



Dossiê Técnico

Laudos de Avaliação do
Acervo Patrimonial

Massa Falida
Vale das Trutas EIRELI

Dezembro 2024



Índice

Quadro Geral de Avaliação

A. Laudo Avaliação Imóvel

Matrícula 7071.....A.1

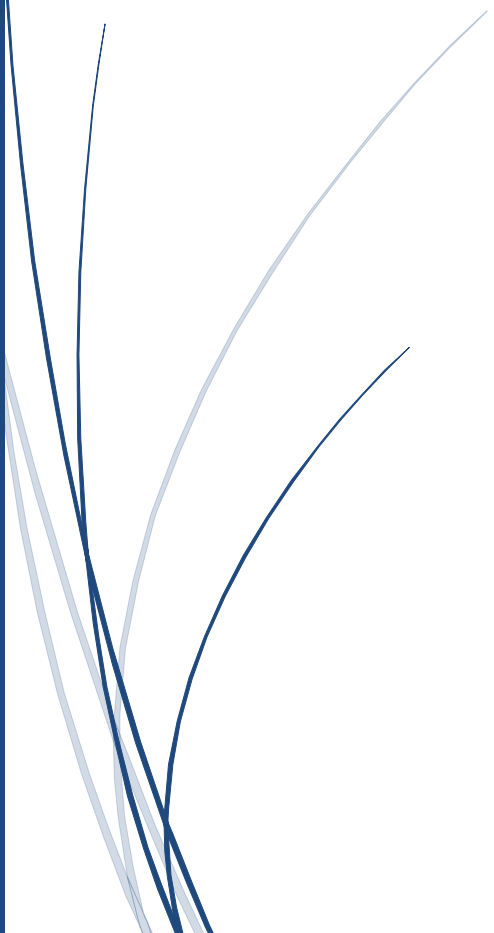
B. Laudo Avaliação de Bens Móveis

Máquinas e Equipamentos..... B.1

Quadro Geral de Avaliação

Bens/Ativos	Valor da Avaliação R\$
Imóvel Matrícula 7071	1.310.000,00
Máquinas e Equipamentos	245.583,95
Total Geral	R\$ 1.555.583,95

A.1. Matrícula 7071





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO.

FINALIDADE: ALIENAÇÃO - JUDICIAL.

SOLICITANTE: MASSA FALIDA DE VALE DAS TRUTAS EIRELI

PROPRIETÁRIOS: CONFORME MATRÍCULA 7071.

IMÓVEL: TERRENO RURAL.

LOCAL: RUA TIFAPAES, 1100, SÃO PEDRO VELHO, RODEIO, SANTA CATARINA.

DATA: 02/12/2024



1

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador – CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

2

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

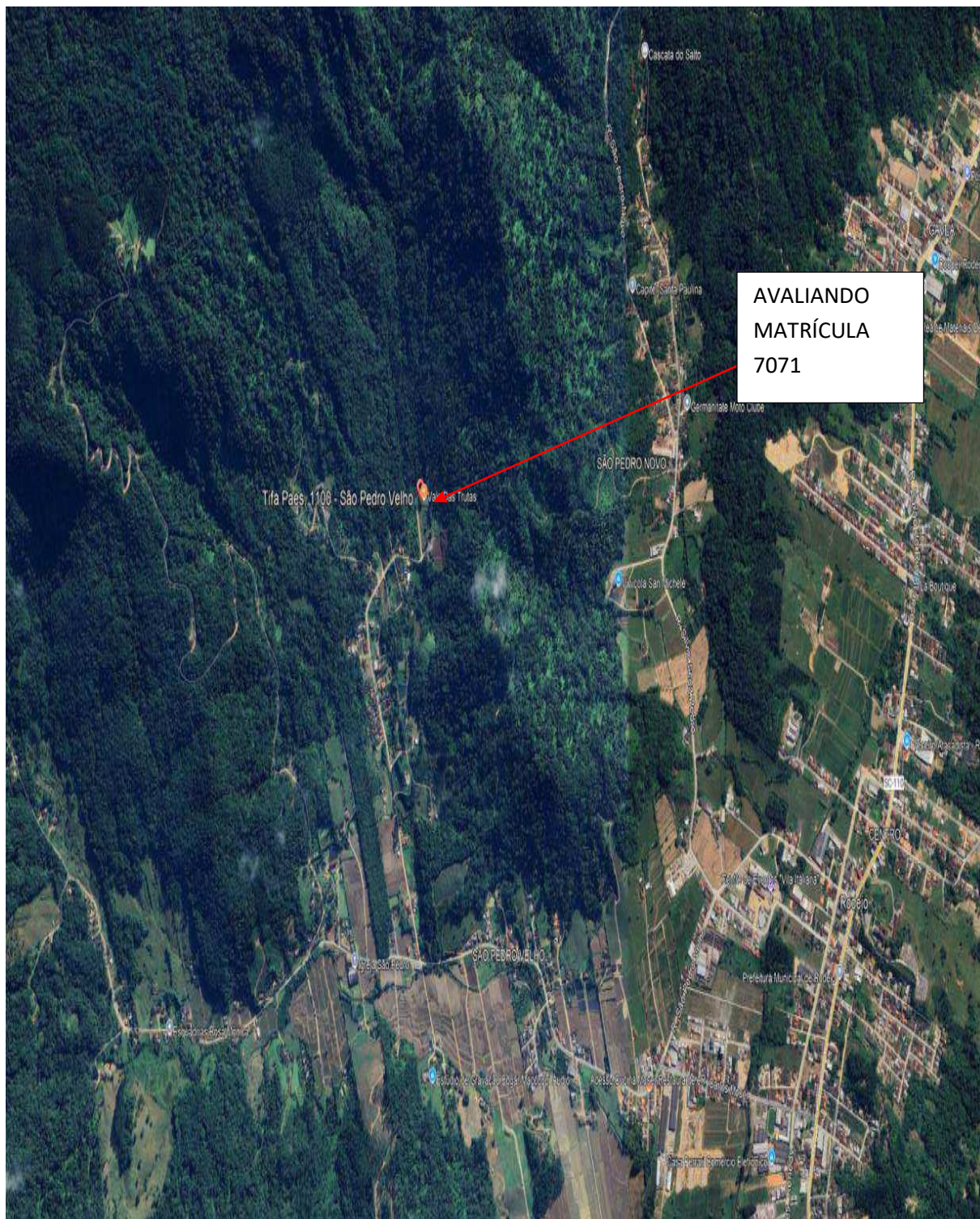


Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESS N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



3

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ÍNDICE	
ITEM	FOLHA
FOLHA DE ROSTO	01
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	02
ÍNDICE	03
SOLICITANTE	04
PROPRIETÁRIA	04
NORMAS	04
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	05
MÉTODOS UTILIZADOS	06
PRINCÍPIOS E RESSALVAS	07
DATA DA VISTORIA	10
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
MICRORREGIÃO	14
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	17
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL)	18
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO)	20
ANEXO III (LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO)	31
ANEXO III (DOCUMENTAÇÃO)	35
ANEXO IV (ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TECNICA)	43



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

SOLICITANTE

MASSA FALIDA DE VALE DAS TRUTAS EIRELI.

PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula 7071.

NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

- NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS
- NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS
- NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 – IMÓVEIS RURAIS**
- NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 – EMPREENDIMENTOS
- NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO

5

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final do mesmo, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

- LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;
- RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;
- RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro, do Arquiteto e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.
- RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.
- LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por Inferência Estatística.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
Item	Descrição	GRAU			GRAU OBTIDO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de Situação paradigma	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizadas no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
TOTAL DE PONTOS: 13					

6

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4, 5, e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I			

Enquadramento do grau de precisão

GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: II			

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg www.tecsysengenharia.com.br, projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado.

Salientamos que não foi realizada vistoria no local. Portanto, caso seja realizada a vistoria e averiguada a necessidade do acréscimo de informações, este laudo poderá sofrer alterações.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Memoria descritivo da avaliação:

A sequência das atividades desenvolvidas nesta avaliação foi a seguinte:

- a) Pesquisa na região do imóvel avaliando em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária.
- b) Seleção e vistoria dos elementos amostrais coletados nas atividades acima descritas, classificando e descrevendo-as no ANEXO 1.
- c) Determinação da variável dependente (*resposta*) das variáveis independentes (*preditoras*), ao local do imóvel avaliando.
- d) Análise das estatísticas do modelo matemático que explique a estrutura do fenômeno em observação, conforme cálculos no ANEXO 2.
- e) Determinação do valor final do imóvel, multiplicando o valor resultante do modelo matemático final adotado pela área total do terreno.

8

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Rodeio, Santa Catarina.

- O Engenheiro, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.

- O profissional anotante deste trabalho avaliatório não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.

- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.

- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, como de boa fé e confiáveis.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

Para esta avaliação o termo *VALOR*, significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; o Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

9

Ou ainda:

“VALOR DE MERCADO nesta avaliação significa: o provável maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode obter, uma vez posto à venda abertamente por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que este tenha capacidade de o utilizar.”

Definições

- **estado de conservação:** Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.
- **frente real:** Linha divisória do imóvel com a via de acesso, medida horizontalmente.
- **idade aparente:** A atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, estado de conservação, partido arquitetônico, entre outros.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
 Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
 Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

- **idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência.
- **lote:** Porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano.
- **outlier:** Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que, ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do modelo.
- **padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.
- **ponto comercial:** Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.
- **terreno de esquina:** Aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45° (quarenta e cinco graus).
- **variáveis independentes:** Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.
- **variáveis qualitativas:** Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo).
- **variáveis quantitativas:** Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo: área privativa, número de quartos, número de vagas de garagem).
- **variável dependente:** Variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes.
- **variável dicotômica:** Variável que assume apenas dois valores.
- **variável proxy:** Variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência.

10

DATA DA VISTORIA

Não foi realizada vistoria na área avaliada.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização dos terrenos:

Descrição segundo a matrícula 7071:

IMÓVEL: Um terreno rural, designado **parcela nº 01**, situado no final do lado par da Rua Tifa Paes, Bairro São Pedro Velho, no município de Rodeio, desta Comarca de Ascurra, distando seu vértice da frente com o lado esquerdo 1.230,00 metros da esquina formada com a Rua São Pedro Velho, contendo a **área de 26.046,24m² (vinte e seis mil, quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados), sem benfeitorias**, com as seguintes medidas e confrontações: Iniciando no P1 que está localizado no vértice da frente com o lado esquerdo, segue pela frente em 6,68 metros com terras de Geraldino Domingos Moser (Mat. 6346) até o P2; deste continua pela **FRENTE** defletindo à direita com azimute de 46°45'38" graus em 77,19 metros em duas linhas, sendo uma linha curva de 18,83 metros e outra linha reta de 58,36 metros, ambas no lado par da Rua Tifa Paes até o P3; deste segue pelo lado **LADO DIREITO** defletindo à direita com azimute de 56°34'41" graus em 54,21 metros com a parcela 02, de propriedade de Jair Theilacker, até o P4; deste continua pelo lado direito defletindo à esquerda com azimute de 325°17'36" graus em 30,00 metros com a parcela 02, de propriedade de Jair Theilacker, até o P5; deste continua pelo lado direito defletindo à direita com azimute de 54°24'38" graus em 129,26 metros com a parcela 02, de propriedade de Jair Theilacker, até o P6; deste segue pelos **FUNDOS** defletindo à direita com azimute de 140°03'52" graus em 184,35 metros com terras de Jair Theilacker (Mat. 3213) até o P7; deste segue pelo **LADO ESQUERDO** defletindo à direita com o azimute de 255°02'50" graus em 219,22 metros com terras de Alceu Pedro Gretter (Mat. 2668) até o P1; deste segue defletindo à direita com azimute de 320°44'40" graus com o início desta descrição perfazendo o perímetro de 700.91 metros.

Abaixo será demonstrado perímetro urbano ao redor do avaliando:

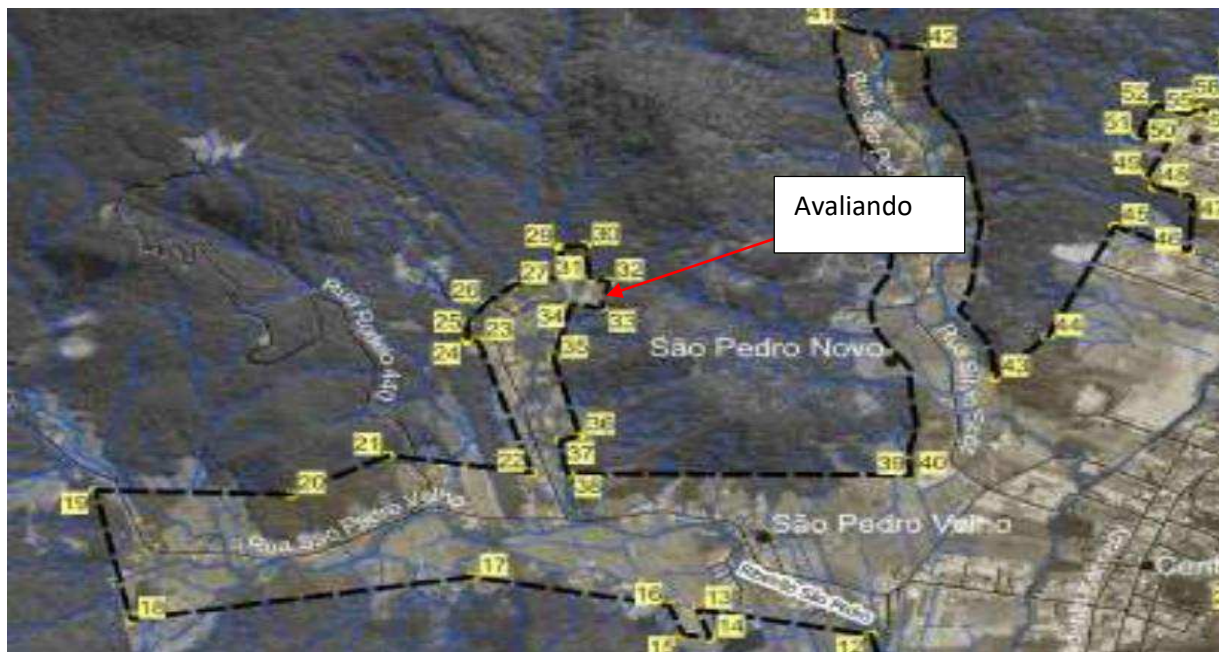


Imagem 01: Perímetro urbano. Fonte: Prefeitura de Rodeio.

Neste momento será demonstrado o zoneamento da área:



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESS N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

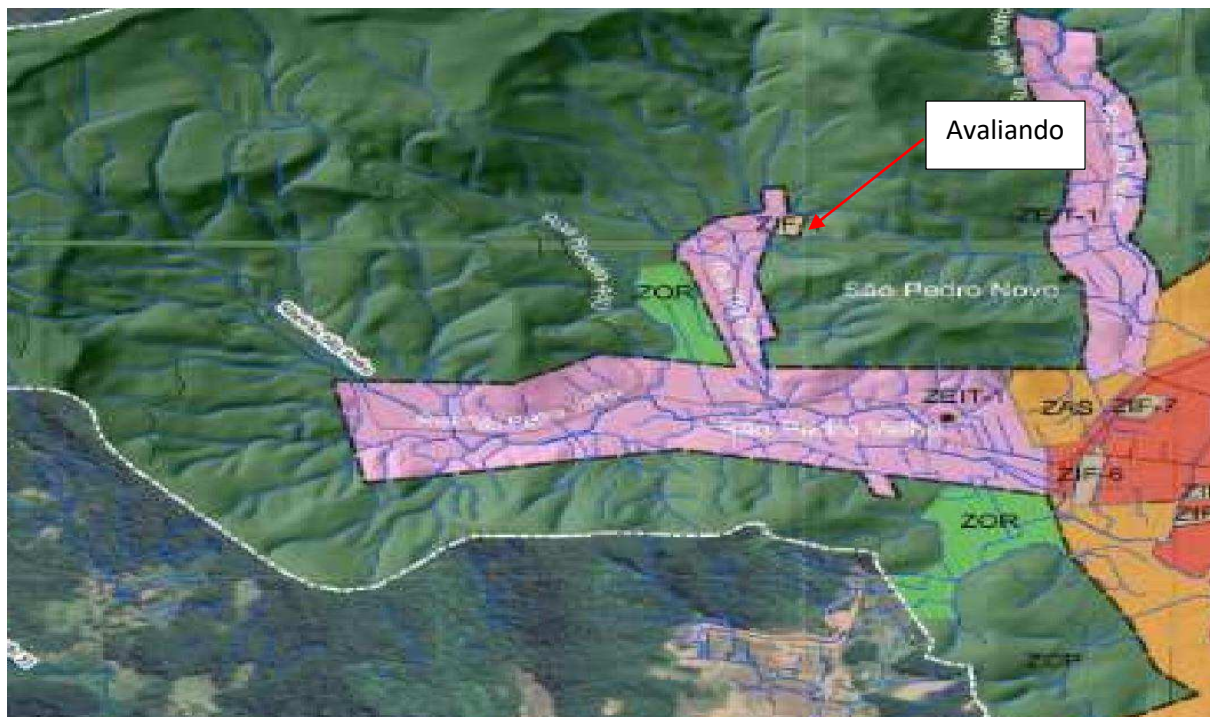


Imagem 02: Zoneamento. Fonte: Prefeitura de Rodeio.

Na imagem a seguir será demonstrado a área de drenagem e nascentes ao redor do avaliado;

12

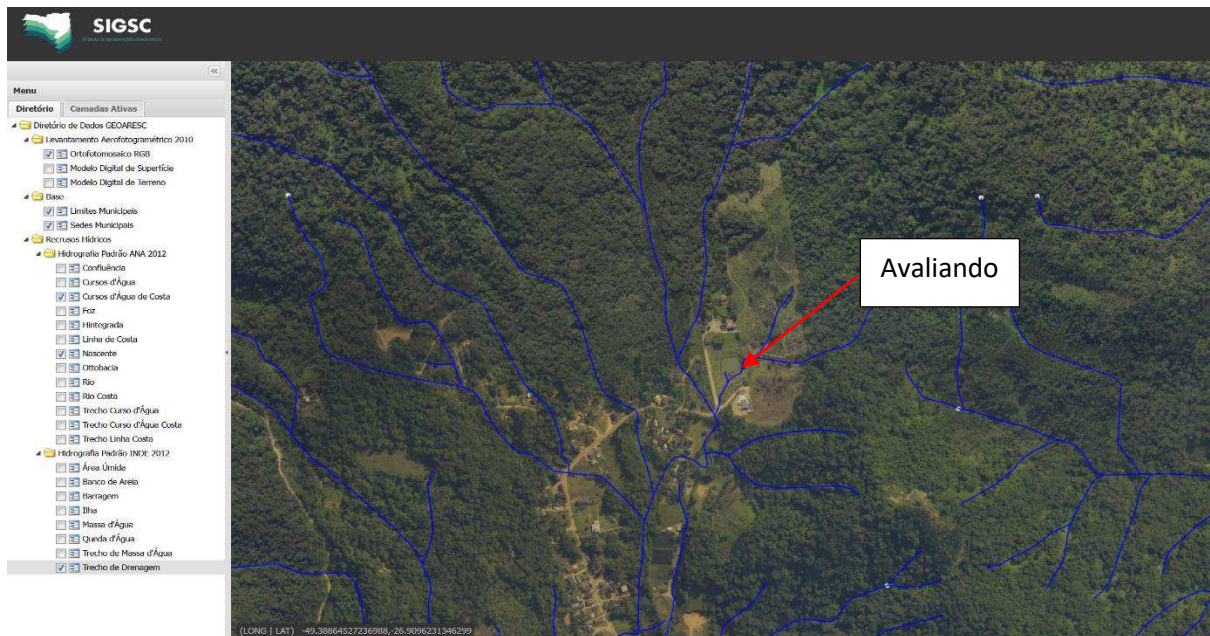


Imagem 03: Área de drenagem e nascentes. Fonte: SIGSC.

Abaixo será demonstrado a composição do relevo do avaliado:

<p>PARANÁ CURITIBA Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35 Bairro Parolin – CEP 80.220-330 Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020</p>	<p>SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE – CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010</p>	<p>RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073 Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708</p>	<p>SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano WhatsApp: +55 (11) 95680-4593</p>
<p>gerencia@nogari.com.br</p>		<p>www.nogarileiloes.com.br</p>	

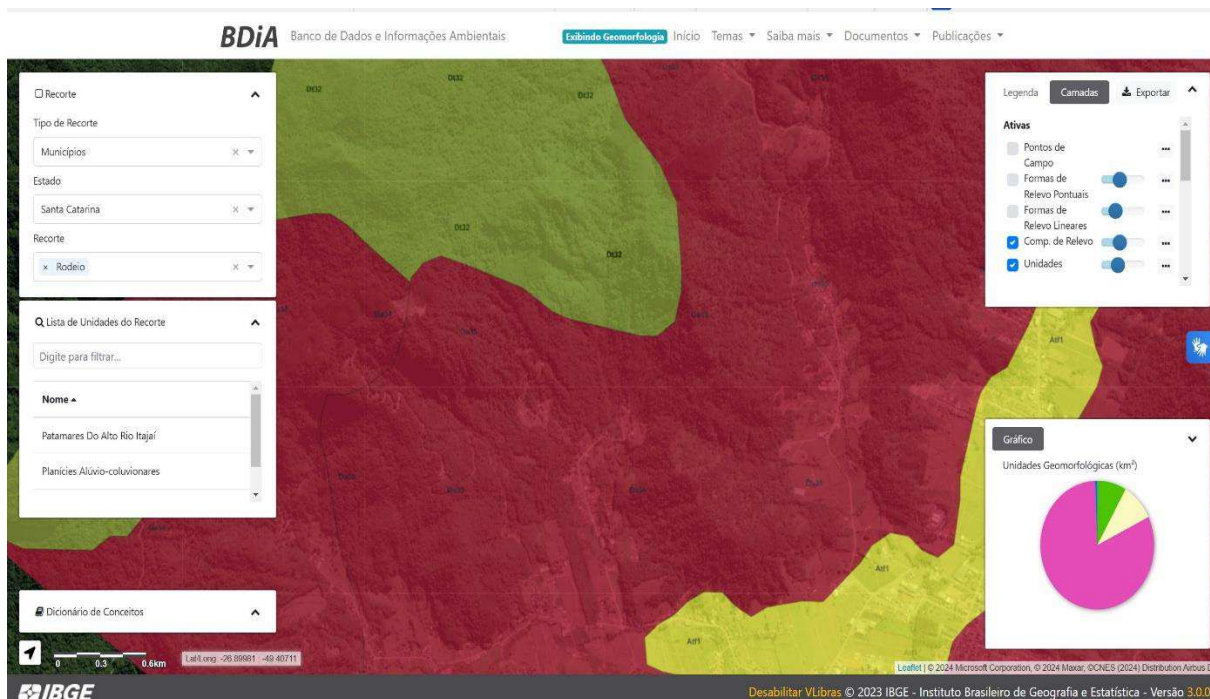


Imagem 04: Composição do relevo. Fonte: IBGE.

A seguir será demonstrado a geomorfologia do terreno:

13

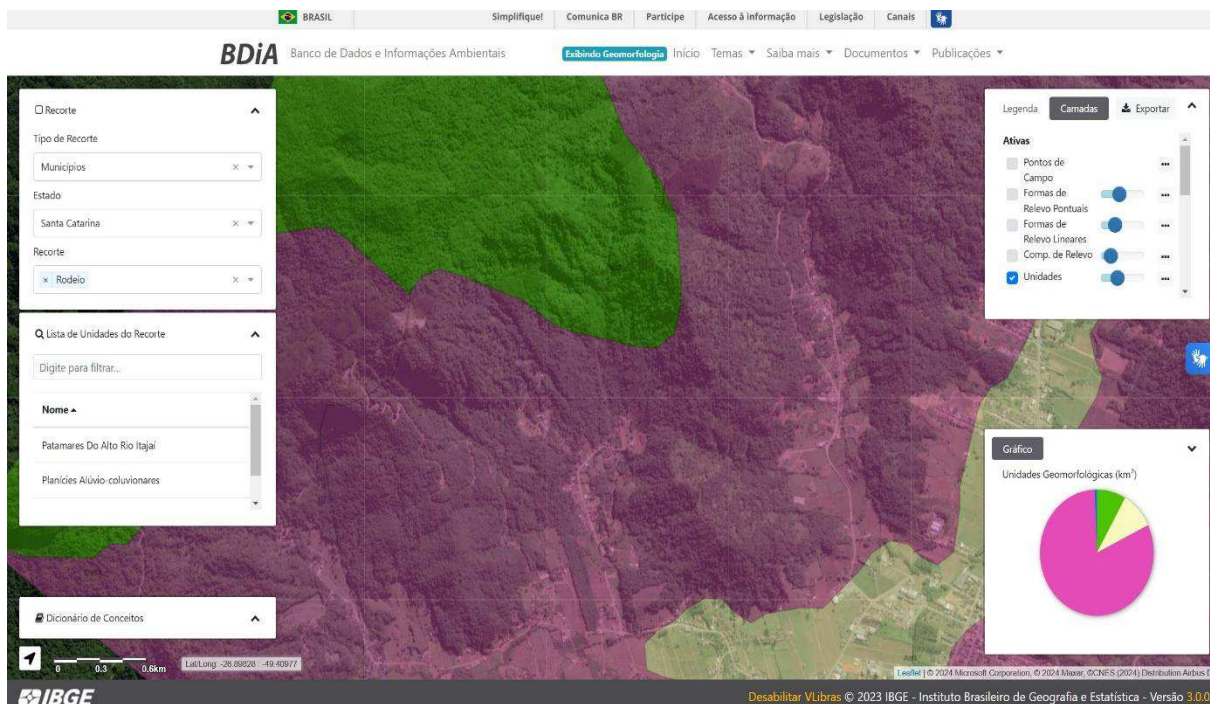
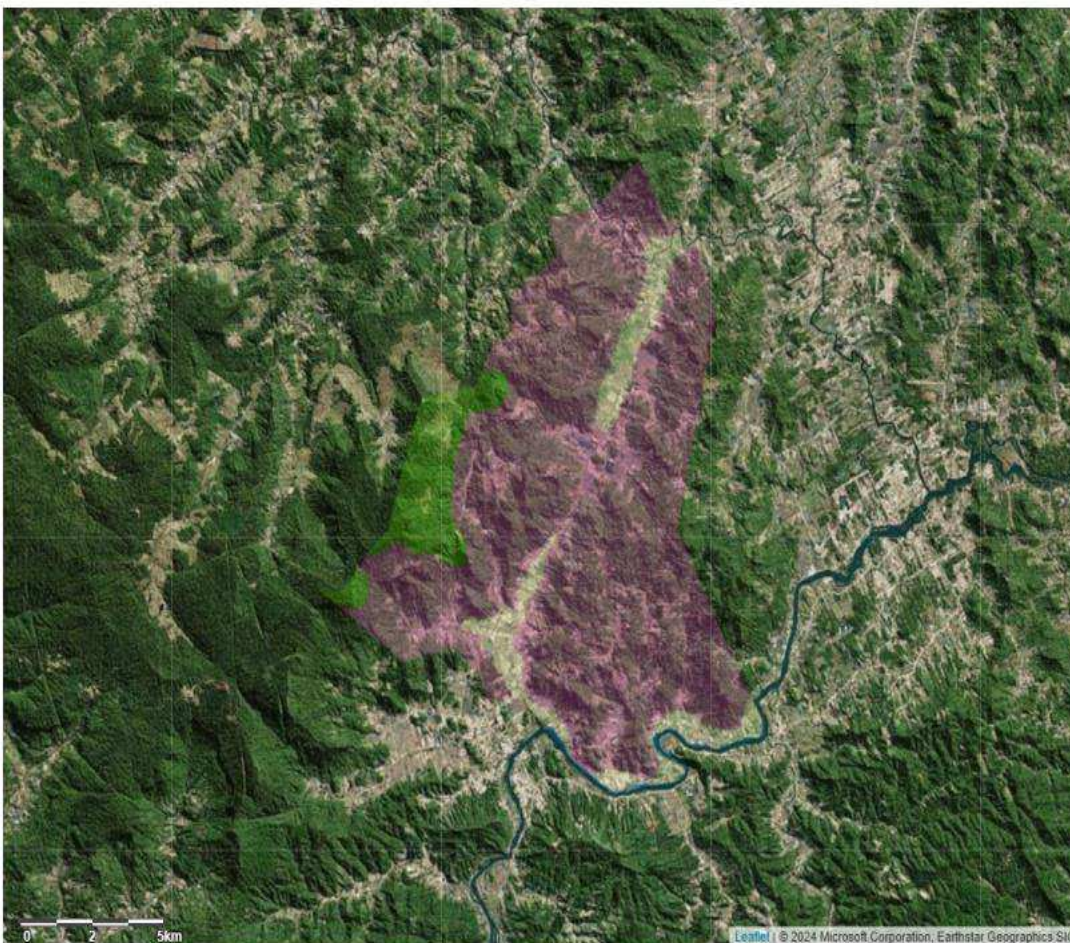


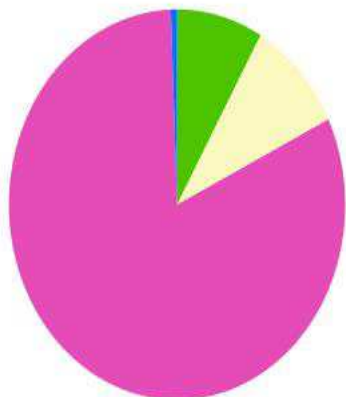
Imagem 05: Geomorfologia. Fonte: IBGE.

Unidades Geomorfológicas - Rodeio



14

Gráfico



Unidades Geomorfológicas

- Patamares do Alto Rio Itajaí (8,28%)
- Planícies Alúvio-colúvionares (9,52%)
- Serras do Leste Catarinense (81,60%)
- Corpo d'água continental (0,60%)

Imagem 06:Geomorfologia. Fonte: IBGE.



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCESPAR N° 606/98 - JUCESS N° AACR-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESS N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

MICRORREGIÃO

A microrregião de Rodeio, localizada no Vale do Itajaí, em Santa Catarina, é caracterizada por uma rica diversidade cultural, influências europeias e um desenvolvimento econômico equilibrado entre as áreas urbana e rural. Vamos explorar mais sobre seus acessos, comércio e áreas rurais:

Acessos

- **Localização estratégica:** Rodeio está estrategicamente localizada, com fácil acesso a importantes centros urbanos como Blumenau e Itajaí.
- **Rodoviário:** A região é bem servida por rodovias estaduais e federais, facilitando o transporte de pessoas e mercadorias.
- **Aéreas:** Os aeroportos internacionais de Navegantes e Florianópolis estão a uma distância relativamente curta, oferecendo opções para viagens nacionais e internacionais.

Comércio

- **Varejo:** A microrregião conta com uma rede de comércio varejista diversificada, atendendo às necessidades da população local e regional.
- **Indústria:** A indústria, principalmente a têxtil e a de móveis, é um importante motor econômico da região, gerando empregos e movimentando o comércio.
- **Turismo:** O turismo rural e cultural tem se desenvolvido, atraindo visitantes interessados nas tradições e na natureza local.

Áreas Rurais

- **Agricultura:** A agricultura familiar é predominante, com destaque para a produção de leite, suínos e culturas como milho e feijão.
- **Pecuária:** A pecuária de leite e de corte também possui relevância na economia rural da região.
- **Preservação ambiental:** A região busca conciliar o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental, com áreas protegidas e iniciativas de agricultura sustentável.

Características marcantes da microrregião de Rodeio:

- **Forte influência cultural:** A herança cultural europeia, especialmente italiana, é evidente na arquitetura, culinária e tradições locais.
- **Belezas naturais:** A região possui paisagens exuberantes, com rios, montanhas e áreas verdes, propícias para atividades ao ar livre.
- **Qualidade de vida:** A microrregião oferece uma boa qualidade de vida, com infraestrutura adequada e um ambiente tranquilo.

15

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Caracterização Geral

O rio Itajaí-Açu, que empresta o nome a unidade Geomorfológica, drena esta bacia, através de seus principais afluentes, como o Itajaí do Norte ou Hercílio, Itajaí do Sul e Itajaí do Oeste, sendo suas nascentes responsáveis pela erosão remontante que atingem os sedimentos paleozoicos da Bacia do Paraná. Os sedimentos paleozoicos da Bacia do Paraná nesta unidade apresentam litologia de arenitos, siltitos e folhelhos que em trecho ocorrem intercalados e correspondem à Formação do Super Grupo Tubarão, de idade permocarbonífera. A presença de sedimentos mais resistentes como arenitos e de sedimentos mais erosionáveis, como folhelhos, são responsáveis pela dissecação diferencial na área, gerando extensos patamares e relevos residuais de topo plano ou tabular limitados por escarpas. Esta dissecação expõe nos fundos dos vales dos rios maiores, os sedimentos do Grupo Itararé, tais como siltitos, folhelhos e arenitos. Os topos dos patamares são mantidos pela litologia mais resistente (arenito), com formação de cornijas. Estes patamares podem alcançar alguns quilômetros e estão limitados por escarpas em degraus, recebendo o símbolo de borda de patamar estrutural. A serra da Boa Vista localizada no sudeste da unidade, corresponde a um desses relevos. Na parte oeste e noroeste da unidade há a predominância do relevo de dissecação homogênea, onde o fator principal na esculturação do modelado é o trabalho da drenagem sem interferência estrutural. O relevo que compõe esta unidade apresenta grandes variações altimétricas. As maiores cotas estão à sudeste da área e correspondem à serra da Boa Vista que atinge 1220 m. A oeste desta serra as cotas decaem e assim no limite com o Planalto de Lages ficam em torno de 700 m. As menores altitudes estão nos vales dos rios. A cidade de Rio do Sul, na confluência dos rios Itajaí do Oeste e Itajaí do Sul, fica em torno de 350 m. É grande o desnível nas partes interfluviais do rio Itajaí do Norte, em que os patamares ficam em torno de 900 m e os vales com cerca de 400 m. Esta grande amplitude altimétrica se deve ao encaixamento deste rio e seus afluentes seguindo linhas estruturais. Os vales dos rios maiores, apresentam fundo plano, limitados por encostas íngremes, com cornija no topo e eventualmente patamares; O vale de fundo plano corresponde aos depósitos Fluviais, cuja largura em alguns lugares permite o mapeamento na escala. Os rios que drenam esta unidade possuem talvez simples, curso tortuoso com trechos retilinizados com corredeiras. Os trechos retilinizados, cujo melhor exemplo é o rio Itajaí do Norte ou Hercílio, refletem a adaptação do rio aos alinhamentos estruturais. As corredeiras se ligam mais comumente às diferenciações litológicas.

16

Caracterização Geral das Formações Superficiais

Esta unidade apresenta formações superficiais pouco expressivas. Elas se restringem aos depósitos coluviais pouco espessos, situados no sopé das encostas íngremes e às aluviões que compõem os terraços e planícies. Este último tipo alcança espessuras superiores a 5m e é composto principalmente por material argilo-siltoso. Os depósitos coluviais são compostos por blocos e seixos envoltos em uma matriz de material fino. Nos topos mais altos como na serra da Boa Vista, a rocha aflora. A pouca expressividade das formações superficiais se reflete também através dos solos que compõem a unidade, e que correspondem a Cambissolos, com ocorrência de Neossolos Litólicos na área escarpada

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário rural em Rodeio/SC apresenta um cenário bastante interessante, com características próprias e tendências específicas. Vamos explorar alguns dos principais aspectos desse mercado:

Características do Mercado

- **Forte demanda:** A região tem vivenciado um aumento significativo na demanda por propriedades rurais, impulsionado por diversos fatores como a valorização da vida no campo, a busca por qualidade de vida e a crescente preocupação com a segurança alimentar.
- **Perfil do comprador:** O perfil do comprador de imóveis rurais em Rodeio é bastante diversificado, abrangendo desde agricultores familiares até investidores e pessoas que buscam um local tranquilo para morar.
- **Tipos de propriedades:** A oferta de propriedades rurais em Rodeio é variada, incluindo desde pequenas chácaras até grandes fazendas, com diferentes características e potencialidades.
- **Valorização da terra:** O valor das terras rurais em Rodeio tem apresentado uma tendência de valorização, especialmente para propriedades bem localizadas e com boa infraestrutura.

Fatores que Influenciam o Mercado

- **Localização:** A proximidade de centros urbanos como Blumenau e Itajaí, aliada à beleza natural da região, torna Rodeio um local atrativo para quem busca um imóvel rural.
- **Infraestrutura:** A disponibilidade de infraestrutura, como energia elétrica, água encanada e acesso a rodovias, influencia diretamente o valor e a atratividade das propriedades.
- **Potencial produtivo:** A qualidade do solo, a topografia e a disponibilidade de água são fatores importantes para avaliar o potencial produtivo das terras e, conseqüentemente, seu valor de mercado.
- **Legislação ambiental:** A legislação ambiental impõe restrições ao uso do solo em algumas áreas, o que pode limitar o potencial de desenvolvimento de algumas propriedades.
- **Valorização da sustentabilidade:** A crescente preocupação com a sustentabilidade tem impulsionado a procura por propriedades com práticas agrícolas e pecuárias sustentáveis.

Perspectivas Futuras

- **Manutenção da demanda:** Espera-se que a demanda por propriedades rurais em Rodeio se mantenha elevada nos próximos anos, impulsionada pelas tendências atuais.
- **Aumento dos valores:** Com a alta demanda e a oferta limitada, é provável que os valores das propriedades rurais continuem a subir, especialmente para terras com boa localização e infraestrutura.
- **Diversificação das atividades:** Além da agricultura e pecuária, a região pode se beneficiar do desenvolvimento de outras atividades como turismo rural, produção de alimentos orgânicos e energias renováveis.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

- **Valorização da sustentabilidade:** A busca por práticas agrícolas e pecuárias sustentáveis deve impulsionar a valorização de propriedades com certificações ambientais e potencial para o desenvolvimento de projetos ecoturísticos.

Oportunidades e Desafios

- **Oportunidades:** O mercado imobiliário rural em Rodeio oferece diversas oportunidades para investidores e produtores rurais, como a possibilidade de desenvolver projetos sustentáveis, produzir alimentos de alta qualidade e gerar renda com o turismo rural.
- **Desafios:** A falta de mão de obra especializada, a necessidade de investimentos em infraestrutura e a concorrência com outras regiões são alguns dos desafios enfrentados pelo setor.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, em função do atributo que confere ao engenheiro avaliador, com a escolha do valor situado no intervalo do campo de arbítrio, conforme quadro de amostra e memorial de cálculo constante no anexo I; concluiu-se pelo seguinte valor justo de mercado de mercado do imóvel avaliando:

RESUMO DOS VALORES PARA A MATRÍCULA 7071 (COM ARREDONDAMENTO CONFORME NBR)	
VALOR TOTAL DO TERRENO	R\$ 1.310.000,00
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 865.000,00

18

Florianópolis, 09 de Dezembro de 2024.

JORGE FERLIN DALE
NOGARI DOS
SANTOS:5820469500
4

Assinado de forma digital por
JORGE FERLIN DALE NOGARI
DOS SANTOS:58204695004
Dados: 2024.12.17 13:40:44
-03'00'



Documento assinado digitalmente

RAFAEL ROSS KINDER

Data: 17/12/2024 15:35:53-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jorge Ferlin Dale Nogari Dos Santos

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula JUCESC- N° AARC 234

Engenheiro Avaliador CREA/PR
24.846/D

Eng. Rafael Ross Kinder

CREA – PR 161.449/D

IBAPE – PR: 1050

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador – CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO I QUADRO AMOSTRAL

19

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Desconsi derado/a	Dado	Endereço	Observa ção	Area	Dist. do asfalto	Censo IBGE	IDH	Tx. de Ocup	Topografia	Relev. area APP	V. Unit.
	1	Prox ao Kv	Origem As	277090	8,6	1437,83	0,77	1	3	1	7,22
	2	697645.00	(41) 3035-	1936000	0,01	1233,38	0,77	1	1	0	3,1
	3	25°27'9.61	GCX- (41)	20000	1,3	1301,83	0,73	1	2	1	40
	4	25°27'28.0	ARBO IMO	10280800	0,62	989,71	0,76	1	1	0	0,58
	5	25°33'57.9	Alessandro	193600	0,01	1749,1	0,72	2	3	1	40,29
	6	25°34'40.2	Silvia Bitte	167000	0,01	1990,21	0	3	3	1	36,53
*	7	Proximo a	MORRETES	15191	0,01	1328,11	0	2	1	0	12,31
*	8	Proximo da	Winner Bro	1331000	0,01	890,96	0	1	1	0	0,45
	9	Br376, 668	Baggio Imc	1258400	0,01	1145,23	0	2	2	0	6,12
*	10	Proximo da	Winner Bro	1331000	0,01	890,96	0	1	1	0	0,45
	11	Proximo a	Amauri	290400	2,5	714,77	0	1	1	0	1
	12	26°59'44.5	Schork Imc	20000	6,7	2083,69	0	2	2	0	62,85
*	13	Rua Jose F	Schork Imc	30000	1,6	1986,54	0	1	1	1	20
	14	Rua Leona	Schork Imc	53274	3,2	2223,67	0	1	3	1	29,66
	15	Rua Pedro	Schork Imc	18000	0,01	2419,79	0	3	2	1	200
	16	Prox a BR4	Lobe imov	174240	0,01	1986,54	0	3	1	0	45,34
	17	Estrada ge	ZELT Imóve	120000	4,1	2260,36	0	1	2	0	15
*	18	rua pedro	Schork Imc	47968	0,01	2306,63	0	2	2	0	18,55
	19	26°40'48.4	Schork Imc	309504	5,9	2162,94	0	1	1	0	11,63
*	20	Proximo a	Schork Imc	206437	0,25	2111,14	0	1	2	1	9,69
	21	Rua Militã	IMOBILIAR	19263	0,01	2264,6	0	2	3	1	114,21
*	22	Prox Sítio	JOHND	5350	6,1	2063,95	0	1	2	1	34,58
*	23	Rua Barão	EDIFICARI	96508	0,01	2357,48	0	2	3	1	16,57
*	24	Rua Maxim	Joni Schme	130000	3,7	1688,16	0	1	2	0	5,38

20

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO II PLANILHA DE CÁLCULO

21

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Data de referência:

07/12/2024 19:59:10

Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 15

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,989292
- Coeficiente de determinação: 0,978699
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,972889
- Fisher-Snedecor: 168,47
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,926609

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
•Área	ln(x)	-11,84	0,01	-33,20 %
•Dist. do asfalto	1/x ^{1/2}	6,33	0,01	-1,02 %
•Censo IBGE	1/x	-7,29	0,01	13,40 %
•V. Unit.	ln(y)			

Moda:

V. Unit. =45653,861 *Área ^ -0,57474663 *e ^ (0,099728155 *1/Dist. do asfalto^{1/2}) *e ^ (-2418,8699 *1/Censo IBGE)

22

Data de referência:

07/12/2024 20:00:07

PARANÁ CURITIBA Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35 Bairro Parolin – CEP 80.220-330 Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE – CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073 Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano WhatsApp: +55 (11) 95680-4593
---	---	--	--



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Dados do imóvel avaliado:

- Area 26.046,24
- Dist. do asfalto 1,10
- Censo IBGE 2.063,95

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 45,07
- V. Unit. Mínimo: 38,23
- V. Unit. Máximo: 53,12

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Area	26.046,24			18.000,00	10.280.800,00
Dist. do asfalto	1,10			0,01	8,60
Censo IBGE	2.063,95			714,77	2.419,79
V. Unit.	45,07			0,58	200,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	38,23	45,07	53,12	-15,18%	17,86%	33,04%
Predição (80%)	29,94	45,07	67,84	-33,57%	50,52%	84,11%
Campo de Arbítrio	38,31	45,07	51,83	-15,00%	15,00%	30,00%

23

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	995.747,76	1.173.904,04	1.383.576,27
Predição (80%)	779.824,43	1.173.904,04	1.766.976,92
Campo de Arbítrio	997.831,45	1.173.904,04	1.349.976,62

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 45,07

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.173.904,04 (um milhão, cento e setenta e três mil, novecentos e quatro reais com quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 997.831,45
Arbitrado (R\$): 1.173.904,04
 Máximo (R\$): 1.349.976,62



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166
 Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
 Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

5. VALOR DE AVALIAÇÃO (somente terreno)

R\$ 1.310.208,40 (um milhão, trezentos e dez mil, duzentos e oito reais com quarenta centavos)

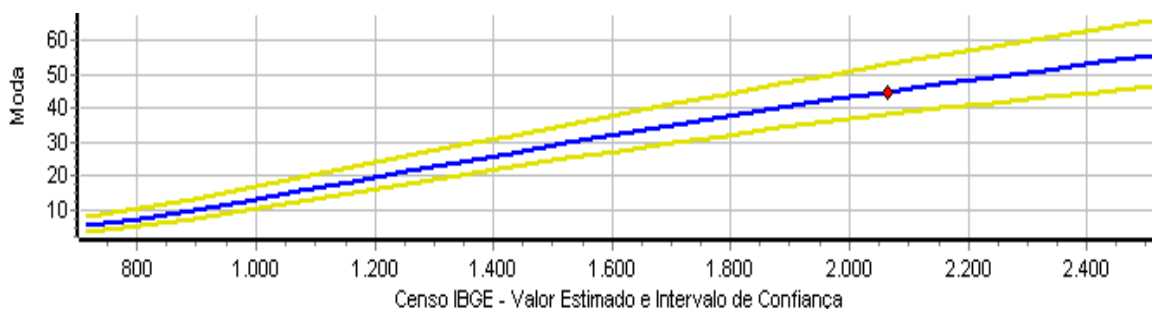
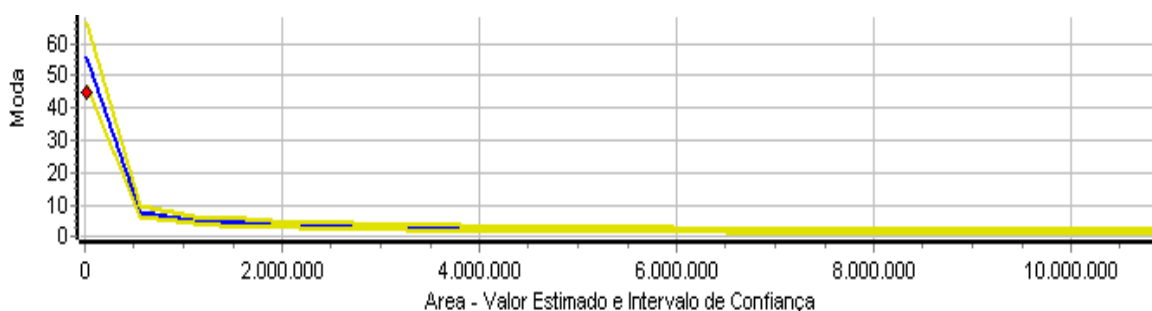
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 1.225.847,40
Arbitrado (R\$): 1.310.208,40
 Máximo (R\$): 1.400.375,20

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 33,04 %
 Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



24

PARANÁ
 CURITIBA
 Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
 Bairro Parolin – CEP 80.220-330
 Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
 FLORIANÓPOLIS
 Rod. José Carlos Daux, n° 4150
 ACATE – CEP 88.032-005
 Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
 PASSO FUNDO
 Av. Brasil Leste, n° 1815
 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
 Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
 CAPITAL
 Jardim Paulistano
 WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



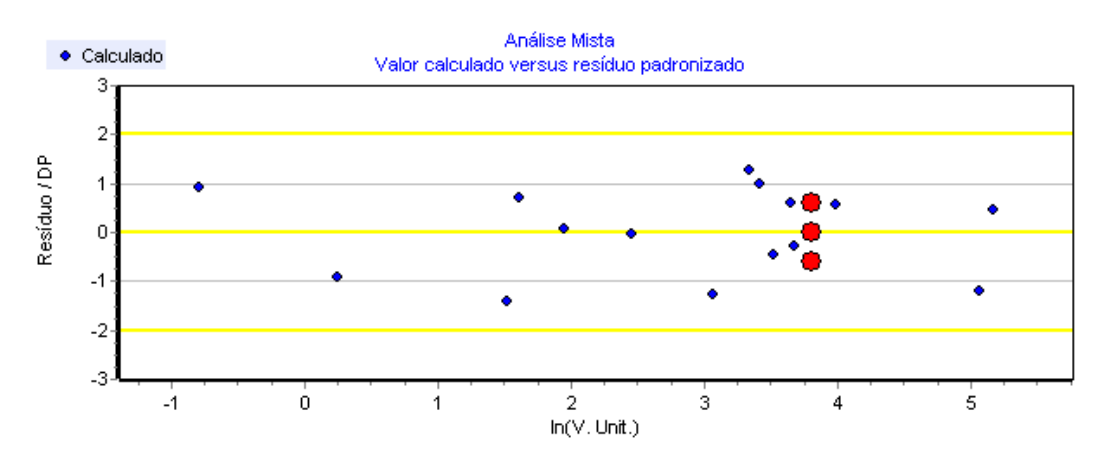
Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 24
Utilizados	: 15
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,98929
Determinação	: 0,97870
Ajustado	: 0,97289

VARIAÇÃO

Total	: 38,99556
Residual	: 0,83065
Desvio Padrão	: 0,27480

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 168,46706
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,46360
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 45653,861256 * X_1^{-0,574747} * 2,718^{(0,099728 * 1/X_2^{1/2})} * 2,718^{(-2418,869898 * 1/X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 40,90
Varição Total	: 39853,38
Variância	: 2656,89
Desvio Padrão	: 51,55

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,92661
Varição Residual	: 2924,89
Variância	: 265,90
Desvio Padrão	: 16,31

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



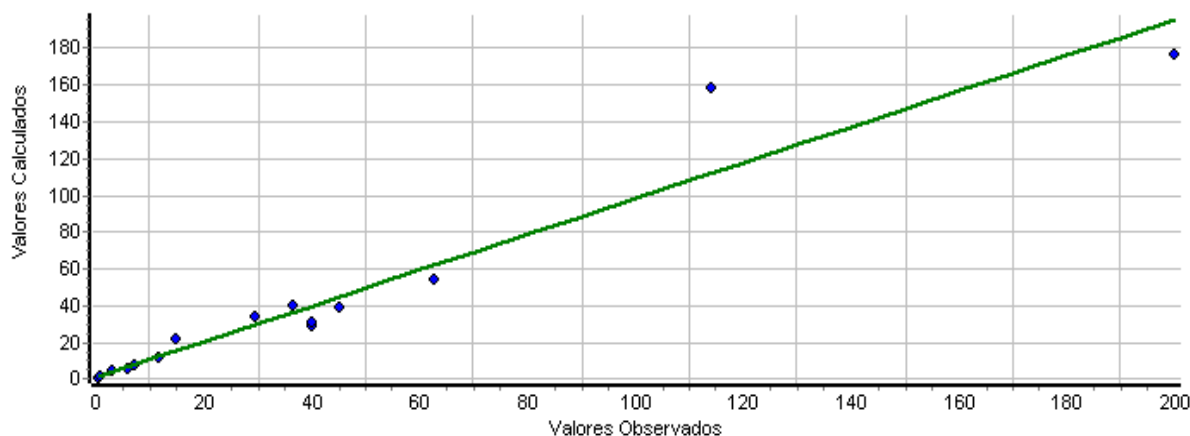
Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

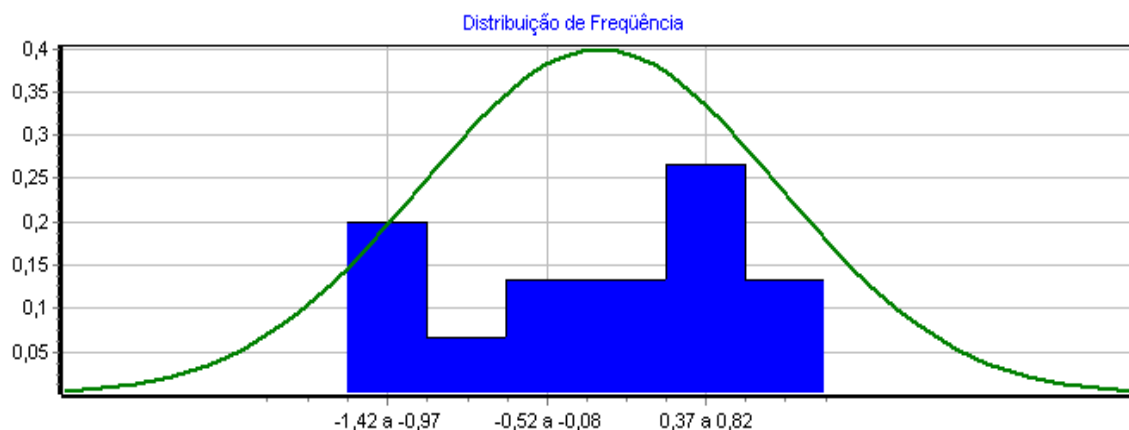
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

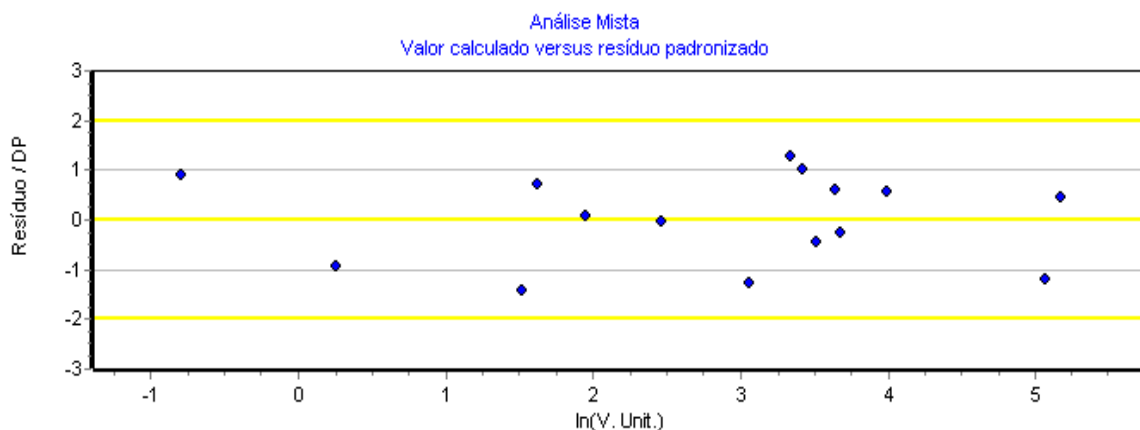


Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



26

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



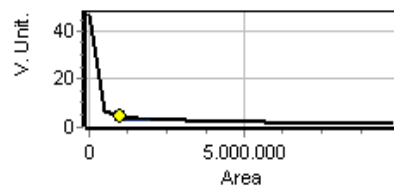
Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
 Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
 Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

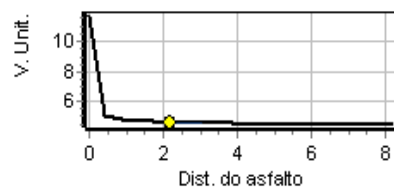
X₁ Area

Área do terreno, medida em metros.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 18000,00 a 10280800,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -33,20 % na estimativa



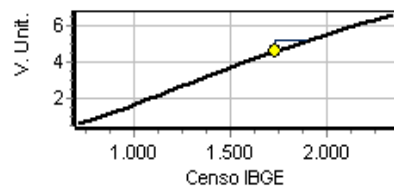
X₂ Dist. do asfalto

Distancia do asfalto, medida em quilometros.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,01 a 8,60
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -1,02 % na estimativa



X₃ Censo IBGE

Valor censitário, conforme IBGE 2010.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 714,77 a 2419,79
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 13,40 % na estimativa



27

* IDH

Índice de desenvolvimento humano, conforme IBGE.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,00 a 0,77
 Impacto esperado na dependente: Positivo

* Tx. de Ocup

Taxa de ocupação ao redor do terreno:
 1 = baixa.
 2 = média.
 3 = alta.
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
 Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
 Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

* Topografia

Topografia do terreno:

1 = grandes aclives ou declives.

2 = médio;

3 = plano.

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Relev. area APP

Relevancia de APP no imóvel:

0 = alta taxa de APP;

1 = Demais.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

28

Y V. Unit.

Tipo: Dependente

Amplitude: 0,58 a 200,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,97289)
X ₁ Area	ln(x)	-11,84	0,01	0,65867
X ₂ Dist. do asfalto	1/x ^{1/2}	6,33	0,01	0,88473
X ₃ Censo IBGE	1/x	-7,29	0,01	0,85498

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Dist. do asfalto	Censo IBGE	V. Unit.
X ₁	ln(x)		88	81	96
X ₂	1/x ^{1/2}	3		75	89
X ₃	1/x	56	-21		91
Y	ln(y)	-85	36	-82	

VALOR DO AVALIANDO SOB MATRÍCULA 7071 COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

A taxa utilizada para o cálculo de liquidação forçada foi a Selic, abaixo será demonstrado o valor acumulado deste em 24 meses para posterior aplicação em fórmula.

29

TAXASELIC	
Data	%
dez/22	1,12
jan/23	1,12
fev/23	0,92
mar/23	1,17
abr/23	0,92
mai/23	1,12
jun/23	1,07
jul/23	1,07
ago/23	1,14
set/23	0,97
out/23	1,00
nov/23	0,92
dez/23	0,89
jan/24	0,97
fev/24	0,80
mar/24	0,83
abr/24	0,89
mai/24	0,83
jun/24	0,79
jul/24	0,91
ago/24	0,87
set/24	0,84
out/24	0,93
nov/24	0,79
Total	22,88

Imagem 07: Demonstração da Selic acumulada em 24 meses. Fonte:

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/pagamentos-e-parcelamentos/taxa-de-juros-selic>

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Para 24 meses (utilização da taxa Selic acumulada em 24 meses):

O coeficiente aplicado no valor de mercado auferido é calculado da seguinte forma:

$$VP = \frac{VM}{(1+i)^{\frac{n}{12}}}$$

VP	=	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
VM	=	Valor de Mercado (R\$)
i	=	Taxa de Desconto Adotada (%)
n	=	Prazo (meses)

Fórmula de Aplicação

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado}}{(1+i)^n}$$

Valor de Mercado	R\$ 1.310.208,40
i - Taxa de Desconto	22,880%
n - número de meses	24
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 867.716,74
Coeficiente Calculado	0,662

RESUMO DOS VALORES PARA A MATRÍCULA 7071 (COM ARREDONDAMENTO CONFORME NBR)

VALOR TOTAL DO TERRENO	R\$ 1.310.000,00
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 865.000,00

30

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador – CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO III LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

31

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



01 – Foto aérea

32



02 – Foto aérea

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



33

03 – Foto aérea



04 – Foto aérea

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



05 – Foto aérea



06 – Foto aérea



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador – CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

**ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO**



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Terreno

Localização: Tifa Paes - São Pedro Velho, Rodeio - SC, 89136-000

1° Registro de imóveis de Ascurra-SC – Matrícula 7.011.

Área: 26.046,24m²

Valor da avaliação benfeitorias: R\$ 736.344,94 – atualizado até 10/05/2023.

Valor da avaliação do terreno cru: R\$ 327.59,78 – atualizado até 10/05/2023.

MATRÍCULA: 7071

11 de Fevereiro de 2016

7071

IMÓVEL: Um terreno rural, designado **parcela nº 01**, situado no final do lado par da Rua Tifa Paes, Bairro São Pedro Velho, no município de Rodeio, desta Comarca de Ascurra, distando seu vértice da frente com o lado esquerdo 1.230,00 metros da esquina formada com a Rua São Pedro Velho, contendo a **área de 26.046,24m² (vinte e seis mil, quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados)**, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: Iniciando no P1 que está localizado no vértice da frente com o lado esquerdo, segue pela frente em 6,68 metros com terras de Geraldino Domingos Moser (Mat. 6346) até o P2; deste continua pela **FRENTE** defletindo à direita com azimute de 46°45'38" graus em 77,19 metros em duas linhas, sendo uma linha curva de 18,83 metros e outra linha reta de 58,36 metros, ambas no lado par da Rua Tifa Paes até o P3; deste segue pelo lado **LADO DIREITO** defletindo à direita com azimute de 56°34'41" graus em 54,21 metros com a parcela 02, de propriedade de Jair Theilacker, até o P4; deste continua pelo lado direito defletindo à esquerda com azimute de 325°17'36" graus em 30,00 metros com a parcela 02, de propriedade de Jair Theilacker, até o P5; deste continua pelo lado direito defletindo à direita com azimute de 54°24'38" graus em 129,26 metros com a parcela 02, de propriedade de Jair Theilacker, até o P6; deste segue pelos **FUNDOS** defletindo à direita com azimute de 140°03'52" graus em 184,35 metros com terras de Jair Theilacker (Mat. 3213) até o P7; deste segue pelo **LADO ESQUERDO** defletindo à direita com o azimute de 255°02'50" graus em 219,22 metros com terras de Alceu Pedro Gretter (Mat. 2668) até o P1; deste segue defletindo à direita com azimute de 320°44'40" graus com o início desta descrição perfazendo o perímetro de 700,91 metros.

PROPRIETÁRIOS: **JAIR THEILACKER**, empresário, portador da Céd. de Id. nº 1.111.480-0-SESP/SC, inscrito no CPF sob nº 495.206.959-15 e sua mulher **ANDREA CORDEIRO THEILACKER**, administradora, portadora da Céd. de Id. nº 3.060.418-4-SESP/SC, inscrita no CPF sob nº 015.606.569-05, ambos brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Tifa Paes, nº 1092, Bairro São Pedro Velho, no município de Rodeio/SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro Anterior AV-5-6956, Livro 02, de 11/02/2016, deste Ofício. **INCRA:** 803.146.007.161-7, área total: 24,8859ha, área registrada: 24,8859ha, módulo rural: 11,9402ha, número de módulos rurais: 0,67, módulo fiscal: 12,0000ha, número de módulos fiscais: 2,0738, fração mínima de parcelamento: 2,00ha. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Improdutiva, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2010/2014. NIRF: 0.895.353-8. (CCIR e ITR em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 3213 e 7072 deste Ofício).

CAR: SC-4201257- 53ABD7A3806F4126830A171B4B3FB177, datado cadastro: 30/10/2015 e Cadastro Ambiental Rural, **CAR:** SC-4215109-B0563E4FDAE340A6BB644107941F6657, datado de 24/04/2015 06:44:52.

Protocolo: 19299, de 10/02/2016.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE ASCURRA - S. CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registrador, Alberto Moser

AV.1-7071 - AVERBAÇÃO ANTERIOR. Averka-se, que continua em vigor o constante da AV-1-6956, de 27/11/2015, deste Ofício, ou seja: "O direito de passagem sobre o lote 87A em favor de Leandro Moser, consoante transcrição anterior (nº 11.260, fls. 200 do livro 3-

36

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, nº 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESS N° 1166
 Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
 Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

D)º. Dou fé, Ascurra, 11 de fevereiro de 2016. Emolumentos: Nihil. O Registrador, Alberto Moser.

AV.2-7071 - COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL. Averba-se, que a **ÁREA DE RESERVA LEGAL**, acha-se, **COMPENSADA** no imóvel matriculado sob nº 7072, livro 02, deste Ofício. Dou fé, Ascurra, 11 de fevereiro de 2016. Emolumentos: Nihil. O Registrador, Alberto Moser.

AV.3-7071 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP. Averba-se, que o imóvel da presente matrícula, acha-se gravado na linha da frente, com uma faixa de terras com 30,00 metros de largura por toda a sua extensão em Área de Preservação Permanente - APP em virtude do ribeirão. Dou fé, Ascurra, 11 de fevereiro de 2016. Emolumentos: Nihil. O Registrador, Alberto Moser.

R.4-7071 - Protocolo nº 22005, de 12/07/2017. COMPRA E VENDA. Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 11 de julho de 2017, as folhas 089 à 092 do Livro nº 084, na Escrivania de Paz do município de Rodeio, desta Comarca de Ascurra, os proprietários JAIR THEILACKER, nascido em 09/10/1964 e sua mulher ANDRÉA CORDEIRO THEILACKER, nascida em 19/09/1975, de resto já qualificados, venderam o terreno objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), para **VALE DAS TRUTAS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 03.755.946/0001-56, inscrita na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob o NIRE 4.2.20281743-6, situada à Rua Tifa Paes, nº 1100, Bairro São Pedro Velho, no município de Rodeio/SC, representada por seu sócio administrador, Jair Theilacker, acima qualificado. Consta da própria escritura que foram apresentados os documentos de que trata a Lei Federal nº 7.433, de 18/12/85 e Decreto nº 93.240, de 09/09/86, o pagamento do ITBI, recolhimento do FRJ e Hash referente consulta à Central de Indisponibilidade. SERÁ EMITIDA A DOI no prazo regulamentar. Dou fé, Ascurra, 20 de julho de 2017. Emolumentos: R\$406,15. Selo: R\$1,85. Total: R\$408,00. Selo de fiscalização: ESE88940-25RO. O Registrador: Alberto Moser.

AV.5-7071 - Protocolo nº 27314, de 15/10/2020. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. À vista de requerimento do credor, **BANCO SANTANDER S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP, devidamente representada, instruído com a CERTIDÃO, datada de 08 de outubro de 2020, da Vara Regional de Direito Bancário, da Comarca de Rio do Sul/SC, e demais documentos arquivados neste Ofício Registral, extraída dos Autos nº **5000757-78.2019.8.24.0104**, averba-se, que no dia **16/10/2019**, foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é Exequente: Banco Santander (Brasil) S.A., e Executados: Andrea Cordeiro Theilacker, CPF 015.606.569-05, Gunther Connan Theilacker, CPF 008.520.979-13, Jair Theilacker, CPF 495.206.959-15 e Vale das Trutas Eireli, CNPJ 03.755.946/0001-56, com valor da causa: R\$135.325,92 (cento e trinta e cinco mil, trezentos e vinte e cinco reais e noventa e dois centavos). Dou fé, Ascurra, 22 de outubro de 2020. Emolumentos: R\$90,00, Selo: R\$2,80. Total: R\$92,80. Selo de fiscalização: FWY25548-EZWJ. Escrevente Substituta, Giselle Carine Fronza Constante: Giselle C. Fronza Constante

R.6-7071 - Protocolo nº 27964, de 04/02/2021. PENHORA. (Arts. 221, IV, 222, 239 e 240

37

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, nº 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESS N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 7071

Ficha 2

7071

da Lei 6.015/73 c/c art. 659 § 4º do CPC, redação dada pela Lei 11.382, de 06/12/2006). Nos termos do Pedido de e-Protocolo nº 53562, do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, requerimento do credor **BANCO SANTANDER S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP, datado de 02 de fevereiro de 2021, instruído com o Auto de Penhora e Avaliação, devidamente assinado por Marcelo Medina, Oficial de Justiça e Avaliador, Mat. 11.391, aos vinte e dois dias do mês de setembro de 2020, extraído dos Autos Processo: 5000757-78.2019.8.24.0104, da Vara Única desta Comarca de Ascurra/SC, em que figura como exequente/credor Banco Santander S.A. e o executado/devedor Vale das Trutas Ltda., procedo a **AVERBAÇÃO da PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da Causa: R\$135.325,92, em 16/10/2019. Não consta o nome do fiel depositário. Foi recolhido o FRJ nosso número 28346670004359431, no valor de R\$405,97, em 05/02/2021, conforme autenticação mecânica 362C1ADE61C6D31B8DC3C5D49A6D6940CCB25BCA. Dou fé. Ascurra, 04 de março de 2021. Emolumentos: R\$408,51, Selo: R\$2,82. Total: R\$411,33. (1/3). Selo de fiscalização: GAO04702-EFOR. O Registrador, Alberto Moser.

38

AV.7-7071 - Protocolo nº 29028, de 02/08/2021. **CANCELAMENTO REGISTRO DE PENHORA.** À vista do Ofício nº 310016758850, datado de 16/07/2021, extraído dos Autos nº 5000757-78.2019.8.24.0104/SC, da Vara Regional de Direito Bancário da Comarca de Rio do Sul/SC, assinado digitalmente por Denize Scoz, Chefe de Cartório, em que é Exequente: Banco Santander (Brasil) S.A. e Executado: Vale das Trutas Eireli, fica **CANCELADA E SEM MAIS NENHUM EFEITO A PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, constante do **R-6-7071** supra. Dou fé. Ascurra 05 de agosto de 2021. Emolumentos: R\$90,56, Selo: R\$2,82. Total: R\$93,38. Selo de fiscalização: GFA30492-F9EZ. O Registrador, Alberto Moser.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, nº 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO IX – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ANEXO IX - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS										
MACROZONA	SIGLA	ZONA	Tx. de Permeabilidade	Tx. de Ocupação (%)	Coef. de Aprov. Básico	Tamanho min. de lote (m²)	Número máx. de pavimentos	Afastamentos mín. (m)		Testada mín. (m)
								Frontal	Lateral e Fundos	
MZ II - DE OCUPAÇÃO URBANA	EC ¹	Eixo de Centralidade	25%	70%	4 ³	360	12	6,5 ⁴ e 4 resid	H/6, MINIMO 1,50	12
	ZI	Zonas Industriais	25%	70%	4	2 500	4	6,5	H/6, MINIMO 2,50 M	20
	ZIF	Zonas Industriais Fechadas	25%	70%	4	—	4	6,5	H/6, MINIMO 2,50 M	
	AEIS ²	Área Especial de Interesse Social	30% ²	50% ²	2 ²	250 ²	4 ²	4 ²	H/6, MINIMO 1,50	12 ²
	ZAP	Zona de Adensamento Prioritário	25%	70%	4	360	12	6,5 ³ e 4 resid	H/6, MINIMO 1,50 ³	12
	ZAS	Zona de Adensamento Secundário	25%	60%	3	360	8	6,5 ³ e 4 resid	H/6, MINIMO 1,50 ³	12
	ZAT	Zona de Adensamento Terciário	30%	60%	1	450	3	6,5 e 4 resid	H/6, MINIMO 1,50	15
	ZEIT	Zonas Especiais de Interesse Turístico	30%	50%	1	450	3	6,5 e 4 resid	H/6, MINIMO 1,50	15
	ZOC	Zona de Ocupação Controlada	50%	30%	0,5	600	2	4 resid	H/6, MINIMO 1,50 M	15
MZ I - DE INTERESSE AMBIENTAL E RURAL	ZOR	Zona de Ocupação Rarefeita	80%	20%	0,5	20 000	3	6,5 e 4 resid	2	15
	ZEOC	Zona Especial de Ocupação Controlada	70%	20%	0,5	20 000	3	6,5 e 4 resid	3	20
	ZCP	Zona de Conservação Prioritária	80%	5%	0,3	20 000	3	6,5 e 4 resid	10	50

Obs:

1 São atingidos pelos índices do Eixo de Centralidade - EC os lotes com testada para a via, numa faixa de 50m (cinquentametros) a partir do eixo, conforme o Anexo IV - Mapa de Zoneamento.

2 - Para as AEIS 1 (Ocupadas) onde haverá regularização de ocupação existente os parâmetros serão definidos de acordo com a realidade local a partir de projeto específico, sendo que o lote mínimo não poderá ser inferior a 125m².

3 Os imóveis onde haja edificações de interesse histórico-paisagístico poderão ter transferido o potencial construtivo para outro(s) imóvel(is) da ZAP.

4 A edificação pode não respeitar o recuo de 6,5m, desde que esteja de acordo com os critérios do art. 64 desta lei, ficando no alinhamento predial, e apresentando obrigatoriamente fachada ativa, de acordo com o art.65 desta lei. Para as edificações com recuo, não será permitido o uso deste como área de estacionamento.

5 Na ZAP e na ZAS o uso agropecuário de criação de animais, além das demais exigência desta Lei, será permitido apenas se respeitado o afastamento frontal, de fundos e laterais de 3m (três metros), a partir dos quais é obrigatório o duplo cercamento, sendo que nas faixas de recuo é obrigatória a limpeza do terreno e a roçada periódica.

6 Para a criação de animais de forma confinada e para a construção de edificações de apoio a este uso, como pocilgas e currais, é obrigatório o afastamento de 50m (cinquenta metros) dos limites do terreno onde se dará a atividade.

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Informações Gerais sobre a Unidade Planícies Alúvio-coluvionares

Nome

Planícies Alúvio-coluvionares

Região Geomorfológica

Formas Agradacionais Atuais e Subatuais Interioranas

Região Geográfica

sul

Morfogênese

Não possui

Padrão de Drenagem

Não possui

Altimetria Mínima

5

Altimetria Máxima

20

Caracterização Geral

Superfície de terras baixas, levemente inclinada para o leste, podendo apresentar pequenas rampas em alguns pontos. No contato com os planaltos, presença de vários leques de espraiamento e cones de dejeção.

Caracterização Geral das Formações Superficiais

Na base das escarpas da Serra Geral, há acumulação de material mal selecionado, de textura indiscriminada, com presença de alguns matacões alterados no interior da massa. Nas demais áreas, material com maior grau de seleção, dando origem a Planossolos com textura média e argilosa de profundidade variável.

Processos Formadores

Terrenos formados por processos fluviais e gravitacionais. Na porção sudoeste da unidade predominam processos fluviais, responsáveis pelo transporte e acumulação de material proveniente dos planaltos adjacentes, dando origem a depósitos de enxurrada. Na parte norte, ao pé da Serra Geral, predominam processos gravitacionais do tipo rápido (deslizamentos), gerando depósitos grosseiros (tálus).

Contatos com outras Unidades

O contato com o Planalto Rebaixado, à sudoeste, é gradual, por vezes apresentando pequenas rampas. Já o contato com a Serra Geral, ao norte, é abrupto, com rupturas de declive acentuadas.

Referências Bibliográficas

Não há referências cadastradas nesta unidade

40

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
 Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
 Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Informações Gerais sobre a Unidade Serras do Leste Catarinense

Nome	Região Geomorfológica
Serras do Leste Catarinense	Região não identificada - domínio 4
Região Geográfica	
sul	

Morfogênese	Padrão de Drenagem
Não possui	Não possui
Altimetria Mínima	Altimetria Máxima
30	900

Caracterização Geral

Relevo predominantemente montanhoso dissecado em rochas graníticas pré-cambrianas e arqueanas, formando uma sequência de serras sub-paralelas, caracterizadas por vertentes íngremes e vales profundos. As altitudes variam de 900m próximo aos Patamares do Alto Rio Itajaí na direção oeste, com altitudes inferiores a 100m ao longo da faixa litorânea, a leste. Na faixa de contato com a Depressão da Zona Carbonífera Catarinense, o aprofundamento médio é de 300m, com a predominância de colinas configurando os modelados de dissecção homogênea. Ao norte, presença de morros em forma de meia laranja, por vezes, isolados pelas planícies fluviais e flúvio-marinhas. Em toda a área, independente do tipo e dissecção, ocorrem vales e sulcos estruturais.

41

Caracterização Geral das Formações Superficiais

Predomina argissolos vermelho-amarelos, bem drenados, com profundidade média entre 1,2 a 1,8m. Ocorrência de depósitos de encosta na base das vertentes mais íngremes.

Processos Formadores

Relevo entalhado principalmente em rochas pré-cambrianas, encontra-se bastante condicionado à drenagem, onde as linhas estruturais foram obedecidas, resultando assim numa dissecção diferencial. Em menor proporção, esta unidade apresenta modelados de dissecção homogênea, restritos ao sul na faixa de contato com a Depressão Carbonífera Catarinense, e também ao longo dos vales dos rios principais.

Contatos com outras Unidades

Posiciona-se no sentido norte-sul, entre a Depressão da Zona Carbonífera Catarinense a sudoeste, com a unidade Patamares do Alto Rio Itajaí a oeste, Serra do Mar ao norte e as Planícies Alúvio-coluvionares e Litorâneas a leste. Apresenta forte gradiente altimétrico no contato com estas unidades, principalmente com os Patamares do Alto Rio Itajaí.

Referências Bibliográficas

Não há referências cadastradas nesta unidade

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESS N° 1166
 Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
 Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Identificação do Ponto

SG22ZB/7

Identificação no Levantamento

Não possui

Tipo de Levantamento

Op. Campo

Fonte de Levantamento

Geomorfologia - Assunção SG21 / Curitiba SG22 / Iguape SG23 (3) - Atualização do mapeamento de geomorfologia da porção leste do Bloco Curitiba; reconhecimento do terreno dos domínios, unidades e modelados geomorfológicos, identificados em mosaicos SRTM, composições Landsat-TM7 e em interpretações anteriores do projeto RADAMBRASIL e GERCO. Esta campanha foi, também, ocasião de treinamento da Técnica Evelyn Pereira da UE-PA.

Descrição

Relevo dissecado pertencente ao Vale do Rio Benedito, Da35.

Localização

SC 110 entre Timbó e Rodeio, SC.

Formação Superior

Não possui

Observações

Serras do Leste Catarinense

Dissecação

Tipo

homogêneo

Forma Considerando Topo

aguçada

Forma de Detalhe

bloco rochoso ou boulder; morro

Forma do Topo dos Pontões

Não possui

Feições de Detalhe dos Pontões

Não possui

Distribuição Espacial dos Pontões

Não possui

Vertentes

Desnível Médio

muito grande : > 100m

Declividade Médio

muito forte : > 24 a 37 graus (ou > 45 a 75%)

Forma

retilínea

Características

ocorrência de afloramento rochoso; ocorrência de tálus

Escarpa



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESS N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador – CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO V ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TÉCNICA

43

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Página 1/1
ART de Obra ou Serviço
1720247285831

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

1. Responsável Técnico JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS		
Título profissional: ENGENHEIRO AGRONOMO		RNP: 1704532043 Carteira: PR-24846/D
2. Dados do Contrato		
Contratante: MASSA FALIDA DE VALE DAS TRUTAS EIRELI		CNPJ: 03.755.946/0001-56
RUA TIFA PAES, 1100 SÃO PEDRO VELHO - RODEIO/SC 89136-000		
Contrato: (Sem número)	Celebrado em: 01/12/2024	
Valor: R\$ 4.000,00	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira	
3. Dados da Obra/Serviço		
RUA TIFA PAES, 1100 SÃO PEDRO VELHO - RODEIO/SC 89136-000		
Data de início: 01/12/2024	Previsão de término: 17/12/2024	Coordenadas Geográficas: -26,545 x -49,2324
4. Atividade Técnica		
[Avaliação, Laudo] Avaliação	Quantidade 26046,24	Unidade M2
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS, registro Crea-PR PR: 24846/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/12/2024 e hora 13h15.

MASSA FALIDA DE VALE DAS TRUTAS EIRELI - CNPJ: 03.755.946/0001-56

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Atendimento site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



Valor da ART: R\$ 99,64

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impressão em: 17/12/2024 13:27:36

www.crea-pr.org.br



PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

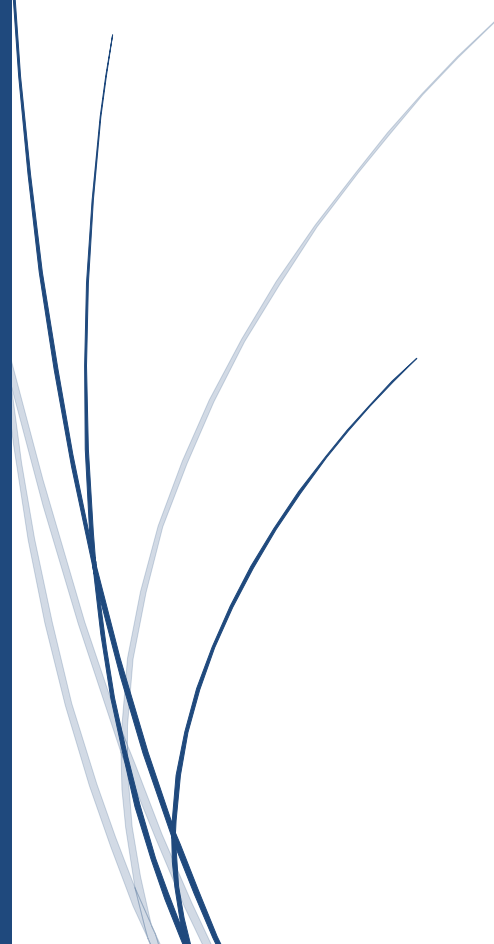
SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

gerencia@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br

44

B.1. Máquinas e Equipamentos



MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Avaliação para Fins de Valor de Mercado de Venda

Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DEZEMBRO 2024

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico
Rua Conselheiro Laurindo, 825 – Cj. 1108 – Centro – 80060-100 – Curitiba/PR – Tel. (41) 3225-6017
atendimento@rosfil.com.br

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico

Laudo de Avaliação Patrimonial

Objetivo: Avaliação para Fins de Valor de Mercado de Venda.

Solicitante: **MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS LTDA.**

Proprietário: **MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS LTDA.**

Bens Avaliados: Máquinas e Equipamentos

Endereço: Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC.

Data: 12 de Dezembro de 2024.

VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

TOTAL GERAL = R\$ 245.583,95

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

SOLICITANTE

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS LTDA

Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio – SC
CEP: 89.136-000

Contato: Jorge Nogari
Leiloeiro
Telefone: (0**41) 3333-1515

PROPRIETÁRIO

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS LTDA

CNPJ: 03.755.946/0001-56

Máquinas e Equipamentos

FINALIDADE

Avaliação para fins de leilão, conforme especificação do contratante, a finalidade do presente trabalho é a avaliação das máquinas e equipamentos, veículos e sucatas componentes da MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS com vistas à determinação do valor de mercado de venda.

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

TIPO DE AVALIAÇÃO

Conforme referido anteriormente, o presente trabalho objetiva a determinação valor de mercado de venda dos bens, componentes do ativo imobilizado da Empresa., é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, segundo a NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação. Neste trabalho o valor de justo será tratado como valor de mercado e o desenvolvimento do procedimento avaliatório será baseado nas premissas determinadas pela NBR 14653 – Norma Brasileira para avaliação de Bens geral.

NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653-1 – PROCEDIMENTOS GERAIS
NBR-14653-5 - AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS,
INSTALAÇÕES E BENS INDUSTRIAIS EM GERAL

Foram utilizados neste trabalho todos os procedimentos das normas acima citadas passíveis de aplicação na busca do objetivo final do mesmo, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro e, do Arquiteto e do Engenheiro Mecânico;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro, do Arquiteto e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

NÍVEL DE RIGOR ATINGIDO

O trabalho segue as normas estabelecidas pela ABNT, através da NBR 14653-5 - Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e bens industriais em geral e NBR-14653-1 – Procedimentos Gerais, com o enquadramento global do laudo demonstrado no tópico grau de fundamentação.

A sequência da metodologia exposta neste laudo de avaliação está de acordo com a relação dos tópicos abaixo relacionados:

- Inspeção de máquinas, equipamentos e instalações;
- Determinação da vida útil total;
- Determinação da vida útil remanescente.

VISTORIA DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Equipamentos vistoriados, com estado compatível a utilização, apresentando desgaste compatível com a idade declarada.

Após o reconhecimento das áreas que compõem a empresa, a inspeção dos equipamentos foi realizada “in loco” verificando-se os seguintes:

- Existência do bem patrimonial, dentro da descrição e características técnicas específicas;
- Estado de conservação;
- Condições de manutenção;
- Condições de operação.

Todo bem patrimonial foi inspecionado individualmente e considerados todos os elementos necessários à sua operação, como integrados ao mesmo. É o caso de painéis, motor, instrumentos, plataforma, etc., desde que estejam ligados diretamente ao bem.

Equipamentos ou materiais de difícil identificação devido a dificuldade de acesso ou processo operacional, tais como pequenas válvulas, reles, fiação, componentes internos de um motor, etc., são considerados inspecionados dentro da mesma vistoria da área a que pertencem. Neste caso, a existência dos mesmos é verificada através de informações ou pela constatação de que sua falta prejudicaria o desempenho do conjunto.

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

As informações obtidas na fase inicial do trabalho foram complementadas com as obtidas através de consultas efetuadas a fabricantes de equipamentos e à literatura especializada.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A determinação dos valores justos ou de mercado das máquinas e equipamentos, veículos e sucatas foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, dado o fato de existir amplo mercado de usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo. Na pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens. Após avaliação de vários aspectos do mercado, bem como o mercado comprador, o mercado vendedor considerou-se o bens móveis como de média liquidez e média velocidade de venda.

DATA DA VISTORIA

A vistoria das máquinas e equipamentos foi realizada no mês de Dezembro de 2024.

MÉTODO UTILIZADO

Para a avaliação das máquinas e equipamentos, foi utilizado o Método Comparativo de dados do mercado.

Foram captados valores para a aplicação dos métodos de avaliação, através de preços fornecidos pelos fabricantes, seus revendedores e representantes.

DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

Listados no **anexo 1**.

FONTE DE CONSULTA

Conforme listado no **anexo 3**.

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

APURAÇÃO DO VALOR DOS EQUIPAMENTOS

Conforme memória de cálculo **anexo 2**.

Pesquisa efetuada em tradicionais fornecedores de equipamentos, preço a vista, posto na cidade de Rodeio - SC, em casos de não localização da fonte adotou-se valor de equipamento similar, de mesmas características, em mesmas condições de fornecimento. **anexo 3**.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Item	Tipo	Valor de Avaliação R\$
1	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	245.583,95
VALOR R\$		245.583,95

(Duzentos e Quarenta e Cinco Mil, Quinhentos e Oitenta e Três Reais), com arredondamento.

Valores comparativos para fixação de índices e correção da moeda:

	R\$	US\$
12/12/2024	245.583,95	41.170,82

Sendo: Dólar (comercial/venda 12/12/2024): R\$ 5,965

CONSIDERAÇÕES

Informa-se que, na realização da presente avaliação, como de hábito, foram obedecidos os seguintes princípios:

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas à metodologia empregada, capazes de afetar as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

- Os avaliadores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.
- O Avaliador não possui qualquer interesse financeiro na **MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS**, ou atuou como executivo, diretor ou funcionário da Companhia, ou suas afiliadas.
- Os profissionais envolvidos na elaboração do relatório de avaliação dos ativos para a Massa Falida **MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS LTDA**, são membros do Conselho Regional de Engenharia (CREA) e possuem qualificação profissional adequada para elaboração e assinatura do referido relatório.

PRAZO DE VALIDADE

Doze (12) meses corridos da data da assinatura do presente laudo.

DATA DE REFERÊNCIA

CURITIBA, 12 de dezembro de 2024.

JOAO LUIZ
MARRA:70251
827968

Assinado de forma digital por JOAO LUIZ MARRA:70251827968
Dados: 2024.12.18 15:42:49 -03'00'

JOÃO LUIZ MARRA
Responsabilidade Técnica
Engenheiro Mecânico
CREA 22.923 – D/PR

JORGE FERLIN DALE
NOGARI DOS
SANTOS:58204695004

Assinado de forma digital por JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS:58204695004
Dados: 2024.12.17 13:41:25 -03'00'

JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS
Participação, revisão e anuência de:
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCESC – N^o. AARC 234
Engenheiro Agrônomo Avaliador
CREA 24.846 – D

O presente Laudo de Avaliação consta de 26 páginas impressas de um só lado, mais anexos: Anexo 1 – Descrição, Anexo 2 - Memória de Cálculo.

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico

ANEXO 1
(Planilha de Valores de Avaliação)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Valores de Avaliação (12/12/2024)

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Endereço: Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Nº DO ITEM	DESCRIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FORNECEDOR	VALOR DE COTAÇÃO R\$	VALOR DE AVALIAÇÃO R\$
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS					
1	SECADORA BRASTEMP 10KG	BOM	mercado de usados	1.000,00	1.000,00
	CENTRÍFUGA DE ROUPAS	BOM	colombo.com.br	499,00	175,24
	LAVADORA DE ROUPAS - TANQUINHO WANKE	BOM	gazin.com.br	817,10	286,96
	TANQUE DUPLO DE ROUPAS	BOM	produto.mercadolivre.com.br	869,00	305,18
2	RESERVATÓRIOS (BOMBEADO, PULMÃO, RECICLO, FLUTUADOR, IODO, OXIGENADOR, BOMBAS, COMPRESSORES)	BOM	mfrural.com.br	124.800,00	43.828,51
3	EVAPORADORES (TÚNEL DE CONGELAMENTO)	BOM	mfrural.com.br	18.000,00	18.000,00
4	COMPRESSOR / MOTOR (TÚNEL DE CONGELAMENTO)	BOM	capitalrefrigeracao.com.br	23.127,98	8.122,32
5	MÁQUINA ROTATIVA (LIMPEZA MATÉRIA PRIMA)	BOM	josmar.tech	60.000,00	21.071,40
6	ESTEIRA DE TRANSPORTE	BOM	cetrol.com.br	11.319,70	3.975,37
7	SELADORA MANUAL (EMBALAGEM PLÁSTICA)	BOM	cetrol.com.br	954,81	335,32
8	ESTEIRA DE TRANSPORTE DE CARÇAÇA COM MOTOR	BOM	cetrol.com.br	17.396,70	6.109,55
9	AFIADOR DE FACA, DICK / SM-110	BOM	sharpeningsupplies.com	12.684,00	4.454,49
10	CONTÊINER TERMO ISOLADO	BOM	metainer.com.br	42.900,00	15.066,05
11	MÁQUINA ROTATIVA PARA LIMPEZA DE BOTAS	BOM	lojatsb.com.br	8.300,00	2.914,88
12	MÁQUINA DESCOURADEIRA DE PEIXE	BOM	mfrural.com.br	32.000,00	11.238,08
13	SELADORA A VÁCUO DE BANCADA, TECMAC / TM 250	BOM	mercado de usados	9.500,00	9.500,00
14	EVAPORADORES (CÂMARA DE ESTOCAGEM)	BOM	casaevideo.com.br	5.500,00	1.931,55
15	COMPRESSOR / MOTOR (CÂMARA DE ESTOCAGEM)	BOM	refrigas.com.br	9.306,59	3.268,38
16	FABRICADOR DE GELO	BOM	mfrural.com.br	100.000,00	35.119,00
17	GERADOR DE ENERGIA ABERTO, CUMMINS, C/ PAINEL DE COMANDO DIGITAL	BOM	Caproni Máquinas e Geradores	80.000,00	53.481,68
18	LAVADORA DE ALTA PRESSÃO C/ ÁGUA QUENTE, KARCHER HDS 8/15S	BOM	karcher-center-altex.com.br	5.400,00	5.400,00
TOTAL R\$				564.374,88	245.583,95
TOTAL GERAL R\$				564.374,88	245.583,95

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico

ANEXO 2
(Memória de Cálculo)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Memória de Cálculo - Avaliação (12/12/2024)

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Endereço: Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Código	Q	TOTAL COTADO	Ct	Cm	Q	T	M	K	D(t)	VR	FD	VIDA RESID.	TOTAL AVALIADO
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS													
1	1	1.000,00	10	10	1,00	10	15	0,67	100,000%	10%	100,000%	5	1.000,00
	1	499,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	175,24
	1	817,10	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	286,96
	1	869,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	305,18
2	1	124.800,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	43.828,51
3	1	18.000,00	10	10	1,00	10	15	0,67	100,000%	10%	100,000%	5	18.000,00
4	1	23.127,98	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	8.122,32
5	1	60.000,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	21.071,40
6	1	11.319,70	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	3.975,37
7	1	954,81	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	335,32
8	1	17.396,70	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	6.109,55
9	1	12.684,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	4.454,49
10	1	42.900,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	15.066,05
11	1	8.300,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	2.914,88
12	1	32.000,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	11.238,08
13	1	9.500,00	10	10	1,00	10	15	0,67	100,000%	10%	100,000%	5	9.500,00
14	1	5.500,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	1.931,55
15	1	9.306,59	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	3.268,38
16	1	100.000,00	10	10	1,00	10	15	0,67	27,910%	10%	35,119%	5	35.119,00
17	1	80.000,00	10	10	1,00	5	15	0,33	63,169%	10%	66,852%	10	53.481,68
18	1	5.400,00	10	10	1,00	10	15	0,67	100,000%	10%	100,000%	5	5.400,00
TOTAL GERAL		564.374,88											245.583,95

Legenda

CT = carga de trabalho normal

CM = coeficiente de manutenção

Q = função da manutenção (Cm) existente e a frequência de trabalho

T - Idade Aparente (ou Operacional) do Equipamento

M - Vida Útil

K = Q x (T/M)

D(T) - obtido da tabela de Caires em função de K = Q x (T/M)

VR - Valor Residual

F(D) - Fator de Depreciação F(D) = (1 - VR) x D(t) + VR

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico

ANEXO 3
(Relação de Fornecedores)

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relação de Fornecedores MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Endereço: Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Fornecedores	Endereço	Telefone
mfrural.com.br	Rua Sete de Setembro, 1440 - Sala 03, Alto Cafezal - Marília - SP	(14) 3401-4400
mercadolivre.com.br	Avenida das Nações Unidas 3000, 3003 - Bonfim, Osasco - SP	4020 1735
colombo.com.br	Rua Júlio de Castilhos, 719 - Farroupilha, RS	0800 642 4242
gazin.com.br	Rodovia PR 082, s/n, Centro, Douradina-PR	0800 643 6809
capitalrefrigeracao.com.br	Rua Guaiauna, nº 356 e 358, Penha, São Paulo - SP	(11) 2090-9300
josmar.tech	Avenida Peinador, 6536417 - MosPontevedra - Espanha	+34 986 26 64 75
cetrol.com.br	Rua Newton Prado, 8-30 - Vila Independência, Bauru - SP	0800 202 8500
sharpeningsupplies.com	8376 Murphy Dr Middleton, WI 53562	1-800-351-8234
metainer.com.br	Rod. RS 239 K48 N°10700, Vila Nova, Parobé - RS	(51) 3523-2108
lojatsb.com.br	Av. Brasília, 1351 - Coliseu, Londrina - PR	(43) 3327-1724
casaevideo.com.br	Rua da Assembléia, 100 (7º, 8º e 9º andar) - Rio de Janeiro/RJ	(21) 4002-3535
refrigas.com.br	Rua Achilles Orlando Curtolo, 65 - Barra Funda, São Paulo - SP	(14) 2106-1549
Caproni Máquinas e Geradores	Rua Abraão Delega, 669 - Jardim Ocara, Santo André - SP	(11) 94023-8022
karcher-center-altex.com.br	Av. Conceição, 274, Jd. Moacir Arruda - Indaiatuba / SP	(19) 3834-3797

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Documentação Fotográfica – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



ITEM 1 - SECADORA BRASTEMP 10KG, CENTRÍFUGA DE ROUPAS, LAVADORA DE ROUPAS - TANQUINHO WANKE, TANQUE DUPLO DE ROUPAS



ITEM 2 - RESERVATÓRIOS (BOMBEADO, PULMÃO, RECICLO, FLUTUADOR, IODO, OXIGENADOR, BOMBAS, COMPRESSORES)



ITEM 3 - EVAPORADORES (TÚNEL DE CONGELAMENTO)



ITEM 4 - COMPRESSOR / MOTOR (TÚNEL DE CONGELAMENTO)

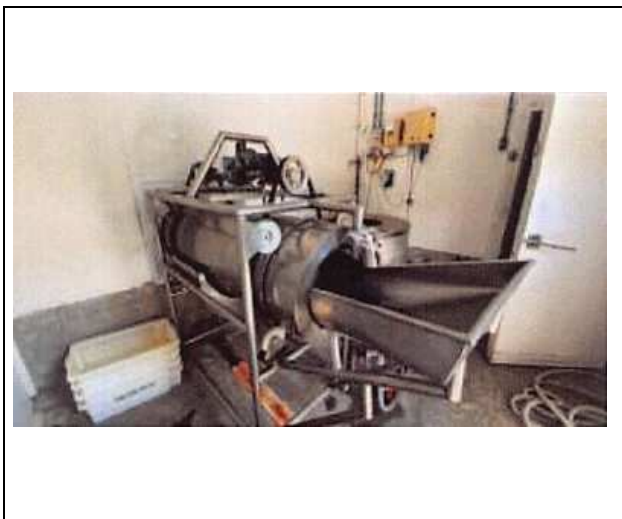
João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Documentação Fotográfica – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



ITEM 5 - MÁQUINA ROTATIVA
(LIMPEZA MATÉRIA PRIMA)



ITEM 6 - ESTEIRA DE TRANSPORTE



Item 7 - SELADORA MANUAL
(EMBALAGEM PLÁSTICA)



Item 8 - ESTEIRA DE TRANSPORTE DE
CARÇA COM MOTOR

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Documentação Fotográfica – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



ITEM 9 - AFIADOR DE FACA, DICK / SM-110



Item 10 - CONTÊINER TERMO ISOLADO



ITEM 11 - MÁQUINA ROTATIVA PARA LIMPEZA DE BOTAS



ITEM 12 - MÁQUINA DESCOURADEIRA DE PEIXE

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Documentação Fotográfica – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



ITEM 13 - SELADORA A VÁCUO DE BANCADA, TECMAC / TM 250



ITEM 14 - EVAPORADORES (CÂMARA DE ESTOCAGEM)



ITEM 15 - COMPRESSOR / MOTOR (CÂMARA DE ESTOCAGEM)



ITEM 16 - FABRICADOR DE GELO

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

MASSA FALIDA VALE DAS TRUTAS

Rua Tifa Paes, nº. 1100, São Pedro Velho, Rodeio/SC

Documentação Fotográfica – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



ITEM 17 - GERADOR DE ENERGIA ABERTO, CUMMINS, C/ PAINEL DE COMANDO DIGITAL



ITEM 18 - LAVADORA DE ALTA PRESSÃO C/ ÁGUA QUENTE, KARCHER HDS 8/15S

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico

**CURRICULUM VITAE
(AVALIADOR)**

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

Currículo do profissional envolvido na elaboração do relatório de avaliação dos bens móveis do SINCLAPOL - Massa Falida de SCHMITZ AGROINDUSRIAL LTDA.

Para fins de qualificação profissional adequada para elaboração e assinatura do relatório de laudo de avaliação, tem como finalidade elaborar avaliações, vistorias, perícias e pareceres técnicos de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos, veículos, mobiliário e utensílios, matérias primas, infra-estruturas, instalações, recursos naturais e ambientais, culturas agrícolas, empreendimentos de base imobiliária, industrial ou rural, para fins de compra, venda, permuta, incorporação, fusão, cisão, garantia, tributação e assessorias periciais, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e Normas de Avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, executadas por um corpo técnico habilitado.

O profissional associado está habilitado a prestar serviços em todo o território nacional.

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

JOÃO MARRA

IDENTIFICAÇÃO

Nome : João Luiz Marra.

Idade: 44 anos

Endereço: Rua Hermínio Baggio, 117, Bairro Estrela.

Estado Civil : Casado

Ponta Grossa - PR. CEP. 84.050-460

Telefone : (42) 3226-1972 / 99934-2355

joao_lmarra@hotmail.com

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Engenharia Mecânica

Universidade Federal do Paraná - UFPR

Crea: 22.923-D PR

Pós Graduação em Gestão Industrial

FAE - Curitiba

Técnico em Desenho Arquitetônico

Colégio Estadual Regente Feijó

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

01/2008 - Avaliação de Máquinas e Equipamentos.

07/2009 - Tramontin & Marra Fundição Ltda - (TM Fundição) - Sócio Proprietário

07/2003 # 07/2009 - METALÚRGICA SCHIFFER S.A. - Gerente de Fundição

08/2001 # 05/2003 - MUNTERS BRASIL IND. COM. LTDA - Gerente de Produção e Compras

06/1998 #04/2001 - CERÂMICA GYOTOKU LTDA. - Gerente de Produção

04/1985 # 04/1998 - INCEPA- S.A. - Chefe da Manutenção Geral Unidade São Mateus do Sul

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

Ramo de Atividade: Engenharia de Avaliações.

- **Ampla vivência nas áreas Industrial, Produção e Manutenção desenvolvendo carreira ascendente em empresas nacional e multinacional de Processo Cerâmicos e Fabricante de Máquinas e Equipamentos.**
- **Habilidade no Gerenciamento da Produção, estoques, expedição e compras nacionais e internacionais de multinacional, sempre trabalhando com gestão de pessoas e focando resultados. Expressiva atuação na coordenação, estruturação e implantação de métodos para o Gerenciamento da Qualidade Total como GQT, 5S e TQC.**
- **Experiência no Gerenciamento da Manutenção Geral de Multinacional de grande porte, conduzindo o planejamento estratégico e execução das metas do plano de investimento e orçamento anual de custos da unidade Fabril. Vivência em Tratamento de Água e Efluentes Industriais e contratação de serviços de terceiros.**
- **Experiência em programação de produto, estoque de matéria-prima, embalagens, controle de tempos e prazos de Produção garantindo as metas do Plano Estratégico. Habilidade na compra e desenvolvimento de fornecedores, nacionais e internacionais.**
- **Sócio proprietário de empresa de Fundição, sediada na cidade de Ponta Grossa, certificada pela norma ISSO 9001-2002, pelo instituto RINA.**
- **Professor do Departamento de Mecânica da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Unidade Ponta Grossa.**

IDIOMAS

Inglês Avançado

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

**- PRINCIPAIS CLIENTES QUE COMPÕEM O ACERVO TÉCNICO NA
ÁREA DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES:**

- . RENAR MAÇAS S.A.
- . PUMATRONIX
- . S&C ELECTRIC COMPANY.
- . TOTAL LINHAS AÉREAS LTDA
- . SHARK S.A. MÁQUINAS PARA CONSTRUÇÃO
- . DYPLAST INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS LTDA
- . GRUPO CODIFLEX
- . MAFLOW DO BRASIL
- . NORDTECH MÁQUINAS E MOTORES
- . CENTRO DE DIABETES CURITIBA LTDA
- . INERGY AUTOMOTIVE.
- . METRONORTE COMERCIAL DE VEÍCULOS LTDA.
- . ROCHA TOP TERMINAIS E OPERADORES PORTUÁRIOS LTDA.
- . NOVA FIBRA TELECOM
- . INSTITUTO DE MEDICINA DE CURITIBA

João Luiz Marra

Engenheiro Mecânico

. LACTEC TECNOLOGIA PARA O DESENVOLVIMENTO

. ARAUCO DO BRASIL.

. BIOFRAGANE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.

. TELÊMACO BORBA - HOSPITAL REGIONAL.

. CLÍNICA DE ONCOLOGIA E QUIMIOTERAPIA PARANÁ LTDA

. HSC - SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE CURITIBA.

. ÚNICA - UNIDADE INTEGRADA DE CRISE E APOIO À VIDA

. HOSPITAL E MATERNIDADE NOSSA SENHORA DE FÁTIMA

. INSTITUTO PARANAENSE DE HEMOTERAPIA E HEMATOLOGIA
S.A.

. SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE PONTA GROSSA

. HOSPITAL SAN JULIAN

Curitiba, 11 de dezembro de 2024.

JOÃO LUIZ MARRA
Engenheiro Mecânico
CREA - 22.923/ D - PARANÁ

João Luiz Marra
Engenheiro Mecânico

ART
(Anotação de Responsabilidade Técnica)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná****ART de Obra ou Serviço**
1720247293141**1. Responsável Técnico****JOÃO LUIZ MARRA**

Título profissional:

ENGENHEIRO MECANICORNP: **1705113907**Carteira: **PR-22923/D****2. Dados do Contrato**Contratante: **MASSA FALIDA DE VALE DAS TRUTAS EIRELI**CNPJ: **03.755.946/0001-56**

RUA TIFA PAES, 1100

BAIRRO SÃO PEDRO VELHO - RODEIO/SC 89136-000

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 03/12/2024

Valor: R\$ 3.800,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA TIFA PAES, 1100

BAIRRO SÃO PEDRO VELHO - RODEIO/SC 89136-000

Data de Início: 03/12/2024

Previsão de término: 17/12/2024

Finalidade: Industrial

Proprietário: **MASSA FALIDA DE VALE DAS TRUTAS EIRELI**CNPJ: **03.755.946/0001-56****4. Atividade Técnica**

[Avaliação, Laudo] de instalações industriais

Quantidade**Unidade**

18,00

UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART**6. Declarações**

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por JOÃO LUIZ MARRA, registro Crea-PR PR-22923/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/12/2024 e hora 16h00.

Contratante**7. Assinaturas**

Documento assinado eletronicamente por JOÃO LUIZ MARRA, registro Crea-PR PR-22923/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/12/2024 e hora 16h00.

MASSA FALIDA DE VALE DAS TRUTAS EIRELI - CNPJ: 03.755.946/0001-56**8. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067

**CREA-PR**
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em : 17/12/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

