 149.365,87	R\$ 149.365,87
Total		R\$ 8.376.652,25	R\$ 8.385.998,35	R\$ 8.361.608,25

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda
CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Terrenos

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01		1	lote urbano descrito com todas edificações se encontra como descrito na matrícula, na cidade de Abelardo Luz SC, saída para Xanxerê número 3838 , SC 155 km 19-Matricula 4970	4.765.200,00	4.765.200,00	4.765.200,00
Totais				4.765.200,00	4.765.200,00	4.765.200,00

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda
CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Veículos

Item	Ano de Fabricação	Ano Modelo	Descrição	Vida Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2018	2019	Ford Ranger XLSCD4A22C, ano/modelo 2018/2019, cor branca, chassi n. 8AFAR23N8KJ120454, renavam 1178619408 e placa QJQ-9041	2	142.693,00	127.649,00	127.649,00
Totais					142.693,00	127.649,00	127.649,00

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda
CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Prédios e Benfeitorias

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	1998	1	Construcao posto, sito a Rod. SC 467, km. 19	128.641,04	128.641,04	128.641,04
02	2005	2	acrescimo no ativo imobilizado ref. perdas em Sinistro ocorrido em 03/11/2004.	7.497,66	7.497,66	7.497,66
03	2012	3	acrescimo no ativo imobilizado ref. perdas em Sinistro ocorrido em 03/11/2004.	5.929,85	5.929,85	5.929,85
04	2012	4	Vlr. ref. aquisição de materiais de construção adquiridos de Eocaplan Ind. e Com. Ltda	6.224,90	6.224,90	6.224,90
05	2015	5	Materiais de construção.	20.000,00	20.000,00	20.000,00
06	2016	6	Materiais de Construção (cimento, porcelanato, piso e telha)Valor ref. NF 0763 Kade Engenharia e Constr Ltda	20.004,40	20.004,40	20.004,40
07	2001	1	Valor ref. NF 0763 Kade Engenharia e Constr Ltda	12.000,00	12.000,00	12.000,00
08	2001	1	Valor ref. NF 0064 - Novacasa Mat de Constr Ltda	450,00	450,00	450,00
09	2001	1	Valor ref. NF 1077 - Com de Mat de Constr Gelso	27,60	27,60	27,60
10	2001	1	Valor ref. NF 001363 - Azambuja Ind e Com de Mat de Constr Ltda ref. aq. de poste de concreto	3.448,00	3.448,00	3.448,00
11	2007	1	Aquisição de Caixa D'Água EM PRFV 15.000 Lt C/T cfe. NF 1956 a Chapeco Indústria e Comércio de Fibras Ltda	1.750,00	1.750,00	1.750,00
12		1	Cobertura em Estrutura Metálica	640.000,00	640.000,00	640.000,00
13		1	Edificação existente com área total de 330,00m2	1.155.000,00	1.155.000,00	1.155.000,00
14		1	Construção em estrutura convencional ao lado do posto com 03 salas para transportadoras:	80.000,00	80.000,00	80.000,00
15		1	Rampas em Concreto	150.000,00	150.000,00	150.000,00
16		1	Infra estrutura/pavimentação e drenagem do pátio	550.000,00	550.000,00	550.000,00
Totais				2.780.973,45	2.780.973,45	2.780.973,45

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda

CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023 a setembro de 2023

Informática

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	1998		LINHA TELEFONICA - PREFIXO 445-4684	0	51,36	51,36	51,36
02	2010	27	Aquisição de 01 impressora HP laser adquirida de Menegatti Informática Ltda.	0	550,00	550,00	550,00
03	2012	28	Aquisição de 01 computador c/ Processador Intel Core I3, Placa Mãe Asus P8H61-M, Memória 4GB DDR3 Placa Serial PCI-E 2s Comtac, Fonte ATX, Gabinete ATX, HD Western Digital WD500, teclado e mouse adq	0	1.480,00	1.480,00	1.480,00
04	2012	29	Aquisição de 01 Pin-Pad Gertec PPC900 USB adquirida de Dimasul Informática Ltda	0	674,00	674,00	674,00
05	2012	30	Aquisição de 01 DVR Stand Alone Grav 16CH VD16M480 adquirido de Inova Informática Ltda	0	2.749,09	2.749,09	2.749,09
06	2013	31	Aquisição de 01 impressora ECF Epson TM-T 81 FB III adquirida de Dimasul Informatica Ltda	0	1.900,00	1.900,00	1.900,00
07	2014	32	Aquisição computador processador Intel Core I3, memória DDR3 4GB Kingston, placa mãe Gigabyte, HD 500GB Sata Seagate e gabinete ATX preto de Inova Informatica Ltda.	0	1.280,00	1.280,00	1.280,00
08	2016	33	Impressora Multifuncional HP Laserjet M125A Imp/copia/digit 21PPM	0	1.820,00	1.820,00	1.820,00
Totais					10.504,45	10.504,45	10.504,45

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda

CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023 a setembro de 2023

Móveis e Utensílios

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	1998	6	Cofre Mod. CC1001 de Celi Ltda		432,00	432,00	432,00
02	1998	7	Moveis diversos cfe. nf. 143716 de Fab. Mov. Flo- rense Ltda		1.214,00	1.214,00	1.214,00
03	1998	11	Gondolas para produtos. cfe. nf. 7285 de Refrige- racao Oeste		4.249,99	4.249,99	4.249,99
04	2000	12	refrigerador vertical mod. vb50r, nf. 2943 marpo rt Ltda		1.296,00	1.296,00	1.296,00
05	2007	18	Aquisicao de uma GRBA 575 Gelopar e duas GLDR 570 Gelopar cfe. NF 712 de Cristal Equipamentos Ltda		8.325,00	8.325,00	8.325,00
06	2012	23	Aquisição de 01 Vitrine Expositora Neutra 720x705x1330MM/H adquirida de JR Com. Equip. e Utens. p/ Cozinha Prof. e Res. Ltda		4.346,00	4.346,00	4.346,00
07	2012	24	Aquisição de 01 Vitrine Expositora Aquecida 720x705x1330MM/H adquirida de JR Com. Equip. e Utens. p/ Cozinha Prof. e Res. Ltda.		4.731,00	4.731,00	4.731,00
08	2012	25	Aquisição de 01 Vitrine Expositora Refrigerada 720x705x1330MM/H adquirida de JR Com. Equip. e Utens. p/ Cozinha Prof. e Res. Ltda.		6.250,00	6.250,00	6.250,00
09	2012	30	aquisição de 01 refrigerador Rintin Cooler adquirido de CSM Comercio de Equip. de Refrigeração Ltda		18.600,00	18.600,00	18.600,00
10	2013	32	Aquisição de 01 Aquecedor de agua Amora TIC 17 220v - KTP 6.5 n° 2363 adquirido de C.E.N. Amora ME		1.100,00	1.100,00	1.100,00
11	2015	36	Painel parede, rodaforno, tampo e tamponameto linear, moveis diversos e serviços montagem.		39.352,54	44.955,00	39.352,54
12	2018	38	Cafeteira 2 depositos 3lt Mod 32DCL		1.995,00	1.995,00	1.995,00
Totais					91.891,53	97.493,99	91.891,53

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda

CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023 setembro de 2023

Máquinas e Equipamentos

Item	Ano de Aquisição	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	1998	1	Compressor AR 40/380 AP3V e motor elétrico trifásico	0	2.980,00	2.980,00	2.980,00
02	1998	2	Maq. e equip. diversos cfe. nf. 3781 de MC Maqui- dima Ltda	0	4.215,06	4.215,06	4.215,06
03	1998	4	\ropiladora de Graxa, Filtro Prens. 4 bombas, cfe. nf. 16465 de Leone Sul Ltda	0	3.606,25	3.606,25	3.606,25
04	2009	5	Aquisição de 01 Totem de preços com 2 faces iluminado para cinco produtos adquirido de Maria de Fatima Castellon ME	0	3.074,88	3.200,00	3.074,88
05	2011	6	Aquisição de 04 Camara Infra 25m Intelbras Sony, 02 Mini Lente Tecvoz 2,5mm, 01 Fonte chaveada 12v 5a, 01 Conversor Balun Ativo DNI 5009 Transmissor, 01 Onix Rack Orion 16 canais 4A Full c/ fonte 5A	0	3.684,82	3.684,82	3.684,82
06	2011	7	Aquisição de 01 Bomba de Engrenagem 1" Dupla (600) adquirida de Metalsinter Filtros Comércio de Serviços Ltda.	0	1.330,00	1.330,00	1.330,00
07	2011	8	aquisição 01 Tanque Subterraneo Jaquetado 30.000L 15/15 NBR13785, parede dupla não metálica c/ tubo de monitoramento intersticial, Nº 74083, adquirido de Arxo Industrial do Brasil Ltda.	0	13.742,31	16.557,00	13.742,31
08	2011	9	aquisição 01 Tanque Subterraneo Jaquetado 30.000L 10/20 NBR13785, parede dupla não metálica c/ tubo de monitoramento intersticial, Nº Série 72152, adquirido de Arxo Industrial do Brasil Ltda	0	13.742,31	16.557,00	13.742,31
09	2011	10	aquisição 01 Tanque Subterraneo Jaquetado 2.000L pleno óleo usado , Nº Série 740958, adquiridos de Arxo Industrial do Brasil Ltda.	1	2.951,48	3.556,00	2.951,48
10	2011	11	aquisição 01 Tanque Subterraneo Jaquetado 30.000L Pleno NBR13785, parede dupla não metálica c/ tubo de monitoramento intersticial, Nº 73117, adquirido de Arxo Industrial do Brasil Ltda.	1	12.690,70	15.290,00	12.690,70
11	2011	12	aquisição 05 Camara de Calçada Metálica 42" Completa, adquiridos de Arxo Industrial do Brasil Ltda.	1	4.183,20	5.040,00	4.183,20
12	2011	13	Aquisição de 01 Bomba Infinity Dupla Kit Imagem c/ Dens. 50LPM adquirida de Veeder Root do Brasil Com. e Ind. Ltda.	1	11.571,16	13.149,05	11.571,16
13	2011	14	Aquisição de 01 Bomba Infinity Dupla Kit Imagem s/ Dens. 50LPM adquirida de Veeder Root do Brasil Com. e Ind. Ltda.	1	11.315,04	12.858,00	11.315,04
14	2011	15	Aquisição de 01 Bomba Infinity Dupla Kit Imagem s/ Dens. 50LPM adquirida de Veeder Root do Brasil Com. e Ind. Ltda	1	11.315,04	12.857,99	11.315,04
15	2011	16	aquisição de 01 Bomba Infinity Dupla Kit Imagem s/ Dens. 75LPM adquirida de Veeder Root do Brasil Com. e Ind. Ltda.	1	11.403,04	12.958,00	11.403,04

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda
 CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023 etembro de 2023

Máquinas e Equipamentos

Item	Ano de Aquisição	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
16	2011	17	aquisição de 01 Bomba Infinity Dupla Kit Imagem s/ Dens. 75LPM adquirida de Veeder Root do Brasil Com. e Ind. Ltda.	1	11.403,04	12.958,00	11.403,04
17	2011	18	Aquisição de 01 Filtro Prensa Conv. Enc.P/4 Bomb adquirido de Leone Equipamentos Automotivos Ltda	1	13.000,00	13.000,00	13.000,00
18	2012	19	Aquisição de 01 Máquina p/ preparo de bebidas quentes Lei SA E3S MC PD A/R 220 Volts Serie 4666, com Bomba de Imersão e validador de moeda RM5VOO c/ cabo adquiridos de Brasília Comércio de Equip.	2	7.800,00	7.800,00	7.800,00
19	2015	21	Tanque Sub Jaq Bic 30M3 NBR 16161.	4	10,00	10,00	10,00
20	2015	22	Propulsora Pneumatica de graxa Bozza Mod. I 2020.	4	1.312,50	1.312,50	1.312,50
21	2016	23	Propulsora Pneumatica Cap 200KG s/ tampa	5	1.350,00	1.350,00	1.350,00
22	2017	24	Tanque aereo para arla de 3.000 l com bacia de contenção standard	6	9.046,40	9.046,40	9.046,40
23	2020	25	Console ELS Mod Cev002 Sensor de Det de Liq SDL001, Kit Inst SDL Bomda Filtro, Kit Inst. Intersticio e caixa de passagem do sistels (Medidor Volumétrico).	8	8.791,20	9.990,00	8.791,20
24	2022	26	Compressor Danfoss 3.5 HP	9	3.679,52	3.679,52	3.679,52
Totais					168.197,95	186.985,59	168.197,95

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda
CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Tanques

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	1998	1	Tanque Jaquetado-Parede Dupla 30.000 litros pleno	35.126,00	35.126,00	35.126,00
02	2005	2	Tanque Jaquetado-Parede Dupla 30.000 litros 15 X 5	37.900,00	37.900,00	37.900,00
03	2005	2	Tanque Jaquetado-Parede Dupla 30.000 litros 15 X 5	37.900,00	37.900,00	37.900,00
04	2012	3	Camara de Calçada Trafegável 42" (Tampa e Aro) NR17	2.300,00	2.300,00	2.300,00
05	2012	4	Camara de Calçada Trafegável 42" (Tampa e Aro) NR17	2.300,00	2.300,00	2.300,00
06	2015	5	Camara de Calçada Trafegável 42" (Tampa e Aro) NR17	2.300,00	2.300,00	2.300,00
			Equipamentos e montagem/instalação	150.000,00	150.000,00	150.000,00
			Totais	267.826,00	267.826,00	267.826,00

Grupo de Bens

Grupo Comércio de Combustíveis São João Ltda
CNPJ: 02.024.837/0001-04

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Tanques

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01			3/G2203P BOMBA ELETRÔNICA COMERCIAL DUPLA - 4 VISORES DE PREÇO Coupon Code: CENRTM47	29.332,38	29.332,38	29.332,38
02			3/G2203P BOMBA ELETRÔNICA COMERCIAL DUPLA - 4 VISORES DE PREÇO Coupon Code: CENRTM47	29.332,38	29.332,38	29.332,38
03			3/G2203P BOMBA ELETRÔNICA COMERCIAL DUPLA - 4 VISORES DE PREÇO Coupon Code: CENRTM47	29.488,07	29.488,07	29.488,07
04			3/G2203P BOMBA ELETRÔNICA COMERCIAL DUPLA - 4 VISORES DE PREÇO - MEDIA VAZÃO - Coupon Code: CENRTM47	30.606,52	30.606,52	30.606,52
05			3/G2203P BOMBA ELETRÔNICA COMERCIAL DUPLA - 4 VISORES DE PREÇO - MEDIA VAZÃO - Coupon Code: CENRTM47	30.606,52	30.606,52	30.606,52
Totais				149.365,87	149.365,87	149.365,87

10.-Conclusão

Conforme os trabalhos realizados e a metodologia aplicada, baseada nas informações e materiais fornecidos pelo contratante e o prazo estipulado para sua conclusão, o laudo de avaliação Patrimonial atinge o valor **R\$ 8.361.608,25 (Oito milhões, trezentos e sessenta e um mil, seiscentos e oito reais e vinte e cinco centavos).**

Valores para Terrenos, veículos, edificações e benfeitorias, equipamentos, ferramentas, mobiliário, softwares, periféricos de informática, pertencentes a empresa Comércio de Combustíveis São João Ltda Ltda **(Em Recuperação Judicial).**



Abelardo Luz, 04 de outubro de 2023.

Geraldo Gotardo
CRECI 3721-SC

AVALIAÇÃO TÉCNICA PATRIMONIAL

Abelardo Luz -Sc

**CLIENTE: TRR GILIOLI LTDA
(Em Recuperação Judicial)**



Outubro / 2023

Índice

- 1. Introdução.....03
- 2. Metodologia Aplicada..... 04
- 3. Resultado da Avaliação..... 05
- 4. Levantamento de Dados e Informações..... 06
- 5. Especificação da Avaliação..... 06
- 6. Relação de Bens Avaliados..... 07
- 7. Fotos Equipamentos.....08
- 8. Documentos09
- 9. Anexos..... 15
- 10. Conclusão.....22

1. Introdução:

O presente trabalho tem como objetivo principal, realizar um relatório de avaliação e vidas técnicas restantes de bens do ativo imobilizado da empresa TRR Gilioli Ltda (**Em Recuperação Judicial**), localizada na Rodovia SC 155, KM 19, sn - Bairro Santa Luzia CEP: 89.830-000, estado de Santa Catarina.

A data base considerada para a avaliação é 30 de setembro de 2023.

Para a realização deste trabalho, foram consideradas as informações fornecidas pela empresa TRR Gilioli Ltda (**Em Recuperação Judicial**) referentes aos bens móveis existentes até 2023, data base deste relatório.

Seu objetivo é a determinação dos valores de mercado de veículos, edificações, benfeitorias, das máquinas e equipamentos, dos móveis, utensílios e dos equipamentos de informática, periféricos e softwares pertencentes à empresa TRR Gilioli Ltda (**Em Recuperação Judicial**).

Este trabalho foi elaborado respeitando e seguindo o Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), e apresenta todas as condições que afetam a análise e sua conclusão, limitada às informações constantes nos elementos documentais consultados, vistorias e informações prestadas pela contratante.

2. –Metodologia Aplicada:

Método linear de depreciação

A avaliação de veículos, equipamentos, ferramentas, mobiliário, utensílios e informática, foram utilizados o método de depreciação linear.

A depreciação linear consiste em calcular um valor fixo anual, ou mensal, para a depreciação de um bem em função de sua vida útil estimada legalmente.

Depreciação significa a perda de valor de bens do ativo imobilizado pelo decorrer do tempo de uso, desgaste ou obsolescência. Tal perda ocorre em maior ou em menor grau no tempo. Para cada tipo de bem há de se considerar diferentes níveis, ou taxas, de depreciação.

O valor justo, é por definição conforme item 06 do Pronunciamento técnico da CPC-27 (Comite de Pronunciamentos Contábeis), "Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração";

As taxas mais usuais de depreciação são:

Bens	Taxa Anual	Vida Útil
Computadores	20%	5 anos
Edificações e Benfeitorias	4%	25 anos
Maquinas e equipamentos	10%	10 anos
Moveis e Utensílios	10%	10 anos
Veículos Rurais	25%	4 anos
Veículos Urbanos	20%	5 anos

$$\text{Taxa de Depreciação Linear} = (100 / \text{vida útil}) \%$$

3. –Resultado da Avaliação:

Conforme os trabalhos realizados e a metodologia aplicada, baseada nas informações e materiais fornecidos pelo contratante, o laudo de avaliação Patrimonial atinge o valor de **R\$ 1.741.923,70 (Um milhão, setecentos e quarenta e um mil, novecentos e vinte e três reais e setenta centavos).**

Valores para veículos, edificações e benfeitorias, móveis, equipamentos, ferramentas, mobiliário, softwares, periféricos de informática e automóveis pertencentes à empresa TRR Gilioli Ltda **(Em Recuperação Judicial).**

Item	Grupo de Bens	Valor Residual	Valor de Reprodução	Valor Justo
1	Terrenos	R\$ 3.824,25	R\$ 3.824,25	R\$ 3.824,25
2	Veículos	R\$ 1.290.653,76	R\$ 1.415.962,10	R\$ 1.285.293,00
3	Prédios e Benfeitorias	R\$ 160.231,33	R\$ 160.231,33	R\$ 160.231,33
4	Equipamentos	R\$ 32.575,12	R\$ 32.575,12	R\$ 32.575,12
5	Tanques	R\$ 260.000,00	R\$ 284.078,00	R\$ 260.000,00
Total		R\$ 1.747.284,46	R\$ 1.896.670,80	R\$ 1.741.923,70

4. –Levantamento de dados, Informações:

Para a realização deste trabalho, foram consideradas as informações fornecidas pela empresa TRR Gilioli Ltda **(Em Recuperação Judicial)**, referentes aos bens móveis e imóveis existentes até 2023.

5.–Especificação das avaliações:

Conforme estabelece a NBR-14653, a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

6.-Relação de Bens Avaliados

A relação de bens, fornecidos pela empresa TRR Gilioli Ltda (**Em Recuperação Judicial**), para avaliação consta no item 9 -Anexos no final deste laudo e compreende as seguintes relações:

- Veículos
- Prédios e Benfeitorias
- Computadores e Periféricos
- Móveis e Utensílios
- Maquinas e Equipamentos



7.-Fotos




Base em Concreto



Tanques

8.-Documentos veículos:

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTERIO DA INFRAESTRUTURA DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO - DENATRAN		gouv.br	
DETRAN - SC CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO - DIGITAL			
CÓDIGO RENAVAM 00470823593		 Valide este QRCode com app Vio	
PLACA MKK6623	EXERCÍCIO 2021		
ANO FABRICAÇÃO 2012	ANO MODELO 2012		
NÚMERO DO CRV 213187393810			
CÓDIGO DE SEGURANÇA DO CLA 77615566250			
MARCA / MODELO / VERSÃO SCANIA/R 440 A6X2			
ESPÉCIE / TIPO TRACAO CAMINHAO TRATOR			
PLACA ANTERIOR / UF MKK6623/SC	CHASSI 9BSR6X200C3809044		
COR PREDOMINANTE BRANCA	COMBUSTÍVEL DIESEL		
OBSERVAÇÕES DO VEÍCULO AL.FIDUC. FLOWINVEST CIA SECURIT IZ/N.MOT:8193652/3 EIXO			
CATEGORIA ALUGUEL		CAPACIDADE **	
POTENCIA/CILINDRADA 440CV/****		PESO BRUTO TOTAL 26.1	
MOTOR 8193652	CMT 66.0	EIXOS 3	LOTAÇÃO 02P
CARROCERIA NÃO APLICAVEL			
NOME TRR GILIOI LTDA			
		CPF / CNPJ 00.619.380/0001-47	
LOCAL ABELARDO LUZ SC		DATA 11/08/2021	
ASSINADO DIGITALMENTE PELO DETRAN			
DADOS DO SEGURO DPVAT			
CAT. TARIF *	DATA DE QUITAÇÃO *	PAGAMENTO <input type="checkbox"/> COTA ÚNICA <input type="checkbox"/> PARCELADO	
REPASSE OBRIGATÓRIO AO FUNDO NACIONAL DE SAÚDE (R\$) *	CUSTO DO BILHETE (R\$) *	CUSTO EFETIVO DO SEGURO (R\$) *	
REPASSE OBRIGATÓRIO AO DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO (R\$) *	VALOR DO IOF (R\$) *	VALOR TOTAL A SER PAGO PELO SEGURADO (R\$) *	
INFORMAÇÕES DO SEGURO DPVAT			

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTERIO DA INFRAESTRUTURA	
DETRAN - SC N.º 016281014791 0951995/2020 CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEÍCULO	
VIA 1	COD. RENAVAM 1011732308
RINTRC *****	
NOME/ENDEREÇO TRR GILIOI LTDA ROD SC 155, KM19, 0 89.830-000 ABELARDO LUZ/SC	
CPF - CNPJ 00.619.380/0001-47	PLACA OKG1925
NOME ANTERIOR BATTISTELLA ADMINISTRACAO E PART	
PLACA AN/UF OKG1925/	CHASSI 9BSP4X200E3858468
ESPECIE TIPO CAR/CAMINHAO/TANQUE	COMBUSTÍVEL DIESEL
MARCA/MODELO SCANIA/P 250 B4X2	ANO FAB. - ANO MOD. 2014 2014
CAP./POT./CIL 16.00T/250CV	CATEGORIA PARTIC
COR PREDOMINANTE BRANCA	
OBSERVAÇÕES AL.FIDUC. Simpala S.A. Credito, Financiamento e Investimento/N.MOT:8245147 Henrique B. Prato Kosovsky Supervisor de Tránsito	
LOCAL ABELARDO LUZ/SC	DATA 06/10/2020
N.º FOLHA 1401796008	

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA

DETRAN - SC Nº 016281010346
0813143/2020
CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEÍCULO

VIA: 1 COD RENAVAM: 486365921 RNTRC: *****

NOME/ENDEREÇO:
TRR GILIO LI LTDA
ROD SC 155. KM19, 0
89.830-000 ABELARDO LUZ/SC

CPF/CNPJ: 00.619.380/0001-47 PLACA: MKF6336

NOME ANTERIOR:
BATTISTELLA ADMINISTRACAO E PART

PLACA ANTERIOR: MKF6336/ CHASSI: 9BSP6X200C3B13519

ESPECIE TIPO: CAR/CAMINHÃO/TANQUE COMBUSTÍVEL: DIESEL

MARCA/MODELO: SCANIA/P 250 B6X2 ANO FAB: 2012 ANO MOD: 2012

CAP/POT/CL: 23.00T/250CV CATEGORIA: ALUGUEL COR PREDOMINANTE: BRANCA

OBSERVAÇÕES:
CSV1048550290/AL FIDUC. Simpala S.A.
Credito, Financiamento e Investime
nto/N.MDT18198687.3 F. K. K. Kosovsky
Supervisor de Trânsito

LOCAL: ABELARDO LUZ/SC DATA: 08/09/2020
18616011571

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO - DENATRAN

gov.br

DETRAN - SC
CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO - DIGITAL

CÓDIGO RENAVAM: 01151324067
PLACA: QJAB183 EXERCÍCIO: 2023
ANO FABRICAÇÃO: 2018 ANO MODELO: 2019
NÚMERO DO ENF: 233747387934



CÓDIGO DE SEGURANÇA DO CLA: 64417380099 CAT: ***
MARCA/MODELO/VERSÃO: VW/L7. 230 CRM 4X2
ESPECIE TIPO: CARGA CAMINHÃO

PLACA ANTERIOR/UF: QJAB883/SC CHASSI: 9536G8241KR903238
COR PREDOMINANTE: BRANCA COMBUSTÍVEL: DIESEL

CATEGORIA: PARTICULAR CAPACIDADE: 8.35
POTÊNCIA/LINHA/RENDA: 226CV/4580 PEEC BRUTO TOTAL: 16.0
MOTOR: 0155010A115010 CMT: 27.0 EROS: 2 LOTAÇÃO: 03P
CARROCERIA: TANQUE PROD. PERIGOSO/CAB. ESTEN
NOME: TRR GILIO LI LTDA
CPF/CNPJ: 00.619.380/0001-47
LOCAL: ABELARDO LUZ SC DATA: 19/06/2023
ASSINADO DIGITALMENTE PELO DETRAN

DADOS DO SEGURO DPVAT

CAT. TABELA	DATA DE QUITAÇÃO	PAGAMENTO	LOTAÇÃO ÚNICA	PARCELADO
REPASSE OBRIGATORIO AO DEPARTAMENTO NACIONAL DE SAUDE (R\$)	CUSTO DO BILHETE (R\$)	CUSTO EFETIVO DO SEGURO (R\$)		
REPASSE OBRIGATORIO AO DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO (R\$)	VALOR DO IOF (R\$)	VALOR TOTAL A SER PAGO PELO SEGURO (R\$)		

OBSERVAÇÕES DO VEÍCULO
SEM OBSERVAÇÕES

INFORMAÇÕES DO SEGURO DPVAT

MENSAGENS DENATRAN

CARTEIRA DIGITAL DE TRÂNSITO

Para sua comodidade, você pode utilizar esta documentação digitalmente para seu veículo. Basta a aplicação Carteira Digital de Trânsito - CDT e tanto a partir do licenciamento de um veículo, quanto de múltiplos veículos licenciados.

Como a Carteira Digital de Trânsito - CDT está sendo:

- Considerar sua validade a partir de sua emissão;
- Atualizar a validação digital de CDT, assim como a emissão;
- Atualizar a validação digital de CDT, assim como a emissão;
- Considerar a validade de sua documentação;
- Validar a sua documentação;
- Atualizar a validação.

Denatran

Basta abrir a Carteira Digital de Trânsito - CDT no aplicativo Gov.br ou App Denatran e mostrar na palma da sua mão todos os documentos para você validar seu veículo sem necessidade de impressão!

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA

DETRAN - SC N° 016281018959
 1136662/2020

CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEÍCULO

VIA	COD. RENAVAM	RNTRC
1	208865484	*****
NOME/ENDEREÇO		
TRR GILIO LI LTDA		
ROD SC 155, KM19, 0		
89.830-000 ABELARDO LUZ/SC		
CPF/CNPJ	PLACA	
00.619.380/0001-47	MGW0966	
NOME ANTERIOR		
RANDON SA IMPLEMENTOS E PARTICIP		
PLACA ANTERIOR	CHASSI	
MGW0966/	9ADV1163AAM308537	
ESPECIE TIPO	COMBUSTIVEL	
CAR/S. REBOQUE/TANQUE	*****	
MARCA/MODELO	ANO FAB.	ANO MOD.
SR/RANDON SR TD	2010	2010
CAP/POT/CIL	CATEGORIA	COR PREDOMINANTE
25.50T	ALIGUEL	BRANCA
OBSERVAÇÕES		
AL.FIDUC. Simbala S.A. Credito, Financiamento e Investimentos/ R. EIXO Henrique Peres Kosovsky Supervisor de Transito		
LOCAL	DATA	
ABELARDO LUZ/SC	16/11/2020	
10406525276		

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE LICENCIAMENTO DE VEÍCULOS - DENATRAN

gov.br

WEB SITE: **CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO - DIGITAL**

CODIGO RENAVAM	
00479981345	
PLACA	
MJF7886	
EXERCÍCIO	
2022	
ANO FABRICAÇÃO	ANO MODELO
2012	2012
NÚMERO DO CRY	
233729259547	

VALIDADE ESTE CERTIFICADO COM APP VIO

CODIGO DE SEGURANCA DO CLA	CAT
7467700005	***
MARCA / MODELO / VERSÃO	
SR/RHODOSS TQ3 COT	
ESPECIE / TIPO	
CARGA SEMI-REBOQUE	
PLACA ANTERIOR / UF	CHASSI
MJF7186/SC	9A913L46PCBEE1821
COR PREDOMINANTE	COMBUSTIVEL
CINZA	

CATEGORIA	ALIGUEL	CAPACIDADE
		22.7
POTENCIA/CILINDRADA	OCV/****	PESO BRUTO TOTAL
		30.0
MOTOR	CMT	EROS
	*. *	3
LOTAÇÃO		00P
CARROCERIA	TANQUE	
NOME	TRR GILIO LI LTDA	
CPF / CNPJ	00.619.380/0001-47	
LOCAL	DATA	
ABELARDO LUZ SC	23/05/2023	

ASSINADO DIGITALMENTE PELO DETRAN

DADOS DO SEGURO DPVAT			
CAT. TABF	DATA DE QUITAÇÃO	PAGAMENTO	
*	*	<input type="checkbox"/> COTA ÚNICA	<input type="checkbox"/> PARCELADO
REPASSE OBRIGATORIO AO FUNDO NACIONAL DE SAÚDE (RS)	CUSTO DO BILHETE (RS)	CUSTO EFETIVO DO SEGURO (RS)	
*	*	*	
REPASSE OBRIGATORIO AO DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSTO (RS)	VALOR DO IOF (RS)	VALOR TOTAL A SER PAGO PELO SEGURADO (RS)	
*	*	*	

RESERVA DE DOMÍNIO

INFORMAÇÕES DO SEGURO DPVAT

MENSAGENS DENATRAN

CARTEIRA DIGITAL DE TRANSTO

Para sua comodidade, você pode acessar esta informação digitalmente pelo seu celular, basta a aplicativos Carteira Digital de Trânsito - CDT e realizar o acesso de licenciamento de seu veículo pelo QR código para as funcionalidades:

- Consultar suas informações e pagar multas sem deslocar-se;
- Acessar o veículo digital da CDT para fazer solicitações;
- Ativar e validar digitalmente o licenciamento de seu veículo;
- Consultar o licenciamento de seu veículo;
- Validar o licenciamento de seu veículo.

Avaliação das Instalações e Benfeitorias:





GOTARDO CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI- 3.721 SC
Av. Getúlio Vargas, 991
Abelardo Luz-SC

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO PARECER TÉCNICO Nº 10/2023

1-Solicitante: Ivan Roberto Giliolli

2-Proprietário: TRR Giliolli Ltda

3-Objeto(s) de avaliação:

Bens ativos da empresa TRR GILIOLI LTDA, situada a Rodovia SC 155 KM 19, Bairro Santa Luzia, na cidade de Abelardo Luz –SC.

Instalações situadas em um terreno, alugado, com área de 10.000 m². A área alugada e utilizada para o armazenamento de combustível é apenas uma fração da área total de 27.410,00 m² registrados na matrícula nº9.987.

Base de Carregamento e Estocagem de Óleo Diesel:

◆03 Tanques de Aço Carbono com capacidade de 35.000 Litros cada:

Valor dos Tanques:

R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais) a unidade

Total:

R\$105.000,00 (Cento e cinco mil reais)

◆03 Tanques de Aço Carbono com capacidade de 30.000 Litros cada:

dos Tanques:

R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) a unidade

Total:

R\$90.000,00 (Noventa mil reais)

Instalações gerais para a utilização e operação dos tanques, que compreendem tubulações, conexões, flanges, válvulas de alívio, válvulas de retenção.

Valor das Instalações:

R\$65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)

Base para carregamento de caminhões tanques.

◆ 02 Baias para carregamento com 170,00m² em piso de concreto armado reforçado

◆ 02 Braços de carregamento.

Valor das Instalações:

R\$135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais)

4-Finalidade do Laudo/ Parecer Técnico:

O presente Laudo visa encontrar o valor mais próximo possível da realidade local, para bens imóveis para comercialização, bem como para penhor, garantias, desapropriações ou mesmo para investimento.

5-Identificação e caracterização dos bens avaliados:

As instalações estão situadas na Rodovia SC 155 KM 19, Bairro Santa Luzia, na cidade de Abelardo Luz –SC.

7-Método utilizado para Avaliação:

Para avaliação do bem em referência utilizamos a pesquisa de mercado com itens semelhantes.

8-Período da pesquisa:

O período pesquisado para atribuir o valor presente foi de 10 de agosto a 20 de setembro de 2023.

Aberlado Luz, 30 de setembro de 2023

Geraldo Gotardo, CRECI 3.721 SC,

9.-Anexos



Grupo de Bens**Grupo TRR Gilioli Ltda****CNPJ: 00.619.380/0001-47****Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado****Data-Base : 20 de setembro de 2023****Resumo**

Item	Grupo de Bens	Valor Residual	Valor de Reprodução	Valor Justo
1	Terrenos	R\$ 3.824,25	R\$ 3.824,25	R\$ 3.824,25
2	Veículos	R\$ 1.290.653,76	R\$ 1.415.962,10	R\$ 1.285.293,00
3	Prédios e Benfeitorias	R\$ 160.231,33	R\$ 160.231,33	R\$ 160.231,33
4	Equipamentos	R\$ 32.575,12	R\$ 32.575,12	R\$ 32.575,12
5	Tanques	R\$ 260.000,00	R\$ 284.078,00	R\$ 260.000,00
Total		R\$ 1.747.284,46	R\$ 1.896.670,80	R\$ 1.741.923,70

Grupo de Bens

Grupo TRR Gilioli Ltda
CNPJ: 00.619.380/0001-47

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Terrenos

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2016	1	Valor ref. lote 16 com área de 1.280,00m ² , oriundo do Desmembramento Gilioli cfe matrícula n. 9.993	918,57	918,57	918,57
02	2016	1	Valor ref. lote 17 com área de 1.285,00m ² , oriundo do Desmembramento Gilioli cfe matrícula n. 9.994	922,15	922,15	922,15
03	2016	1	Valor ref. lote 19 com área de 2.764,00m ² , oriundo do Desmembramento Gilioli cfe matrícula n. 9.996.	1.983,53	1.983,53	1.983,53
Totais				3.824,25	3.824,25	3.824,25

Grupo de Bens

Grupo TRR Gilioli Ltda
CNPJ: 00.619.380/0001-47

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Veículos

Item	Ano de Fabricação	Ano Modelo	Descrição	Vida Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2004	2004	carroceria tanque s/ chassi com capacidade p/ 16.000litros	1	18.000,00	18.000,00	17.925,24
02	2010	2010	Aquisição de 01Semi Reboque Tanque Transp. Liquido, ano e modelo 2010, cor branca, chassi n. 9ADV1163AAM308537, renavam n. 208869484,placa MGW-0966	8	83.600,00	95.000,00	83.252,77
03	2012	2012	Aquisição de Caminhão Trator Scania, Modelo R440 A6x2, novo, ano e modelo 2012, cor branco, chassi n.9BSR6X200C3809, Renavam n. 470.823.593 e placa MKK-6623	10	308.469,66	345.818,00	307.188,42
04	2012	2012	Aquisição de Semi Reboque Tanque Autoportante Rhodoss, ano/modelo 2012, cor cinza, chassi n. 9A913L46PCEEE1821, Renavam 479.981.345e Placa MJF-7186	10	179.960,00	204.500,00	179.212,53
05	2012	2012	Aquisição de Caminhão Scania P.250 B6x2, ano/modelo 2012, cor branco, chassi n. 9BSP6X200C3813519, Renavam 486.365.921 e Placa MKF-6336	10	191.780,00	215.000,00	190.983,44
06	2014	2014	Aquisição Caminhão Scania, Modelo P250 B4x2, ano/modelo2014, cor branco, a diesel, Chassi n. 9BSP4X200E3858468, Renavam 101.173.2308 e placa OKG-1925	12	211.200,00	240.000,00	210.322,78
07	2014	2014	Aquisição Corroceria tipo Tanque nova 11000L em aço de carbono c/ parachoque articulado RTQ5 traseiro e protetor lateral	12	41.000,00	41.000,00	40.829,71
08	2014	2014	Aquisição tomada de força - 900, medidor MCL, mangueiras, conexões e serviços de Mecânica e Montagem São Matheus Ltda ME.	12	6.204,10	6.204,10	6.178,33
09	2019	2019	VW/17.230 CRM, ano 2018 e modelo 2019, cor branca, chassi n. 9536G8241KR903238, renavam n. 1151324067 e placa QJA-8883.	6	187.440,00	187.440,00	186.661,46
10	2018	2018	Corroceria am aço tipo tanque 11.000L.	5	28.000,00	28.000,00	27.883,70
11	2018	2018	Instalação de carroceria tanque em aço carbono.	5	10.000,00	10.000,00	9.958,46
12	1999	1999	Valor ref. Aquisição de 01 caminhoneta a Diesel modelo MMC/L200 4X4 GLS cor cinza, ano mod/fab 1999, Placa: MHG1936, Renavam: 717129837 Chassi 93XHnk340XCX01447	0	25.000,00	25.000,00	24.896,16
Totais					1.290.653,76	1.415.962,10	1.285.293,00

Grupo de Bens

Grupo TRR Gilioli Ltda
CNPJ: 00.619.380/0001-47

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Prédios e Benfeitorias

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2023	8	Valor ref. Estorno de Baixa de Bem: Grupo 348 BEM: 7 SUBBEM: 25 - Perfil de aluminio	11.242,30	11.242,30	11.242,30
02	2023	9	Valor ref. estorno de Baixa de Bem: Grupo 348 BEM: 7 SUBBEM: 26 - Perfil de aluminio.	12.532,13	12.532,13	12.532,13
03	2023	10	Valor ref. estorno de Baixa de Bem: Grupo 348 BEM: 7 SUBBEM: 27 - Bloco - Estrut. Classe (C) - 14x19x39 - 3,0 MPa	1.456,90	1.456,90	1.456,90
04			Base para carregamento de caminhões tanques.	135.000,00	135.000,00	135.000,00
Totais				160.231,33	160.231,33	160.231,33

Grupo de Bens

Grupo TRR Gilioli Ltda
CNPJ: 00.619.380/0001-47

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023 etembro de 2023

Máquinas e Equipamentos

Item	Ano de Aquisição	Código	Descrição	Vida Tec. Restante Anos	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	2023	136	Valor ref. estorno de Baixa de Bem: Grupo 349 BEM: 32 SUBBEM: 1 - Aquisicao de uma Bomba Ind. Registradora	20	5.205,12	5.205,12	5.205,12
02	2023	137	Estorno de Baixa de Bem: Grupo 349 BEM: 60 SUBBEM: 1 - 01 tanque p/combustivel 30.000 litros	20	4.300,00	4.300,00	4.300,00
03	2023	138	Valor ref. estorno Baixa de Bem: Grupo 349 BEM: 68 SUBBEM: 1 - tanque de comb de 35m3	20	5.600,00	5.600,00	5.600,00
04	2023	139	Valor ref. estorno Baixa de Bem: Grupo 349 BEM: 70 SUBBEM: 1 - tanque de comb de 35m3	20	5.600,00	5.600,00	5.600,00
05	2023	140	Valor ref. estorno de Baixa de Bem: Grupo 349 BEM: 92 SUBBEM: 1 - aquisição de 01 Braço de Carregamento modelo MIP O4 e 01 caneca anti respiro com garra.	20	5.670,00	5.670,00	5.670,00
06	2023	141	Valor ref. Estorno de Baixa de Bem: Grupo 349 BEM: 69 SUBBEM: 1 - tanque de comb de 35m3	20	5.600,00	5.600,00	5.600,00
07	2023	142	Valor ref. Aquisição de 02 tanques Horizontal Capacidade 30.000 Mil Litros em Aço adquirido de Mecânica e Montagem São Matheus Ltda	20	600,00	600,00	600,00
Totais					32.575,12	32.575,12	32.575,12

Grupo de Bens

Grupo TRR Gilioli Ltda
CNPJ: 00.619.380/0001-47

Avaliação Técnica de Bens de Ativo Imobilizado

Data-Base : 20 de setembro de 2023

Tanques

Item	Ano de Fabricação	Código	Descrição	Valor Residual R\$	Valor de Reprodução R\$	Valor Justo R\$
01	1998	1	Tanque Aço Carbono 35.000 litros	35.000,00	37.900,00	35.000,00
02	2005	2	Tanque Aço Carbono 35.000 litros	35.000,00	37.900,00	35.000,00
03	2005	2	Tanque Aço Carbono 35.000 litros	35.000,00	37.900,00	35.000,00
04	2012	3	Tanque Aço Carbono 30.000 litros	30.000,00	35.126,00	30.000,00
05	2012	4	Tanque Aço Carbono 30.000 litros	30.000,00	35.126,00	30.000,00
06	2015	5	Tanque Aço Carbono 30.000 litros	30.000,00	35.126,00	30.000,00
			Equipamentos e montagem/instalação	65.000,00	65.000,00	65.000,00
Totais				260.000,00	284.078,00	260.000,00

10.-Conclusão

Conforme os trabalhos realizados e a metodologia aplicada, baseada nas informações e materiais fornecidos pelo contratante e o prazo estipulado para sua conclusão, o laudo de avaliação Patrimonial atinge o valor **R\$ 1.741.923,70 (Um milhão, setecentos e quarenta e um mil, novecentos e vinte e três reais e setenta centavos).**

Valores para Terrenos, Edificações e Benfeitorias, equipamentos, ferramentas, mobiliário, softwares, periféricos de informática, pertencentes a empresa TRR Gilioli Ltda **(Em Recuperação Judicial).**



Abelardo Luz, 04 de outubro de 2023.

Geraldo Gotardo
CRECI 3721-SC