



Laudo de Avaliação

OBJETIVO: AVALIAÇÃO DE ÁREA DE TERRA RURAL

MÉTODO UTILIZADO: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado(MCDDM) e Método Evolutivo

LOCALIZAÇÃO: Rod BR 282, Lin. Suspiro, KM 562, Nova Erechim-SC

Área Terreno = 330.244 m²

Área Construída = 11.438,62m²

CONTRATANTE: FRIAVES

Resp. Técnico: **Silvio Dias – Arquiteto**

Data da Vistoria: **31/01/2024**

Chapeco, 01 de fevereiro de 2024.

Nota: O presente Laudo de Avaliação é composto de **13** páginas, todas devidamente rubricadas, sendo as páginas de Resumos de Valores assinadas.

(*) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.

Ficha Extrato da Avaliação:

Data: 31.01.2024

USI/CESIN	
Número do laudo	2024/02
Finalidade	AVALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA
Objetivo	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
Pedido	2024, DE 19.01.2014.
Objeto	PARTE DE LOTES RURAIS
Endereço	BR 282 - LIN SUSPIRO
Cidade e UF	NOVA ERECHIM / SC
CEP	89.865-000
Proprietário	FRIAVES INDUSTRIAL DE ALIMENTOS LTDA
Área construída	11.438,62m ²
Área do terreno	330.244,00 m ²
Resultado da avaliação	Valor de mercado: R\$ 45.800.574,03 (reais)
Classificação quanto à liquidez	Baixa (12 meses a 18 meses)
Metodologia aplicada	Método Evolutivo: MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. MQTCT - Método da Quantificação de Custo.
Tratamento dos dados	INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.
Especificação da avaliação	FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II
Data do laudo	01.02.2024
CNPJ – Contratada	51.290.940/0001-01
Nome do avaliador	SILVIO DIAS
Dependência solicitante	CHAPECO
Dependência pagadora	CHAPECO
Informações relevantes	O imóvel encontra-se com bom estado de conservação, com necessidade de adequação na infraestruturas (Sistema Hidrossanitário)

1. SOLICITANTE

FRIAVES INDUSTRIAL DE ALIMENTOS LTDA

2. PROPRIETÁRIO

ALEXANDRE CÉSAR GRIGOLO

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do bem: ÁREA DE TERRA RURAL

3.2 Descrição sumária do bem:

O IMÓVEL PARTE DOS LOTES RURAIS N's. 74, 64, 66 e 68, todos do Polígono "B", com as áreas respectivas de 47.044 m², 100.000 m², 139.500 m² e 43.700 m² perfazendo a área total de TREZENTOS E TRINTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO METROS QUADRADOS (330.244m²), com benfeitorias, situados na Linha Suspiro, no município de Nova Erechim-SC, **CONFRONTANDO EM CONJUNTO** ao **NORDESTE**, em três ângulos, sendo o primeiro com o Rio Chapecó; o segundo com parte do mesmo lote rural nº 74, de Gilmar Somensi e o terceiro, com parte do mesmo lote rural nº 74, de Silvino Luiz Andretta, no **SULESTE**, em dois ângulos, sendo o primeiro com o Rio Chapecó e o segundo, com parte do mesmo lote rural nº 68, de Nelson Antonio Pierozan, ao **LESTE**, com parte do mesmo lote rural nº 74, de Gilmar Somensi, ao **SUDOESTE OESTE** com a rodovia BR-282.

O imóvel da presente matrícula destina-se à implantação de Empreendimento Agroindustrial de conformidade com o Decreto de Desapropriação nº 100, de 09/07/2004.

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação Imobiliária

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos valores de mercado de imóvel determinando valor de compra e venda.

6. PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Consideramos corretas as dimensões da área de terra constantes na certidão de matrícula. O avaliando foi verificado "in loco" e o mesmo é de propriedade da Empresa FRIAVES INDUSTRIAL DE ALIMENTOS LTDA, como descrito em Registro de Imóveis. Para a determinação de seu valor, não foi considerada a existência de quaisquer ônus ou gravames.

Vale destacar que não houve dificuldade de acesso, no qual o **Avaliando** encontrase ocupado e sendo habitado pelo proprietário e seus chacreiro. Há de ser considerada também que o **Avaliando** encontra-se em pleno estado de conservação.

Cabe salientar que, na Escritura Pública de Compra e Venda do **Avaliando**, fora devidamente registrado em sua matrícula, algumas cláusulas contratuais que deve ser consideradas, verificar certidão em anexo.

7. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL E PERÍODO DE VISTORIA

Data da vistoria:

31/01/2024

Croqui de localização:



Região

O imóvel está localizado a margem da BR 282, KM 562, Linha Suspiro (Nova Erechim, Oeste de Santa Catarina). O município de Nova Erechim, faz parte da macroregião Oeste de Santa Catarina, tendo um perfil econômico bastante baseado na agricultura e na atividade industrial. No cenário empresarial, destaca-se a forte presença dos micro e pequenas empresas e a importante participação da indústria para a geração de empregos.

Possuindo em seu entorno próximo o salão da Comunitário da Lin. Suspiro, varias propriedades rurais, fazendas, e circundade de ao Leste e o Oeste pela volta do Rio Chapecó, grande e importante rio da região.

Contexto Atual:

A população da cidade de Nova Erechim (SC) chegou a 5.155 pessoas no Censo de 2022, o que representa um aumento de 20,58% em comparação com o Censo de 2010. É perceptivo notar que Nova Erechim possui uma visão de não apenas manter, mas também estimular sua força econômica, humana. Sob a ótica corporativa, passa por agregar competitividade à grande indústria, mas sempre olhando para a importância dos pequenos negócios, com ações que potencializem a atividade empreendedora de quem visualiza novas oportunidades de negócios.

Terreno:

Matricula 13462. IMÓVEL: área total de TREZENTOS E TRINTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO METROS QUADRADOS (330.244m²), com benfeitorias, situados na Linha Suspiro. no município de Nova Erechim, CONFRONTANDO EM CONJUNTO ao NORDESTE, em três ângulos, sendo o primeiro com o Rio Chapecó: o segundo com parte do mesmo lote rural nº 74, de Gilmar Somensi e o terceiro, com parte do mesmo lote rural nº 74, de Silvino Luiz Andretta, no SULESTE, em dois ângulos, sendo o primeiro com o Rio Chapecó e o segundo, com parte do mesmo lote rural nº 68, de Nelson Antonio Pierozan, ao LESTE, com parte do mesmo lote rural nº 74, de Gilmar Somensi, ao SUDOESTE OESTE com a rodovia BR-282.

Benfeitorias:

Avaliando composto de 14 edificações distintas.

Descrição:

01 - REFEITÓRIO: barraco com área de alimentação, copa cozinha, higienização, antecâmara e 03 camaras frias, almoxarifado, depósito de materiais de limpeza, sala para nutricionista e bwc. Cobertura com estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vão telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 490,69m².

02 – VESTIÁRIO E LAVANDERIA: Edifício composto por ambientes de (Vestiário, sanitários, escovodramos, chuveiros) todos estes duplos para uso específico masculino e feminino, contendo ainda sala de área limpa e suja. A cobertura total em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vão telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 999,45m².

03 – ADMINISTRATIVO: Edifício composto por vestiário para visitantes tanto masculino quanto feminino, sanitários expedição, auditório, depósito, sala de primeiros socorro e sala para motoristas. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vão telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 195,60m².

04 – SIF: Edifício composto por vestiário masculino e feminino, 02 salas de uso geral, 01 sala com bwc exclusivo, cozinha e recepção. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vão telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 197,75m².

05 – SALA DE MAQUINAS E ENERGIA: Edifício composto por sala do gerador a diesel, sala de força, casa de máquinas, 02 salas de controle com sanitário exclusivos. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vão telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 833,69m².

06 – MANUTENÇÃO/ALMOXARIFADO: Edifício destinado a estocagem de materiais diversos, com 02 bwc e uma sala de almoxarifado. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vão telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 384,00m².

07 – CALDEIRA: Edifício destinado comportar/armazenar a caldeira industrial do complexo. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso em cimento reguado, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vão telas de proteção contra insetos e

roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 306,06m².

8 – DEPOSITO DE VICERAS: Galpão sem divisões internas destinado para depósito de subproduto do frigorífico. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso em concreto reguado, sem esquadrias. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 264,00m².

09 – TUNEL DE CONGELAMENTO: Galpão anexo ao ABATEDOURO, com equipamentos destinados a produto do frigorífico. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso em concreto reguado, sem esquadrias. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 433,38m².

10 – DEPOSITO DE CAIXA: Galpão anexo ao ABATEDOURO, com equipamentos destinados a produto do frigorífico. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso em concreto reguado, sem esquadrias. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 567,58m².

11 – ABATEDOURO: Edifício destinado a produção frigorífica contendo, área plataforma de recepção de aves, sala de necrópsia, 02 salas de higienização, sala de higienização de gaiolas, sala de gaiolas limpas, sala tunel escuro, sala de sangria, 05 salas de barreiras sanitárias, sala de escaldagem e depenagem, sala de bombas a vácuo, sala de viciação, sala de pré-resfriamento de carcaças, sala de cortes, sala de pré resfriamento, sala de afiação, sala de embalagem primária, 02 salas de embalagens secundárias, sala de injeção de salmoura, sala de CMS, sala de resíduo de CMS, câmara de resfriamento, sala de dripping test, sala de balança, antecâmara, câmara de estocagem, sala de expedição, sala de empilhamento, sala de descanso, 02 salas de controle, 02 salas de gerência, wc/vestiários masculinos e femininos para trabalhadores da viciação, wc/vestiário masculino e feminino para trabalhadores da embalagem; Cobertura com estrutura metálica, paredes parte em alvenaria, parte em isopanel, piso em cimento reguado com cobertura epóxi e revestimento em PU, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vãos telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 5.482,73m².

12 – DESCANSO DE AVES: Galpão sem divisões internas destinado para estacionamento de caminhões de transporte de aves. A cobertura é em estrutura metálica apoiada em pilares treliçados metálicos, sem paredes de vedação, piso asfáltico. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 330,00m².

13 – VESTIÁRIO PENDURA: Edifício composto por ambientes de Vestiário Masculino, gerência pindura, depósito higienização, sala de motoristas. A cobertura total em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vãos telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 120,00m².

14 – FABRICA DE RAÇÃO: Edifício destinado comportar/armazenar equipamentos/máquinas responsáveis pela fabricação de ração. A cobertura é em estrutura metálica, paredes em alvenaria, piso em cimento reguado, esquadrias em ferro e vidro transparentes possuindo em todos os vãos telas de proteção contra insetos e roedores. Edifício possui sistema hidráulico preventivo, proteção por extintores e sinalização. Com área construída de 833,69m².

Todas as benfeitorias somam uma **Área total construída de 11.438,62m²**

8. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DAS BENFEITORIAS

Data da vistoria:

31/01/2024

Croqui de localização dos Predios:**LEGENDA:**

- 01 – REFEITÓRIO
- 02 – VESTIÁRIO E LAVANDERIA
- 03 – ADMINISTRATIVO
- 04 – SIF
- 05 – SALA DE MAQUINAS E ENERGIA
- 06 – MANUTENÇÃO/ALMOXARIFADO
- 07 – CALDEIRA
- 08 – DEPOSITO DE VICERAS
- 09 – TUNEL DE CONGELAMENTO
- 10 – DEPOSITO DE CAIXA
- 11 – ABATEDOURO
- 12 – DESCANSO DE AVES
- 13 – VESTIÁRIO PENDURA
- 14 – FABRICA DE RAÇÃO



01 – REFEITORIO

SD - CONSULTORIA

Rua Visconde de Cairú, 335 D, Passo dos Fortes, Chapecó SC
49 | 9 8424 3458



02- VESTIÁRIO E LAVANDERIA



03 – ADMINISTRATIVO



04 - SIF



05 – SALA DE MAQUINAS E ENERGIA



06 – MANUTENÇÃO E ALMOXARIFADO



07 – CALDEIRA



08 – DEPOSITO DE VICERAS



09 – TUNEL DE CONGELAMENTO



10 – DEPOSITO DE CAIXAS



11 – ABATEDOUTO





11 – ABATEDOURO



12 – DESCANSO DE AVES



13 – VESTIÁRIO PENDURA



14 – FABRICA DE RAÇÃO

9. AVALIAÇÃO

Valor do imóvel avaliando: **R\$1.908.388,25**

SD - CONSULTORIA

Rua Visconde de Cairú, 335 D, Passo dos Fortes, Chapecó SC
49 | 9 8424 3458

Imóvel avaliando

Área de terra rural, situada na Linha Suspiro. no município de Nova Erechim-SC, com área total de 330,24m².

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Oferta
- F2: Área Superficial
- F3: Localização

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1:**

INTERIOR - RANCHO QUEIMADO-SC

Área:	330.000m ²
Valor:	R\$1.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5,45
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,10

Imóvel 2:

INTERIOR - SEBERI-RS

Área:	285.000m ²
Valor:	R\$2.300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8,07
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	1,10
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Imóvel 3:

INTERIOR - SEBERI-RS

Área:	360.000m ²
Valor:	R\$2.600.000,00

Valor por metro quadrado:	R\$7,22
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Imóvel 4:

INTERIOR - ERVAL SECO-RS

Área:	340.000m ²
Valor:	R\$1.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3,53
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,10

Imóvel 5:

INTERIOR - ANITÁPOLIS-SC

Área:	360.000m ²
Valor:	R\$1.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,10

Imóvel 6:

INTERIOR - ÁGUAS MORNAS-SC

Área:	310.000m ²
Valor:	R\$1.650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5,32
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	1,10
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Imóvel 7:

INTERIOR - ILHOTA-SC

Área:	300.000m ²
Valor:	R\$2.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	1,10
Fator de homogeneização Localização:	1,10

Imóvel 8:

ALTO DA SERRA - CHAPECÓ

Área:	266.000m ²
-------	-----------------------

Valor:	R\$1.499.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5,64
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Área Superficial:	1,20
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	5,45	0,90	1,00	1,10	5,40
2	8,07	0,90	1,10	1,00	7,99
3	7,22	0,90	0,90	1,00	5,85
4	3,53	0,90	1,00	1,10	3,49
5	5,00	0,90	0,90	1,10	4,45
6	5,32	0,90	1,10	1,00	5,27
7	8,00	0,90	1,10	1,10	8,71
8	5,64	0,90	1,20	1,00	6,09

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 5,91$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$$S = 1,73$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1: $d = 5,40 - 5,91 / 1,73 = 0,29 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 7,99 - 5,91 / 1,73 = 1,21 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 5,85 - 5,91 / 1,73 = 0,03 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 3,49 - 5,91 / 1,73 = 1,40 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 4,45 - 5,91 / 1,73 = 0,84 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 5,27 - 5,91 / 1,73 = 0,37 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 8,71 - 5,91 / 1,73 = 1,63 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 6,09 - 5,91 / 1,73 = 0,10 < 1,86$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5,91 - 1.42 * 1,73/\sqrt{(8 - 1)} = 4,98$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5,91 + 1.42 * 1,73/\sqrt{(8 - 1)} = 6,83$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$5,32 a R\$6,50

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 5,40 (amostra 1); 5,85 (amostra 3); 6,09 (amostra 8).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5,78

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$5,78 * 330.244,00 = R\$1.908.388,25$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$1.908.388,25

10. Avaliação das Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação das edificações obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	BLOCOS	DIMENSÕES	CUSTO DE REPOSIÇÃO	COEF. DE DEPREC.	VUER (ANOS)	VALOR ATUAL (R\$)
1	REFEITORIO	490,69	R\$ 1.351.173,80	0,8977	14	R\$ 1.212.948,72
2	VEST. LAV.	999,45	R\$ 20.148.971,97	0,8977	14	R\$ 18.087.732,13
3	ADMIN.	195,60	R\$ 538.608,07	0,8977	14	R\$ 483.508,47
4	SIF	197,75	R\$ 544.528,36	0,8977	14	R\$ 488.823,10
5	SL. MAQ.	833,69	R\$ 2.295.665,46	0,8977	14	R\$ 2.060.818,88
6	MANUT.ALM.	384,00	R\$ 1.057.390,08	0,8977	14	R\$ 949.219,07
7	CALDEIRA	306,06	R\$ 842.772,94	0,8977	14	R\$ 756.557,27
8	DEP. VISC.	264,00	R\$ 726.955,68	0,8977	14	R\$ 652.588,11
9	TUNEL DE CONG.	433,38	R\$ 1.193.363,84	0,8977	14	R\$ 1.071.282,72
10	DEP. CAIXAS	567,58	R\$ 1.562.899,64	0,8977	14	R\$ 1.403.015,01
11	ABATEDOURO	5482,73	R\$ 15.097.354,98	0,8977	14	R\$ 13.552.895,57
12	DESC. AVES	330,00	R\$ 908.694,60	0,8977	14	R\$ 815.735,14
13	VESTO. PEND.	120,00	R\$ 330.434,40	0,8977	14	R\$ 296.630,96
14	FAB. DE RAÇÃO	833,69	R\$ 2.295.665,46	0,8977	14	R\$ 2.060.818,88
ÁREA TOTAL CONST.		11438,62				
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS						R\$ 43.892.574,03
CUB	JAN/2024	2753,62				

(Quarenta e três milhões e oitocentos e noventa e três mil reais, em valores arredondados)

11. RESUMO DE VALORES

Valor de Área Rotal.....R\$ 1.908.388,25
 Valor de Mercado dos Prédios e BenfeitoriasR\$ 43.892.574,03
 Valor de Mercado.....R\$ 45.800.962,28
 (Quarenta e cinco milhões e oitocentos mil reais, em valores arredondados)

Chapecó, 01 de fevereiro de 2024.

Silvio Dias
 Arquiteto e Urbanista
 CAU BR A57065-6

ANEXOS

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DE ESTATÍSTICO

	Endereço	Área	Preço	Vr. Usas (R\$/m²)	Imobiliária	Telefone	Serviço	Sítio
1	INTERIOR - RANCHO QUEIMADO-SC	300000	R\$ 1.800.000,00	R\$ 5,45	SABAD#II	(54) 99905-3165	0,9	http://atadivisoresweb.com.br/propriedade-de-35-factores-na-região-de-pontal-passos/undo-19/
2	INTERIOR - SEBERG-RS	265000,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 8,67	SABAD#II	(54) 99905-3166	0,9	http://atadivisoresweb.com.br/propriedade-com-38-fis-na-região-de-seberg-rs/
3	INTERIOR - SEBERG-RS	360000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 7,22	SABAD#II	(54) 99905-3167	0,9	http://atadivisoresweb.com.br/7003-2/
4	INTERIOR - ERVAL SECO-RS	340000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3,53	SABAD#II	(54) 99905-3168	0,9	http://atadivisoresweb.com.br/04-Aa-na-região-de-erval-seco-rs/
5	INTERIOR - ANITÁPOLIS-SC	360000,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 5,00	IMOVELWEB	(11)4097-5660	0,9	http://www.imovelweb.com.br/propriedades-36-factores-cada-habitacao-br-236029632.html
6	INTERIOR - ÁGUAS MORNAS-SC	310000,00	R\$ 1.650.000,00	R\$ 5,32	IMOVELWEB	(11)4097-5660	0,9	http://www.imovelweb.com.br/propriedades-subo-mercado-otimo-acesso-nacionais-162165-er-03-2364936872.html
7	INTERIOR - ILHOTA-SC	300000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 8,00	IMOVELWEB	(11)4097-5660	0,9	http://www.imovelweb.com.br/propriedades-uma-sua-para-venda-em-bas-central-er-03-236503743.html
8	ALTO DA SERRA - CHAPECÓ	266000,00	R\$ 1.498.000,00	R\$ 5,64	IMOVELWEB	(11)4097-5660	0,9	http://www.imovelweb.com.br/propriedades-uma-a-venda-em-chapeco-2365029632.html



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PINHALZINHO - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora
 Bel. César Vanderlei Mayer, Escrevente Substituto

CERTIDÃO

CERTIFICO, na forma da Lei e a requerimento da parte, que no Livro nº. 2 - Registro Geral, procedeu-se os atos abaixo indicados:

Matricula nº 13.462, de 12 de Agosto de 2004

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - PARTE DOS LOTES RURAIS N.ºs. 74, 64, 66 e 68, todos do Polígono "B", com as áreas respectivas de 47.044 m², 100.000 m², 139.500 m² e 43.700 m², perfazendo a área total de TREZENTOS E TRINTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO METROS QUADRADOS (330.244 m²), sem benfeitorias, situados na Linha Suspiro, no município de Nova Erechim, nesta comarca de Pinhalzinho, CONFRONTANDO EM CONJUNTO: ao NORDESTE, em três ângulos, sendo o primeiro com o Rio Chapecó; o segundo com parte do mesmo lote rural nº. 74, de Gilmar Somensi e o terceiro, com parte do mesmo lote rural nº. 74, de Silvino Luiz Andretta; ao SULESTE, em dois ângulos, sendo o primeiro com o Rio Chapecó e o segundo, com parte do mesmo lote rural nº. 68, de Nelson Antonio Pierozan; ao LESTE, com parte do mesmo lote rural nº. 74, de Gilmar Somensi; ao SUDOESTE e OESTE, com a rodovia BR-282. Imóvel cadastrado no "INCRA", em nome de José Andretta, Domenico Babinski e Nelson Antonio Pierozan, conforme Certificados de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR, referentes aos exercícios de 2000/2001/2002, devidamente quitados, nos quais consta: código do imóvel: 8152090014815, 8152090011476 e 8152090036118; área total: 13,2, 33,5 e 57,9; módulo rural: 0,0, 0,0 e 12,9; nº. de módulos rurais: 0,00, 0,00 e 4,50; fração mínima de parcelamento: 0,0, 0,0 e 2,0. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE NOVA ERECHIM, pessoa jurídica de direito público, com sede administrativa na avenida Francisco Ferdinando Losina, nº. 139, na cidade de Nova Erechim, nesta comarca, inscrito no CNPJ/MF, sob nº. 83.021.840/0001-68. TÍTULOS DE AQUISIÇÕES registrados sob nº. 3, na matrícula nº. 13.353, em 29/07/2004; sob nº. 3, na matrícula nº. 13.439, em 05/08/2004 e sob nº. 3, na matrícula nº. 13.443, em 09/08/2004; todos no livro nº.2, neste Ofício. O imóvel da presente matrícula destina-se à implantação de Empreendimento Agroindustrial, de conformidade com o Decreto de Desapropriação nº. 100, de 09/07/2004. Dou fe. Pinhalzinho, 12 de agosto de 2004.-(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora**

R.1-13.462, de 02 de Março de 2006.

Por Escritura Pública de Compra e Venda nº. 9.098, lavrada às fls. 080 e 081, do livro nº. 71, em 02 de setembro de 2004, pela Tabelião desta cidade e comarca, Sr. Elony Lourdes Ody; o proprietário: **MUNICÍPIO DE NOVA ERECHIM**, já qualificado; VENDEU, como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel da presente matrícula, com a área total de TREZENTOS E TRINTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO METROS QUADRADOS (330.244 m²), sem benfeitorias, para a empresa **FRIAVES INDUSTRIAL DE ALIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 06.368.045/0001-08, com sede na linha Suspiro, no município de Nova Erechim, nesta comarca; pelo valor de R\$3.202,44, corrigido monetário R\$3.432,50. Venda feita de conformidade com o Edital de Licitação nº. 04/2004, sendo que o imóvel destina-se a instalação de uma indústria frigorífica para abate e industrialização de aves e fabricação de ração. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR, referente aos exercícios de 2003/2004/2005, do imóvel inscrito sob código nº. 95005070485 74 e os recibos de entrega das declarações do ITR, referentes aos exercícios de 2004 e 2005, do imóvel inscrito no NIREF: 7065586-3, todos em nome da Prefeitura Municipal de Nova Erechim. Dou fé. Pinhalzinho, 02 de março de 2006.-(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.-Emolumentos: R\$50,77

AV.2-13.462, de 02 de Março de 2006.

Na Escritura Pública de Compra e Venda, devidamente registrado sob nº. 1, na presente matrícula, consta a seguintes cláusulas: PRIMEIRA - É vedado à Outorgada Compradora alienar o imóvel recebido, acrescido das benfeitorias que efetuar, pelo prazo de dez (10) anos do início das atividades a que se propôs, com exceção dos seguintes casos: I - Ter cumprido parcialmente o projeto inicial, desde que o pedido seja acompanhado com justificativa técnica e/ou financeira da impossibilidade de cumprir com o disposto no projeto. II - Constatar que o terreno recebido tiver área insuficiente para comprovar uma futura ampliação. III - Nas hipóteses dos incisos I e II, desta cláusula a alienação dependerá de ausência expressa da Outorgante Vendedora. SEGUNDA - A ausência para alienação a terceiros, quando solicitada nos moldes dos Incisos I e II, da cláusula anterior, somente será concedida após a transferência efetiva da empresa à suas novas instalações, devendo o adquirente se habilitar nos termos do artigo 16 da Lei Municipal nº. 1.039/2001, e assumir todos os encargos que recaírem sobre a área. TERCEIRA - Reverterão ao Município de Nova Erechim as benfeitorias cedidas pelo presente contrato, quando: I - Não utilizadas em sua finalidade; II - Não cumpridos os prazos estipulados; III - Falência da empresa. QUARTA - Comprovado o desvio de finalidade ou má fé na utilização dos incentivos previstos neste Contrato o **MUNICÍPIO DE NOVA ERECHIM** exigirá a imediata reposição dos valores correspondentes aos incentivos concedidos, sem prejuízo das penalidades específicas. QUINTA - Caso a empresa cessar suas atividades por qualquer dos motivos previstos neste Contrato e na Lei Municipal nº. 1.039/2001, a Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico dará o prazo de três (03) meses para a empresa retirar as benfeitorias edificadas e de acordo com o Edital de Licitação que deu origem ao presente Contrato, fora do qual passarão a pertencer ao Município de Nova Erechim. SEXTA - Havendo interesse do Município de Nova Erechim e mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, poderá haver ressarcimento das construções

executadas pela empresa, cujas não poderão ser demolidas para não comprometer a estrutura original, através da apropriação do custo da construção, efetuado por engenheiro habilitado, em 12 prestações mensais e consecutivas, sem correção. SÉTIMA - O atraso nas execução dos serviços somente serão justificáveis em caso de forma maior ou casos fortuitos, plenamente justificáveis e aceitos pela Outorgada Compradora. OITAVA - A Outorgada Compradora deverá apresentar para a Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico, durante a vigência deste Contrato, sempre no mês de março, um relatório das atividades da empresa, indicado a movimentação de funcionários, número de funcionários, faturamento, balanço anual e demais informações que achar conveniente. NONA - O benefício ora concedido passará a constituir-se em doação definitiva, ao final de dez(10) anos de instalação no Município de Nova Erechim, desde que cumpridas todas as cláusulas pactuadas e satisfeitas todas as exigências de ordem legal. DEZ -Nos termos dos financiamentos contratados junto à Instituição Financeiras, os terrenos e benfeitorias recebidas poderão ser dados em hipoteca, como garantia real de bens imóveis, nos termos do Art. 17, parágrafo da Lei 8.666/93 e do item 5.1, inciso III do Edital de Concorrência nº. 47/2004. Dou fé Pinhalzinho, 02 de março de 2006.-(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficial Registradora.-Emolumentos: R\$50,77.

O referido é verdade e dou fé.
Pinhalzinho, 20 de Outubro de 2022.

Janete Luzia Nunes de Souza Silveira-Oficial Titular
 César Vanderlei Mayer - Oficial Registrador Substituto
 Ricardo Henrique Schuh - Oficial Registrador Substituto
 Francieli Geisel - Escrevente

Emolumentos:
 01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 22,22R\$ 0,00
 Selos: R\$ 3,11 Total: R\$ 25,33



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
 Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 13948043

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: SILVIO DIAS CPF: 035.XXX.XXX-81
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista Nº do Registro: 000A570656

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: 5113948043100CT001 Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 02/02/2024 Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 06/02/2024 Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$119,61 Boleto nº 19697541 Pago em: 06/02/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: FRIAVES INDUSTRIAL DE ALIMENTOS LTDA CPF/CNPJ: 06.XXX.XXX/0001-08
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado Data de Início: 19/01/2024
Valor do Serviço/Honorários: R\$3.000,00 Data de Previsão de Término: 10/02/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil CEP: 89865000
Tipo Logradouro: RODOVIA Nº: 5N
Logradouro: BR 282 KM 562 Complemento: INTERIOR
Bairro: LIN SUSPIRÓ Cidade/UF: NOVA ERECHIM/SC

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 11.438,62
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Industrial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Determinação dos valores de mercado de imóvel determinando valor de compra e venda.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 13948043

SI13948043I00CT001

FRIAVES INDUSTRIAL DE ALIMENTOS LTDA INICIAL

02/02/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista SILVIO DIAS, registro CAU nº 0004570656, na data e hora: 02/02/2024 16:32:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externa?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externa?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Ingresso em: 07/02/2024 às 08:28:11 por: siccau_ip.10.244.31.70

www.cau.br.gov.br

Página 2/2