Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C. BERNARDI ENGENHARIA E PERICIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2





INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	**Prefeitura do Municipio de Caçador**	Data da Solicitação:	
Proprietário:	**ESPOLIO DE ALTAIR PELEGRINO BALVEDI**	Data da Vistoria:	**18/02/2026**
Endereço:	**Rua Holanda**	Data do Laudo:	**12/02/2026**
Complemento:	**N° 60**	Matrícula/Cartório:	**1.081 Comarca de Caçador**
Bairro:	**Sorgatto**	Objetivo:	**Valor do Bem Imóvel**
Cidade:	**Caçador** UF: **SC** CEP: **89500-000**	Finalidade:	**Locação**
Metodologia:	**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**	Tratamento dos Dados:	**Fatores**

Informações de Áreas

Matrícula			IPTU		
Terreno:	**1.256,25**	m²	Terreno:	**1.256,25**	m²
Construída:	**996,84**	m²	Construída:	**996,84**	m²
Comum:	-	m²	Fração Ideal:	-	
Garagem:	-	m²	**Área Considerada**		
Depósito:	-	m²	Terreno:	**1.256,25**	m²
Total:	-	m²	Construída:	**996,84**	m²
Fração Ideal:	-				

Características do Imóvel

Uso:	**Misto**
Tipologia:	**barracão Comercial**
Idade Aparente:	**29**
Topografia:	**Plano**
Est. Conservação:	**Reparos simples**
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	**Ocupado**

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R$ 9.300,00

(NOVE MIL, TREZENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado. A área total do imóvel foi fornecida pela proprietária do imóvel, não foi feita investigações relativas sobre a metragem. Se caracterizando como informação de boa-fé.

Responsável Técnico: **Gean Carlos Bernardi Da Silva**

Telefone de Contato: **(46) 9 9123-3934**

Identificação: **Engenheiro Civil**

Assinatura:

G C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERICIA:41083335000106 Assinado de forma digital por G C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERICIA:41083335000106 Dados: 2026.02.19 18:13:54 -03'00'

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C. BERNARDI ENGENHARIA E PERICIA — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	**Boa**	**Regular**	**Loteamento**	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
40,00 m	**31,41 m**	**40,00 m**	**31,41 m**	**1256,25 m²**

ADENDO

Fator Valorizante: **Corpo de Bombeiros, Faculdade, empreendimentos**

Fator Desvalorizante: **Sem influência**

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:	x		
Comércio:	x		
Rede Bancária:	x		
Escola:	x		
Saúde:	x		
Segurança:	x		
Lazer	-	x	

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Sim**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Não**
Rede de Telefone:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Sim**		
Gás Canalizado:	**Não**		



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

Caçador é um município localizado no Meio-Oeste de Santa Catarina, inserido na região do Alto Vale do Rio do Peixe. Com uma população estimada de aproximadamente 78.595 habitantes, conforme o Censo de 2019 do IBGE , a cidade destaca-se como um importante polo industrial, sendo reconhecida como a "Capital Industrial do Meio-Oeste Catarinense". A economia de Caçador é diversificada, com forte presença do setor industrial, especialmente no ramo madeireiro, metalúrgico e de confecções. A agricultura também desempenha um papel significativo, com destaque para a produção de tomate, uva, pêssego, pimentão e milh . Infraestrutura Aeroporto Carlos Alberto da Costa Neves, situado a cerca de 5 km do centro da cidade, possui uma pista asfaltada de 1.873 metros. Em 2023, recebeu investimentos de R$ 5,5 milhões para modernização, visando ampliar a capacidade de operação e permitir a recepção de aeronaves de maior porte . Rodovias: Caçador é bem conectada por meio de rodovias estaduais e federais, facilitando o acesso a outras regiões do estado e do país, o que é crucial para o escoamento da produção industrial e agrícola. Turismo

A cidade oferece diversas atrações turísticas, como a Ponte do Amor, conhecida por sua arquitetura diferenciada e ambiente romântico, e a Floresta Nacional de Caçador, que abriga o maior reflorestamento contínuo de araucária do mundo . Meio Ambiente

Além da Floresta Nacional de Caçador, o município conta com a Reserva Florestal Embrapa/Epagri, que protege exemplares significativos da flora local, incluindo árvores centenárias de cedro e araucária . Com uma infraestrutura robusta e diversificada, Caçador se consolida como um centro regional de desenvolvimento econômico, cultural e ambiental, oferecendo qualidade de vida aos seus habitantes e oportunidades para investidores.

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)					
Distribuição	**Qtd.**	**Piso**	**Paredes**	**Forro**	**Esquadrias**

Imóvel comercial/industrial localizado em Caçador, Santa Catarina, em região de fácil acesso e com frente para rua pavimentada, facilitando a circulação de veículos e caminhões para carga e descarga.

Trata-se de um pavilhão amplo, com pé-direito alto, estrutura metálica e cobertura em telhas industriais com pontos de iluminação natural. O salão principal possui piso em concreto resistente, adequado para atividades industriais, armazenamento ou logística. O espaço é aberto e versátil, permitindo diferentes configurações conforme a necessidade da empresa.

O imóvel conta com mezanino estruturado em concreto e metal, com guarda-corpo e acesso por escada e rampa, podendo ser utilizado como área de estoque leve, setor administrativo ou apoio operacional. Há salas administrativas construídas em divisórias de madeira e alvenaria, incluindo escritório com janela interna voltada para o pavilhão, proporcionando visão da área produtiva. Os ambientes possuem piso em cerâmica e laminado, além de iluminação já instalada.

Dispõe ainda de área de apoio com pia, pequeno depósito/almoxarifado em alvenaria e equipamentos de segurança como extintores instalados. A estrutura é composta por alvenaria em tijolo aparente, pilares de concreto e cobertura metálica.

Na parte externa, o imóvel possui portão frontal de grande porte para acesso de caminhões, além de porta lateral e área com espaço para manobra.

É uma opção adequada para indústria leve, centro de distribuição, depósito, empresa de logística, marcenaria, metalúrgica ou atividades comerciais que demandem espaço amplo e estrutura robusta.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Acesso Lateral



Interno do Barracão



Interno do Barracão



Interno do Barracão



Interno do Barracão



Acesso aos escritórios



Escritório



Escritório



Escritório/Copa



Banheiros



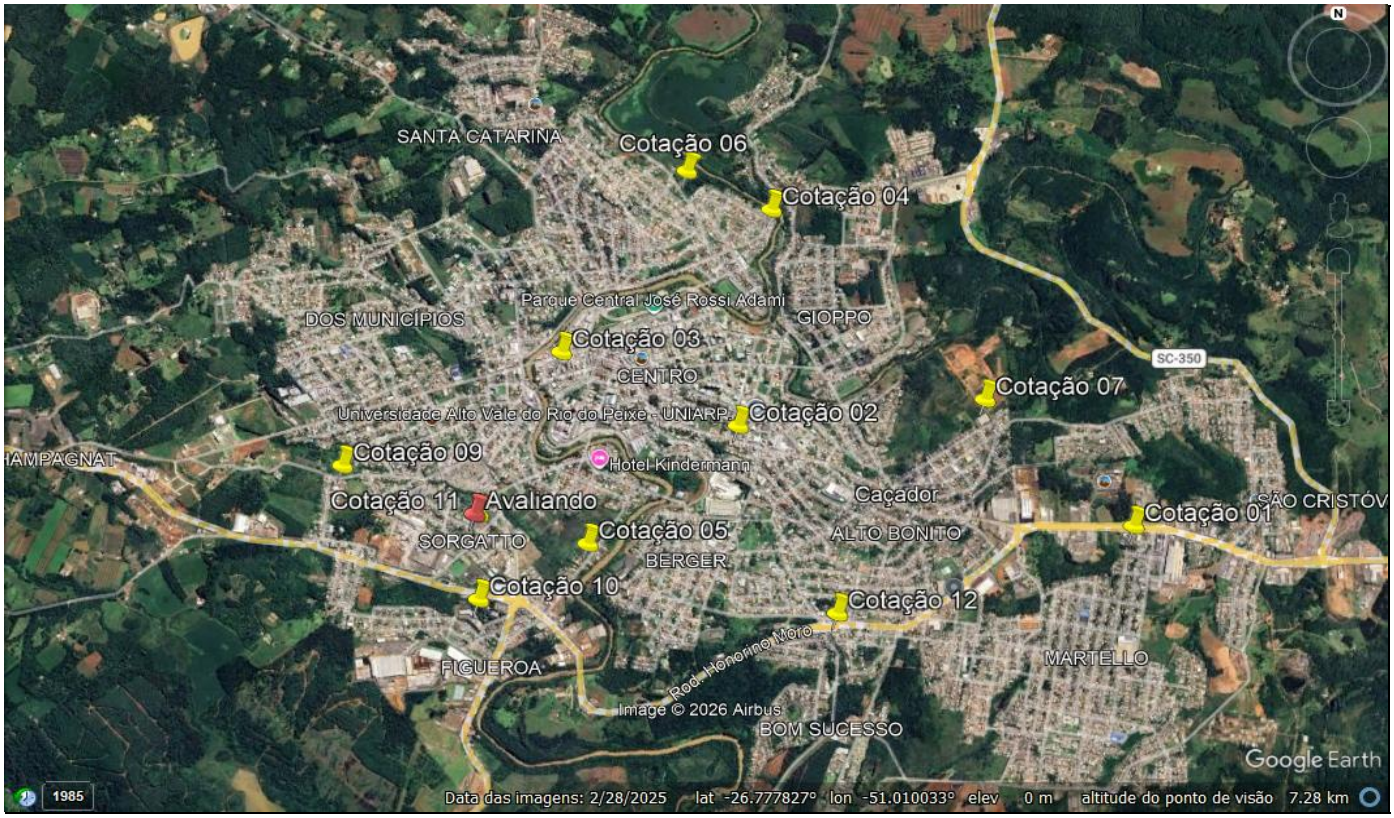
Banheiros

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: -26.785037°, -51.023994°

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.
Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.
Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator\ Área = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);

$$Fator\ Área = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRÁFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos públicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc\ ou\ F.Obsol. = R + K\ x\ (1 - R)$$

Onde:
Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;
R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);
K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec)\ x \left\{1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2\right]}{2}\right\}$$

Onde:
Ec - Estado de Conservação
Ie - Idade da edificação
Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030

4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área}\right) x\ F.Oferta\ x\ \left[\sum\left(\frac{FnA}{FnC}\right) - Qtd\ F. + 1\right]$$

Onde:
V = Valor do Comparativo
PA = Preço Anunciado do Imóvel
Área = Área do Imóvel
F. Oferta = Fator Oferta
FnA - Fator de Influência do Avaliando
FnC - Fator de Influência do Comparativo
Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0{,}70$$ > Limite Inferior

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1{,}30$$ > Limite Superior

Onde:
Li = Limite inferior do intervalo
Ls = Limite superior do intervalo
X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS públicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.
Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), temos:

$$L_{mín} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}}\right)$$ > Valor crítico inferior

$$L_{máx} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}}\right)$$ > Valor crítico superior

Lmáx é o valor crítico superior;
Lmín é o valor crítico inferior;
x é a média aritmética da amostra;
t(1- ;n-1) é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;
S é o desvio padrão da amostra;
n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{X}$$

Lmáx é o valor crítico superior;
Lmín é o valor crítico inferior;
x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Avaliação de Imóveis Urbanos

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	**Rua Holanda, N° 60**							
Bairro:	**Sorgatto**			Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**NA**							
Área Priv./Constr.:	**996,84**	Topografia:	**Plano**		Testada:	**40,00**		
Área do Terreno:	**1256,25**	Uso:	**Comercial**		Profundidade:	**31,41**		
Área Equivalente:	**996,84**	CLASSIFICACAO	**Galpão Simples**			**Médio**		
Idade Aparente:	**29 anos**	Tipologia:	**barracão Comercial**		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	**Reparos simples**		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**NA**	Vagas:	-		Andar:			
Oferta/ Transação:	**NA**	Unitário/m²:	**NA**		Data:	**12/02/2026**		
Observações:								



Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	**Rua Fausto Machado Quadros**							
Bairro:	**Martello**			Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Imobiliária Bello**							
Área Priv./Constr.:	**1100,00**	Topografia:	**Plano**		Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	**Comercial**		Profundidade:			
Área Equivalente:	**1100,00**	Classificação:	**Galpão Simples**			**Mínimo**		
Idade Aparente:		Tipologia:	**Galpão Comercial**		Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Entre regular e repar**		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 12.000,00**	Vagas:			Andar:	-		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 9,82**		Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://imobiliariabello.com.br/imovel/galpao-martello-cacador-sc-3252							



Elemento Comparativo 2

Endereço:	**Rua Senador Salgado Filho**							
Bairro:	**Centro**			Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Bello Imóveis**							
Área Priv./Constr.:	**160,00**	Topografia:	**Caído para os fundos**		Testada:	**17,00**		
Área do Terreno:	**680,00**	Uso:	**Comercial**		Profundidade:	**40,00**		
Área Equivalente:	**160,00**	Classificação:	**Galpão Simples**			**Mínimo**		
Idade Aparente:		Tipologia:	**Comercial**		Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Entre regular e repar**		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 1.700,00**	Vagas:			Andar:	-		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 9,56**		Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://imobiliariabello.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-cacador-sc-2116-centro-caca							



Avaliação de Imóveis Urbanos

Elemento Comparativo 3

Endereço:	**Rua Jose Boiteux**						
Bairro:	**Centro**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Bello Imóveis**						
Área Priv./Constr.:	**204,00**	Topografia:	**Acima do nível da Ru**	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**204,00**	Classificação:	**Galpão Econômico**		**Mínimo**		
Idade Aparente:		Tipologia:	**Comercial**	Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 2.800,00**	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 12,35**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://imobiliariabello.com.br/imovel/galpao-centro-cacador-sc-3308						



Elemento Comparativo 4

Endereço:	**RUA ARISTILIANO RAMOS**						
Bairro:	**Kurtz**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Zardo Imóveis**						
Área Priv./Constr.:	**370,00**	Topografia:	**Em aclive acima de 2**	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**370,00**	Classificação:	**Galpão Simples**		**Médio**		
Idade Aparente:		Tipologia:	**Comercial**	Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Reparos simples**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 8.000,00**	Vagas:		Andar:	**-**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 19,46**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://www.imoveiszardo.com.br/imovel/locacao/barracao/cacador-sc/santa-catarina/bar						



Elemento Comparativo 5

Endereço:	**RUA TIRADENTES**						
Bairro:	**Paraíso**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Imóveis Zardo**						
Área Priv./Constr.:	**216,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:	**0,00**	Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**216,00**	Classificação:	**Galpão Simples**		**Médio**		
Idade Aparente:	**25 anos**	Tipologia:	**Comercial**	Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 3.000,00**	Vagas:		Andar:	**-**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 12,50**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://www.imoveiszardo.com.br/imovel/locacao/barracao/cacador-sc/paraiso/barracao-						



Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C. BERNARDI ENGENHARIA E PERICIA — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 6

Endereço:	**RUA HUMBERTO BUSATTO 450**						
Bairro:	**Kurtz**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Imóveis Zardo**						
Área Priv./Constr.:	**250,00**	Topografia:	**Abaixo no nível da R**	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**250,00**	Classificação:	**Galpão Econômico**		**Mínimo**		
Idade Aparente:	**30 anos**	Tipologia:	**Casa Comercial**	Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Reparos simples**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 3.600,00**	Vagas:		Andar:	**-**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 12,96**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://www.imoveiszardo.com.br/imovel/locacao/sala-comercial/cacador-sc/kurtz/sala-co						



Elemento Comparativo 7

Endereço:	**Rua Raulino Ribeiro dos Santos**						
Bairro:	**Bello**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Bello Imóveis**						
Área Priv./Constr.:	**2781,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**2781,00**	Classificação:	**Galpão Médio**		**Mínimo**		
Idade Aparente:	**30 anos**	Tipologia:	**Comercial**	Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Entre reparos simple**	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	**R$ 25.000,00**	Vagas:		Andar:	**-**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 8,09**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-para-alugar-sc-cacador-bello-7000m2/id-						



Elemento Comparativo 8

Endereço:	**Rua José Antonio Pivatto**						
Bairro:	**Santa Catarina**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Zardo Imóveis**						
Área Priv./Constr.:	**342,70**	Topografia:	**Acima do nível da Ru**	Testada:			
Área do Terreno:	**764,00**	Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**342,70**	Classificação:	**Galpão Simples**		**Mínimo**		
Idade Aparente:		Tipologia:	**Comercial**	Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Entre novo e regular**	Zoneamento:	**ZC1**		
Preço Anunciado:	**R$ 3.400,00**	Vagas:		Andar:	**-**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 8,93**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://www.imoveiszardo.com.br/imovel/locacao/barracao/cacador-sc/santa-catarina/oti						



Avaliação de Imóveis Urbanos

Elemento Comparativo 9

Endereço:	**RUA ALFREDO CACHOEIRA**						
Bairro:	**Sorgatto**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Zardo Imóveis**						
Área Priv./Constr.:	**420,00**	Topografia:	**Caído para os fundos**	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**420,00**	Classificação:	**Galpão Simples**		**Mínimo**		
Idade Aparente:	**35 anos**	Tipologia:	**Comercial**	Mult. Frentes:	**Meio quadra**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Entre regular e repar**	Zoneamento:	**ZC1**		
Preço Anunciado:	**R$ 4.500,00**	Vagas:		Andar:	**-**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 9,64**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://www.imoveiszardo.com.br/imovel/locacao/barracao/cacador-sc/sorgatto/aluga-se-						



Elemento Comparativo 10

Endereço:	**RUA ESTEFANO BOIKO**						
Bairro:	**Figueroa**		Cidade:	**Caçador**		UF:	**SC**
Informante:	**Zardo Imoveis**						
Área Priv./Constr.:	**490,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	**Comercial**	Profundidade:			
Área Equivalente:	**490,00**	Classificação:	**Galpão Simples**		**Médio**		
Idade Aparente:	**30 anos**	Tipologia:	**Comercial**	Mult. Frentes:	**Esquina**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	**Entre reparos simple**	Zoneamento:	**ZC1**		
Preço Anunciado:	**R$ 5.000,00**	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 9,18**	Data:	**12/02/2026**		
Observações:	https://www.imoveiszardo.com.br/imovel/locacao/barracao/cacador-sc/figueroa/barracao-						



Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C. BERNARDI ENGENHARIA E PERICIA | Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Regular	**Regular**	**Ocupado**	**Sim**
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio	**Médio**	**Normal**	**Equilibrado**

NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Multiplas Frentes:	Multiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Novo1#	-
Novo2#	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C. BERNARDI ENGENHARIA E PERICIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.	Mult. Frentes								Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R$ 12.000,00	1100,00	0,90	R$ 9,82	1,000	1,000	1,025	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,025	R$ 10,06
2	R$ 1.700,00	160,00	0,90	R$ 9,56	1,000	1,000	0,796	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,796	R$ 7,61
3	R$ 2.800,00	204,00	0,90	R$ 12,35	1,000	1,000	0,820	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,820	R$ 10,13
4	R$ 8.000,00	370,00	0,90	R$ 19,46	1,200	0,833	0,883	1,200	0,833	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	R$ 10,71
5	R$ 3.000,00	216,00	0,90	R$ 12,50	1,000	1,000	0,826	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,826	R$ 10,32
6	R$ 3.600,00	250,00	0,90	R$ 12,96	1,000	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,841	R$ 10,90
7	R$ 25.000,00	2781,00	0,90	R$ 8,09	1,000	1,000	1,137	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,137	R$ 9,20
8	R$ 3.400,00	342,70	0,90	R$ 8,93	1,000	1,000	0,875	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,875	R$ 7,81
9	R$ 4.500,00	420,00	0,90	R$ 9,64	1,000	1,000	0,898	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,898	R$ 8,66
10	R$ 5.000,00	490,00	0,90	R$ 9,18	1,000	1,000	0,915	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,867	R$ 7,97
	Avaliando	996,84			1,000		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000			

Média Aritmética	11,25	11	10	9	9	9	9	9	9,34
Desvio Padrão	3,34	3	2	1	1	1	1	1	1,25
Coeficiente de Variação	0,30	0	0	0	0	0	0	0	0,13

Média Saneada	9,34
Limite Inferior	6,54
Limite Superior	12,14
Dados Saneados	10
Dados Descartados	0

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	10
Número de Dados Saneados:	10
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	6,54
Média Aritmética (p/m²):	9,34
Limite Superior (p/m²):	12,14
Média Saneada (p/m²):	9,34
T. de Student:	1,383
Desvio Padrão:	1,25
Coeficiente de Variação:	0,13

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-5,87%	R$ 8,79
Estimatido		R$ 9,34
Superior (p/m²):	5,87%	R$ 9,88
Amplitude Total:	**11,74%**	

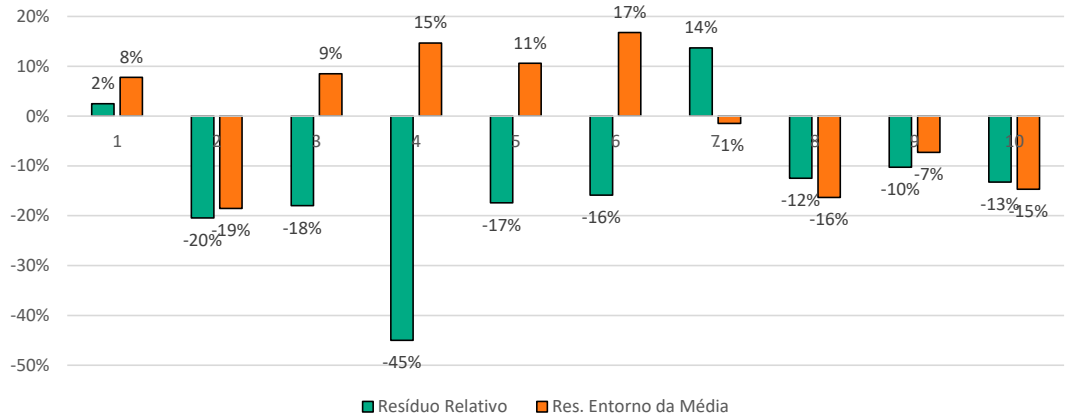
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R$ 7,94
Estimado		R$ 9,34
Superior (p/m²):	15%	R$ 10,74
Arbítrio Adotado:	**0%**	

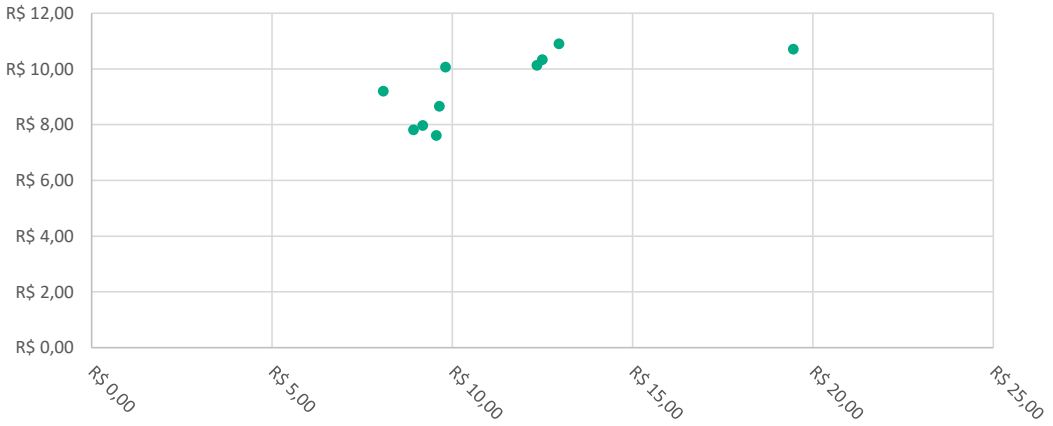
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	996,84
Unitário por m²:	R$ 9,34
Valor de Mercado Calculado:	R$ 9.307,21
Valor de Mercado Adotado:	**R$ 9.300,00**

RESÍDUO |RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando **Completa quanto a todos os fatores analisados**	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **5**	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,50 a 2,00**	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **9 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau II**

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **11,74%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

OFÍCIO de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://1ricacador-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação LXMR-L743-8WN9-LGSY.

CERTIDÃO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo neste Ofício Registral Imobiliário o livro3-F, nele, às fls. 193, encontrei uma transcrição do seguinte teor.**"NºDEORDEM:**8.963.**DATADOREGISTRO:**12 de novembro de 1954. **REGISTROANTERIORNº:**6.856 neste Ofício.**CARACTERÍSTICASe CONFRONTAÇÕES:**Consta de uma área de terreno rural, com**417.860,00m²**,inclusive uma casa de madeira, coberta de telhas de barro e um galpão também de madeira sobre o mesmo terreno, situado à margem direita da estrada para Rio das Antas, 1º Distrito desta Comarca, que confronta: aoSul, pelo arroio denominado da "Exportadora" com terras da outorgante e de Francisco Moro ou quem de direito; aoOeste, por uma linha seca, com terras de Vitorio Favero; aoNorte, por uma estradinha e por uma linha seca, quebrada, com terras de Luiz Sorgato, e ainda com o arroio denominado do "Monjolo" até chegar à estrada de rodagem para Rio das Antas, seguindo pela mesma e com ela dividindo por uma cerca; aoLeste, por uma linha seca, com terras que foram de Antonio Criminacio, e que são ocupadas por José Piccoli, estando incluído na escritura, não só as benfeitorias descritas, como também tudo quanto na área existir, inclusive o parreiral velho, visto que o parreiral novo já é de propriedade dos outorgados.**ADQUIRENTES:ROMEU SORGATTO**e sua mulher**IRACEMA ZARDO SORGATTO**, brasileiros, agricultor e doméstica, residentes nesta Cidade. **TRANSMITENTE:JUSTINA BASEGGIO SORGATTO**, brasileira, viúva, doméstica, residente nesta Cidade.**FORMADOTÍTULO:**Escritura pública lavrada pelo Tabelião interino nesta cidade, Arnaldo P. Timmermann, em 11 de novembro de 1954.**TÍTULO:** Doação intervivos.**VALORDOCONTRATO:**CR$ 50.000,00, terreno e construções. **CONDIÇÕES:**As constantes da escritura. Odelir Godinho - Oficial.**AVERBAÇÃO:**O presente imóvel encontra-se hipotecado ao Banco do Brasil S.A, pelo registro nº 100, fls. 45, do livro 2, em 12-06-1956.**AVERBAÇÃO:**Conforme recibo de 1º de fevereiro de 1962, ao Banco do Brasil S.A, arquivado neste ofício, fica a inscrição nº 100, fls. 45, do livro 2, cancelada e sem efeito, em virtude do pagamento da dívida, cujo recibo autoriza esta averbação. Caçador, 02-04-1962. Odelir Godinho - Oficial".**AVERBAÇÃO:** Desta transcrição foi transmitida a área de 1.022,00m², para Nery Santos, pelo registro nº 11.887, fls. 152, do livro 3-H, em 22-05-1962.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.022,00m², para Juracy Lopes Vieira, pelo registro 12.128, fls. 198, do livro 3-H, em 30-01-1963.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 11.500,00m², para Marcelino Falchetti, pelo registro nº 12.415, fls. 254, do livro 3-H, em 02-08-1963.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 736,00m², para Genésio Lusa, pelo registro nº 12.717, fls. 10, do livro 3-I, em 18-01-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.885,00m², para João Bertotto Sobrinho, pelo registro nº 12.810, fls. 27, do livro 3-I, em 13-03-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Milton Valentini e Gentil Bertotto, pelo registro nº 12.850, fls. 34, do livro 3-I, em 30-03-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 5.812,00m², para Ludovico Staskowian, pelo registro 12.873, fls. 38, do livro 3-I, em 02-04-1964. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Arnaldo Leal Bastos, pelo registro nº 13.349, fls. 121, do livro 3-I, em 13-11-1964.**AVERBAÇÃO:**

OFÍCIO de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://1ricacador-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação LXMR-L743-8WN9-LGSY.

Desta transcrição foi transmitida a área de 1.800,00m², para Ricieri Dondoni, pelo registro nº 13.376. fls. 126, do livro 3-I, em 04-12-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 8.905,50m², para Vicente Dondoni, pelo registro nº 13.379, fls 127, do livro 3-I, em 04-12-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 2.162,00m², para Ireno V. Dondoni, pelo registro nº 13.380, fls. 127, do livro 3-I, em 04-12-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 3.000,00m², para Gema Weber Dondoni, pelo registro nº 13.389, fls. 129, do livro 3-I, em 09-12-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.800,00m², para Francisco Stefanes Junior e Jose Neú Stefanes, pelo registro nº 13.990, fls. 129, do livro 3-I, em 09-12-1964.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.200,00m², para Bortolo Bortolini, pelo registro nº 13.442, fls. 139, do livro 3-I, em 12-01-1965.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.200,00m², para Sebastião Ermelino Carneiro, pelo registro nº 13.451, fls. 140, do livro 3-I, em 20-01-1965.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 2.400,00m², para Luiz Drissen Carneiro e Laurindo José Drissen, pelo registro nº 13.452, fls. 140, do livro 3-I, em 20-01-1965.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.600,00m², para Pedro Driessen Sobrinho, pelo registro nº 13.453, fls. 141, do livro 3-I, em 20-01-1965.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 832,00m², para Maria da Conceição Carneiro, pelo registro nº 13.454, fls. 141, do livro 3-I, em 20-01-1965.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 3.600,00m² para João Batista Driessen, pelo registro nº 13.455, fls. 141, do livro 3-I, em 20-01-1965.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.200,00m², para Nelson Stefanes, pelo registro nº 13.483, fls. 146, do livro 3-I, em 05-02-1965.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.200,00m², para Leotonio Schmitz Zilles, pelo registro nº 13.936, fls. 232, do livro 3-I, em 07-03-1966.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Franciso Stefanes Junior, pelo registro nº 13.974, fls. 239, do livro 3-I, em 01-04-1966. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 800,00m², para Nelson Destre Antoniolli, pelo registro nº 14.084, fls. 261, do livro 3-I, em 30-06-1966. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.200,00m², para Pedro Cadore, pelo registro nº 14.117, fls. 268, do livro 3-I, em 04-08-1966.**AVERBAÇÃO:** Desta transcrição foi transmitida a área de 1.400,00m², para Ântonio Bertoto, pelo registro nº 14.162, fls. 276, do livro 3-I, em 22-09-1966.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Guido Pedro Buzanello, pelo registro nº 14.291, fls. 300, do livro 3-I, em 26-01-1967.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.000,00m², para Domingos Henrique Dondoni, pelo registro nº 14.312, fls. 4, do livro 3-J, em 16-02-1967.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Antonio Mengiuski, pelo registro nº 14.487, fls. 36, do livro 3-J, em 21-07-1967.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 448,00m², para João Alves de Miranda, pelo registro nº 14.494, fls. 37, do livro 3-J, em 28-07-1967.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 4.800,00m², para Sebastião Sorgatto de Paula, pelo registro nº 14.779, fls. 92, do livro 3-J, em 21-02-1968.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Leonice de Fatima Driessen Carneiro, pelo registro nº 15.119, fls. 153, do livro 3-J, em 13-09-1968.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de

OFÍCIO de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://1ricacador-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação LXMR-L743-8WN9-LGSY.

600,00m², para Dionisio Dalla' Santa, pelo registro nº 15.612, fls. 244, do livro 3-J, em 02-09-1969.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Hipolito Angelo Lunardelli, pelo registro nº 15.662, fls. 253, do livro 3-J, em 14-10-1969. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 792,00m², para Jordão Granemann, pelo registro nº 15.729. fls. 265, do livro 3-J, em 03-12-1969. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 72.200,00m², para Alcides Tombini x Cia. Ltda, pelo registro nº 15.759, fls. 271, do livro 3-J, em 30-12-1969. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 900,00m², para Valerio Cadore, pelo registro nº 15.787, fls. 277, do livro 3-J, em 26-01-1970.**AVERBAÇÃO:** Desta transcrição foi transmitida a área de 785,00m², para Amantino Guzella, pelo registro nº 15.800, fls. 279, do livro 3-J, em 02-02-1970.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.928,00m², para Edumar Vergett, pelo registro nº 15.821, fls. 283, do livro 3-J, em 24-02-1970.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 400,00m², para Nelso Carneiro, pelo registro nº 15.983, fls. 12, do livro 3-K, em 18-05-1970.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.200,00m², para Dino Antonio Zardo, pelo registro nº 16.335, fls. 89, do livro 3-K, em 16-12-1970.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 370,00m², para Djair Ribeiro dos Santos, pelo registro nº 16.356, fls. 94, do livro 3-K, em 04-01-1971. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 453,00m², para João Ceola, pelo registro nº 16.869, fls. 197, do livro 3-K, em 20-01-1972.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Fortunato Zatta, pelo registro nº 17.298, fls. 277, do livro 3-K, em 25-08-1972.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 500,00m², para Mario Bertotto, pelo registro nº 17.652, fls. 41, do livro 3-L, em 27-02-1973.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 13.815,00m², para Sincol S.A Ind. e Com, pelo registro nº 17.883, fls. 85, do livro 3-L, em 13-06-1973.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 7.140,00m², para Laurindo José Driessen e Rivadania Carneiro, pelo registro nº 19.206, fls. 33, do livro 3-M, em 24-06-1974.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 600,00m², para Fernando Bertotto, Lourdes Terezinha Bertotto, Maria Luiza Bertotto e Anselmo João Bertotto, pelo registro nº 19.994, fls. 185, do livro 3-M, em 08-05-1975. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 4.200,00m², para José Kool, pelo registro nº 20.011, fls. 189, do livro 3-M, em 14-05-1975.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.784,00m², para Milton João Machiavelli, pelo registro nº 20.016, fls. 190, do livro 3-M, em 19-05-1975.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 722,50m², para Antonio Carlos Guzela, pelo registro nº 1/0426-RG, em 14-05-1976.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 1.552,00m², para Renato Holz e Norma Rute Holz, pelo registro nº 1/0427-RG, em 14-05-1976.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 400,20m², foi transmitida para Luiz Brancher, pelo registro nº 1/2042-RG, em 08-11-1977.**AVERBAÇÃO:**Conforme requerimento arquivado e prenotado sob nº 7.824, instruído com certidão comprobatória da Prefeitura Municipal, fica averbada a transformação do perímetro deruralparaurbano, com a área de 543,00m². Caçador, 10-12-1979. Dou Fé. Francisco Maceno - Oficial Maior.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 960,92m², para Mario Mandelli, Luiz Mandelli e Celeste Sebastião Mandelli, pelo registro nº 1/5474-RG, em 01-12-1981.**AVERBAÇÃO:**

Documentação

OFÍCIO de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://1ricacador-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação LXMR-L743-8WN9-LGSY.

Desta transcrição foi transmitida a área de 480,00m², para Dionizio Dalla Santo, pelo registro nº 1/6411-RG, em 14-12-1982.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 800,00m², para Zilio Baseggio, pelo registro nº 1/6552-RG, em 30-12-1982. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 33.551,30m², para Sincol S.A Indústria e Comércio, pelo registro nº 1/8169-RG, em 18-09-1984.**AVERBAÇÃO:** Desta transcrição foi transmitida a área de 825,00m², para Sincol S.A Indústria e Comércio, pelo registro nº 1/8170-RG, em 18-09-1984.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 2.171,40m², para Ronaldo Ardenghi do Amaral, pelo registro nº 1/12091-RG, em 25-10-1988.**AVERBAÇÃO:**Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Cartório sob nº 24.739, instruído com certidão comprobatória fornecida pela Prefeitura Municipal, fica averbada a transformação do perímetro deruralparaurbanode 13.946,22m². Caçador, 01 de agosto de 1988. Dou Fé. Francisco Maceno - Oficial Maior.**AVERBAÇÃO:**Conforme requerimento arquivado e prenotado neste cartório sob nº 25.213, instruído com certidão comprobatória fornecida pela Prefeitura Municipal, fica averbada a transformação do perímetro deruralpara urbanode 2.171,40m². Caçador, 25 de outubro de 1988. Dou Fé. Francisco Maceno - Oficial Maior.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 13.946,22m² para Prefeitura Municipal de Caçador, pelo registro nº 1/12116-RG, em 04-11-1988. **AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 88.870,00m², para Sincol S/A. Indústria e Comércio, pelo registro nº 1/14548-RG, em 29-08-1991.**AVERBAÇÃO:** Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 49.674, instruída com certidão comprobatória fornecida pela Prefeitura Municipal, fica averbada a transformação do perímetro deruralparaurbano, sobre a parte do imóvel objeto deste registro,parte está com 4.000,00m², dentro das seguintes confrontações: aoNorte, com a Rodovia SC 451; aoSul, com Sincol S.A. Indústria e Comércio; aoLeste, com Gumercindo Barpp; e aOeste, com a Sincol S.A. Indústria e Comércio; de conformidade com a Lei nº 1.191 de 20-10-1997. Caçador, 04-07-2001. Dou Fé. Ivone Elisabeth Menegotto - Escrevente.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 4.000,00m², para Marilene Boscari, pelo registro nº 1/20446-RG, em 10-07-2001.**AVERBAÇÃO:**Desmembramento e Alteração de Perímetro: Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 57.818,fica averbadoo desmembramento de 4.667,00m² e o perímetro, conforme documentos comprobatórios. Caçador, 26-11-2004. Dou Fé. (Emolumentos: R$ 43,00). Maria Teresa Piccinini Dalmédico - Escrevente.**AVERBAÇÃO:**Desta transcrição foi transmitida a área de 4.667,00m², para Maristela Maria Roveda Martinez, Julio José Martinez, Irio Vendramini, Terezinha Maria Vendramini, Sara Maria Roveda, Irene Aparecida Roveda, Claudia Simone Roveda, Itacyr Angelo Roveda Filho e Thais Luciana Roveda, pelo registro nº 2/23100-RG, em 10-12-2004.**AVERBAÇÃO:** Conforme mandado judicial da 1ª Vara desta Comarca de Caçador-SC, em 04-10-2005 (Autos de nº 012.03.001580-0), foi determinado o registro do Loteamento "Romeu Sorgatto", sobre parte do saldo deste imóvel com 16.565,95m², que passou a constar da matrícula nº 24364-RG. (Protocolo nº 61.878 em 08-05-2006). Caçador, 08 de maio de 2006. Dou Fé. Carlos Alberto Formighieri - Oficial Titular.**AVERBAÇÃO:**Fica averbado que do saldo do imóvel desta transcrição, uma área de 400,00m² foi usucapida por Mario Meira e Demarci Americo Meira, conforme R-1/30912-RG, em

OFÍCIO de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://1ricacador-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação LXMR-L743-8WN9-LGSY.

11/03/2014. (Protocolo nº 91.014 em 26/02/2014).(Emolumentos: Isento, uma vez que foi deferido o benefício da assistência judiciária gratuita - Lei Federal 1.060 de 05/02/1950). (Selo isento nº DGD91900-T2N4). Caçador, 11 de março de 2014. Dou fé. Renato Martins Silva - Oficial.**AVERBAÇÃO:**Foi reconhecido judicialmente o direito de propriedade sobre a parcela de 6.050,00m² do saldo do imóvel desta transcrição, em favor de Suzana Dondoni, conforme R-1/34496-RG, em 28/01/2016. Dou fé. Rafael Juliano Piccinini - Escrevente.**AVERBAÇÃO:**Foi reconhecido judicialmente o direito de propriedade sobre a parcela de 745,00m² do imóvel desta transcrição, em favor de Olavo Schaedler Coelho de Souza, conforme R-1/35902-RG, em 30/11/2017. (Protocolo nº 106.995 em 28/11/2017). Dou fé. Rafael Juliano Piccinini - Escrevente. É tudo o que contém na referida transcrição da qual extraí a presente certidão. Certifico ainda, que a prática de qualquer ato que implique na transmissão do imóvel objeto desta matrícula ficará condicionada à prévia retificação da sua caracterização, tudo de forma a permitir que o imóvel seja precisamente identificado pelas suas medidas de linha, ângulos e coordenadas georreferenciadas de localização.

Certidão válida por trinta dias.
O referido é verdade e dou fé.
Caçador/SC, 23 de janeiro de 2026

_____

( ) Renato Martins Silva - Oficial
( ) Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta
( ) Flávio Villani Correa Mafra - Escrevente Substituto
( ) Guylherme Ribeiro - Escrevente
( ) Rafael Juliano Piccinini - Escrevente
( ) Gabriel Christofer Baldissarelli - Escrevente

Documento assinado digitalmente por RENATO MARTINS SILVA (790.809.876-20)
Pedido nº: 219.687

Emolumentos:
07. Certidão de inteiro teor de Transcrição R$27,56
ISS: R$1,38
FRJ: R$ 6,26.
Total: R$ 35,20

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HSX67343-7QFU
1Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Página 5 de 5
Data/hora da emissão: 23/01/2026 04:05:04

Documentação

ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Caçador

Emissão: 06/02/2026

Espelho Cadastral Imobiliário

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel:	23705 - Inscrição: 001.05.087.0600.001	Matrícula:	
Logradouro:	HOLANDA, nº 60	Bloco:	CEP: 89503-366
Bairro:	SORGATTO	Complemento: DEPHIMEU DO BF	Apto: 0
Loteamento:		Quadra:	Lote:
Condomínio:			
End. Corr.:	PADRE FEIJO, nº 371 - Bairro: PARAISO - CEP: 89503-021		

INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO:

Proprietário:	ESPOLIO DE ALTAIR PELEGRINO BALVEDI	CPF/CNPJ: 102.327.028-53	
Logradouro:	PADRE FEIJO, nº 371	Telefone: (00) 0000-00	
Bairro:	PARAISO	Complemento:	

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS:

Área do Lote:	1.256,25 m²	* Área total construída lote:	996,84 m²
Profundidade:	31,41	Topografia:	Plano
Ocupação do Lote:	Edificado	Passeio:	Simples
Situação Terreno:	Meio de Quadra 1 Frente	Zona referência:	10
Pedologia:	Firme	Delimitação:	Sem
Testada Principal:	40,00	Seção: 250	Lado: X

** Somente imóveis ativos*

INFORMAÇÕES AUTÔNOMA:

Área total Construída:	996,84 m²	Nº fração ideal:	1
Isento/Imune:	Normal	Nº total de autônomas:	1
Isento TSU:	Sim	Idade do imóvel:	29

INFORMAÇÕES DAS UNIDADES:

Unidade Avaliação:	1	Ano Construção:	1997
Área Construída:	996,84 m²	Ano Cancelamento:	
Tipo Construção:	Barracão/Galpão	Posicionamento:	Isolada
Utilização:	Industria	Localização:	Frente
Alinhamento:	Recuada	Coleta de lixo:	Sim (cobra lixo)
Estrutura:	Alvenaria Simples	Nº Pavimentos:	1
Unidade Avaliação:	1 (Cancelada - 2018)	Ano Construção:	1997
Área Construída:	1.410,00 m²	Ano Cancelamento:	2018
Tipo Construção:	Barracão/Galpão	Posicionamento:	Isolada
Utilização:	Industria	Localização:	Frente
Alinhamento:	Alinhada	Coleta de lixo:	Sim (cobra lixo)
Estrutura:	Alvenaria Simples	Nº Pavimentos:	1

Documentação

ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Caçador

Emissão: 06/02/2026

Espelho Cadastral Imobiliário

INFORMAÇÕES DO CÁLCULO (2026):

Valor terreno (m²):	95,98618
Valor da edificação (m²):	330,45395
Valor Venal do Terreno	120.582,64
Valor Venal da Edificação:	296.468,74
Valor Venal Total	417.051,38
Alíquota:	0,005
Imposto Terreno:	602,91
Imposto Predial:	1.482,34
Coleta de Lixo:	295,09

INFORMAÇÕES LANÇADAS (2026)

Imposto Terreno:	602,91
Imposto Predial:	1.482,34
Coleta de Lixo:	295,09
Progressividade:	0,00
Imposto Total:	2.380,34

Emitido por: MARCELO LUIZ DO NASCIMENTO

Documentação

Ofício de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

CNM: 107565.2.0001081-89

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAÇADOR

RUBRICA

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 1081 — FICHA Nº 1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno urbano, sem benfeitorias, com a área de 453,00m2.,(quatrocentos e cinquenta e três metros quadrados), situado nesta cidade, à rua Holanda, lado par, constituído pelo lote nº 6, da quadra 5, Bairro Sorgatto, confrontando: ao Norte, com a referida rua Holanda; ao Sul, com o lote nº 10, de Augusto Carneiro; ao Leste, com os lotes nºs 1 e 2, de Itacir Guzella, e ao Oeste, com Romeu Sorgatto.= =
PROPRIETÁRIOS: JOÃO CEOLLA e sua mulher IRES MARIA CEOLLA, brasileiros, casados, ele industrial, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob nº 009.902.309-10.= = = = = = = =
TÍTULO AQUISITIVO: Sob nº 16.869, fls. 197, do livro 3-K, deste Cartório.-Caçador, 26 de novembro de 1976.-Dou fé.-Oficial Titular:
CAF/ab

REGISTRO 1/1081 - HIPOTECA, em 1º grau, sobre a totalidade do imóvel-objeto da presente matrícula, conforme Cédula de Crédito Industrial nº EII-76/42, emitida em 25-11-76.-Cédula esta também registrada sob nº 0577, no Registro Auxiliar.-CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., por sua Agência desta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 00.000.000/0375-16.-DEVEDORA: MASUL - MADEIRAS PRÉ CORTADAS LTDA.,com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 83.219.071/0001-07.-INTERVENIENTES HIPOTECANTES: JOÃO CEOLLA e sua mulher IRES MARIA CEOLLA já qualificados.-VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA: Cr$ 47.800,00.-JUROS: 8% ao ano.-VENCIMENTO FINAL: 25 de novembro de 1979.-CONDIÇÕES: As da Cédula.-Caçador, 26 de novembro de 1976.-Dou fé.-Oficial Titular:
CAF/ab

AVERBAÇÃO 2/1081 - CANCELAMENTO da hipoteca em 1º grau, objeto do registro nº 1/1081, por quitação da dívida, conforme autorização do credor, arquivada e prenotada neste Cartório sob nº 7.945, ficando o referido registro, consequentemente, sem efeito para todo e qualquer fim.-Caçador, 03 de janeiro de 1980.-Dou fé.-Oficial Titular:
CAF/ab

REGISTRO 3/1081 - COMPRA E VENDA, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme escritura pública, lavrada no 1º Tabelionato desta Comarca, às fls. 78/79, do livro nº 155, em 24-09-91. TRANSMITENTES: JOÃO CEOLLA e sua mulher IRES MARIA CEOLLA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, ele industrial, ela do lar, residente nesta cidade, inscritos no CPF sob nº 009.902.309-10.-ADQUIRENTE: ALTAIR PELEGRINO BALVEDI, brasileiro, casado com Maria Germano Balvedi, pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, industrial, residente nesta cidade, inscrito no CPF sob nº 102.327.028-53.VALOR: Cr$ 1.000.000,00. Caçador, 08 de outubro de 1991. Dou fé. Oficial Maior:
FM/iem.

AV-4/1081 - QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 119.650 em 12/03/2021, instruído com documentos competentes, fica averbada a complementação da qualificação do proprietário que é a seguinte: **ALTAIR PELEGRINO BALVEDI**, casado com **MARIA GERMANO BALVEDI**, em 28/07/1961, pelo regime da comunhão universal de bens, brasileiros, ele empresário, nascido em 18/08/1932, portador da Carteira de Identidade RG nº 580.075/SC e inscrito no CPF sob nº 102.327.028-53, ela do lar, nascida em 04/10/1929, portadora da Carteira de Identidade

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 1081

Página 1 de 4
Data/hora da emissão: 22/01/2026 04:29:50

REGISTRO DE IMÓVEIS — Renato Martins Silva — Oficial — CAÇADOR - SC

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Documentação

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

OFÍCIO de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

CNM: 107565.2.0001081-89

CONTINUAÇÃO

RG nº 6.128.362/SC e inscrita no CPF sob nº 005.937.089-03, residentes e domiciliados na Rua Porto União, nº 185, Bairro Centro, nesta Cidade de Caçador-SC. (Emolumentos: R$90,56). (Selo pago - 1 ato - nº GDN24042-4Y0Q. Valor: R$2,82). Caçador, 28 de maio de 2021. Dou fé. Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta:

AV-5/1081 - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 119.650 em 12/03/2021, instruído com a planta e os memoriais descritivos elaborados pelo Engenheiro Agrônomo Luiz Eduardo Barros, inscrito no CREA/SC sob nº 132128-3, **fica averbado** o que segue: **a)** que o imóvel objeto da presente matrícula possui atualmente as seguintes confrontações: ao Nordeste com a Rua Holanda; ao Sudeste com os imóveis constantes das matrículas nºs 17370, 2556 e 11477; ao Sudoeste com o imóvel constante da matrícula nº 13714; e ao Noroeste com o imóvel constante da transcrição nº 8.963; **b)** que o presente imóvel, situado na Rua Holanda, localizado a 39,65 metros da esquina com a Rua Itália, possui, na realidade, a área de superfície de **454,31m²**, dentro das seguintes características e confrontações: inicia-se no vértice 1, deste segue confrontando com a Rua Holanda, com os seguintes azimutes e distâncias: 117°20'11" e 15,00 metros até o vértice 2; deste, segue confrontando com os imóveis constantes das matrículas nº 17.370, nº 2556 e nº 11.477, com os seguintes azimutes e distâncias: 222°14'02" e 36,13 metros até o vértice 3; deste, segue confrontando com o imóvel constante da matrícula nº 13.714, com os seguintes azimutes e distâncias: 296°28'59" e 11,00 metros até o vértice 4; deste, segue confrontando com o imóvel constante da transcrição nº 8.963, com os seguintes azimutes e distâncias: 35°54'27" e 35,47 metros até o vértice 1, ponto inicial da descrição; **c)** que o número da inscrição cadastral do presente imóvel junto à Prefeitura Municipal de Caçador/SC é: **01.001.05.087.0600.001**. **VALOR DECLARADO PARA FINS DO ART. 502 II DO CNCGJ/SC: R$300.000,00.** FRJ não incidente - Parecer nº 378909-2010.8 exarado pelo Presidente do Conselho do Fundo de Reaparelhamento da Justiça, Sr. Torres Marques, datado de 20 de agosto de 2010. (Emolumentos: R$1.611,92). (Selo pago - 1 ato - nº GDN24043-565V. Valor: R$2,82). Caçador, 28 de maio de 2021. Dou fé. Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta:

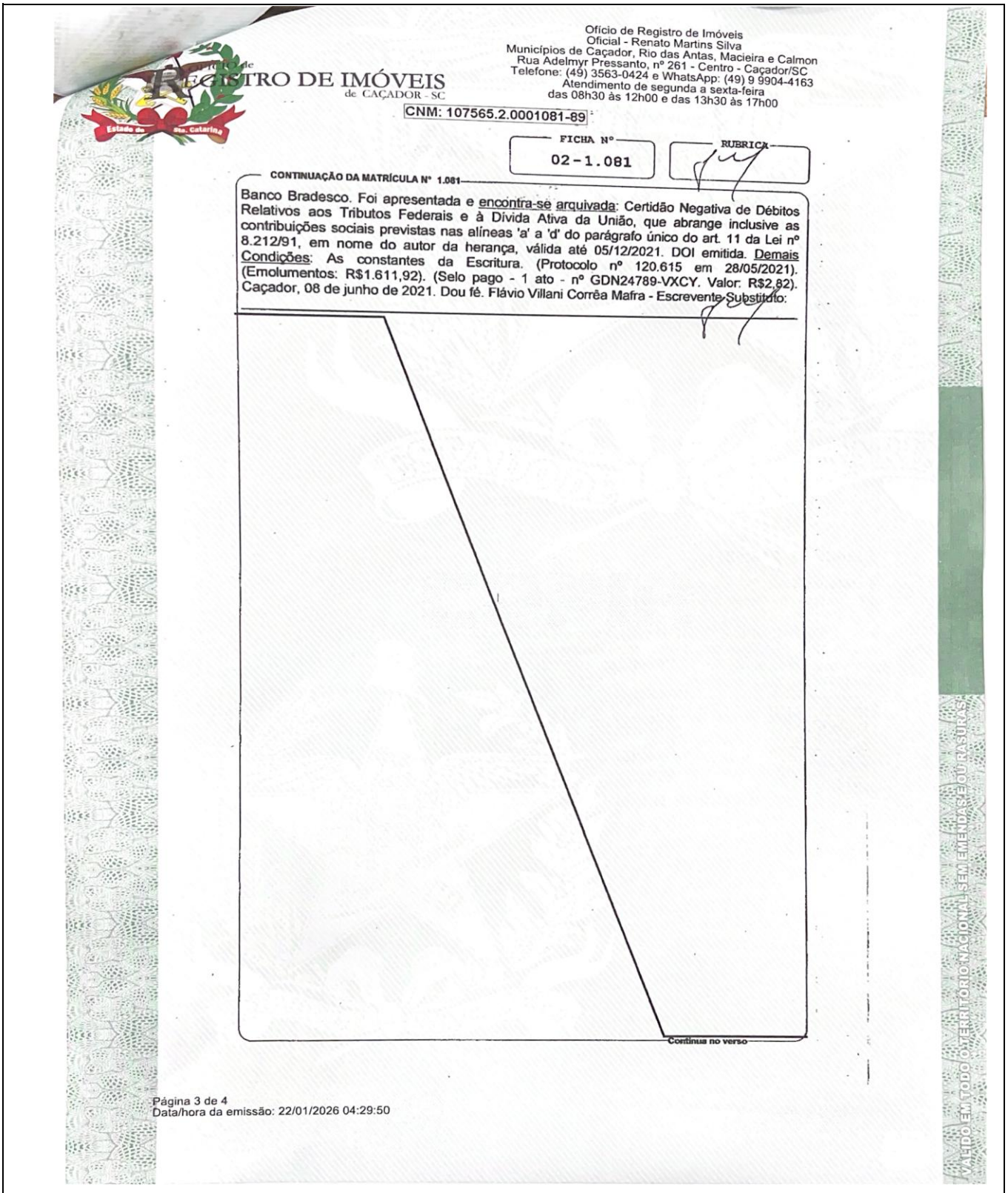
AV-6/1081 - ÓBITO. Conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos desta Comarca de Caçador-SC, às fls. 145/155, do livro nº 144-E, em 18/06/2020, instruída com os documentos competentes, **fica averbado** o óbito do proprietário **ALTAIR PELEGRINO BALVEDI**, ocorrido em 03/02/2020. (Protocolo nº 120.615 em 28/05/2021). (Emolumentos: R$90,56). (Selo pago - 1 ato - nº GDN24788-9SSQ. Valor: R$2,82). Caçador, 08 de junho de 2021. Dou fé. Flávio Villani Corrêa Mafra - Escrevente Substituto:

R-7/1081 - MEAÇÃO. Conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos desta Comarca de Caçador-SC, às fls. 145/155, do livro nº 144-E, em 18/06/2020, instruída com os documentos competentes. **TRANSMITENTE: O ESPÓLIO DE ALTAIR PELEGRINO BALVEDI** - CPF nº 102.327.028-53. **ADQUIRENTE: MARIA GERMANO BALVEDI**, brasileira, viúva, do lar, nascida em 04/10/1929, portadora da Carteira de Identidade RG nº 6.128.362/SC e inscrita no CPF sob nº 005.937.089-03, residente e domiciliada na Rua Porto União, nº 185, apartamento nº 101, Centro, nesta Cidade de Caçador-SC, à qual fica pertencendo a **totalidade** do imóvel, em decorrência de sua meação. **VALOR ATRIBUÍDO: R$300.000,00. VALOR VENAL (ITCMD): R$300.000,00**. Constam da Escritura as seguintes certidões: Negativa de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias; Negativa de Débitos Municipais, referente ao imóvel em questão. Demais Certidões: As constantes da Escritura. Consta ainda: Que foi recolhido o ITCMD devido pela sucessão "causa mortis". FRJ recolhido no valor de R$3.641,54, conforme boleto nº 28346670003607429, pago em 16/06/2020, conforme autenticação nº 0000007, pelo

SEGUE

Página 2 de 4
Data/hora da emissão: 22/01/2026 04:29:50

Documentação



Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

REGISTRO DE IMÓVEIS
de CAÇADOR - SC

CNM: 107565.2.0001081-89

FICHA Nº 02-1.081

RUBRICA

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1.081

Banco Bradesco. Foi apresentada e encontra-se arquivada: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212/91, em nome do autor da herança, válida até 05/12/2021. DOI emitida. Demais Condições: As constantes da Escritura. (Protocolo nº 120.615 em 28/05/2021). (Emolumentos: R$1.611,92). (Selo pago - 1 ato - nº GDN24789-VXCY. Valor: R$2,82). Caçador, 08 de junho de 2021. Dou fé. Flávio Villani Corrêa Mafra - Escrevente Substituto:

Continua no verso

Página 3 de 4
Data/hora da emissão: 22/01/2026 04:29:50

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Documentação

OFÍCIO de REGISTRO DE IMÓVEIS de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 1.081 (até Av/R.7)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros e averbações existentes no Registro de Imóveis de Caçador/SC, relativos ao imóvel objeto da presente matrícula. **(Artigo 16 da Lei Federal nº 6.015/73)**.

Certidão válida por trinta dias.
O referido é verdade e dou fé.
Caçador/SC, 22 de janeiro de 2026

( ) Renato Martins Silva - Oficial
( ) Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta
( ) Flávio Villani Correa Mafra - Escrevente Substituto
( ) Guylherme Ribeiro - Escrevente
( ) Rafael Juliano Piccinini - Escrevente
( ) Gabriel Christofer Baldissarelli - Escrevente

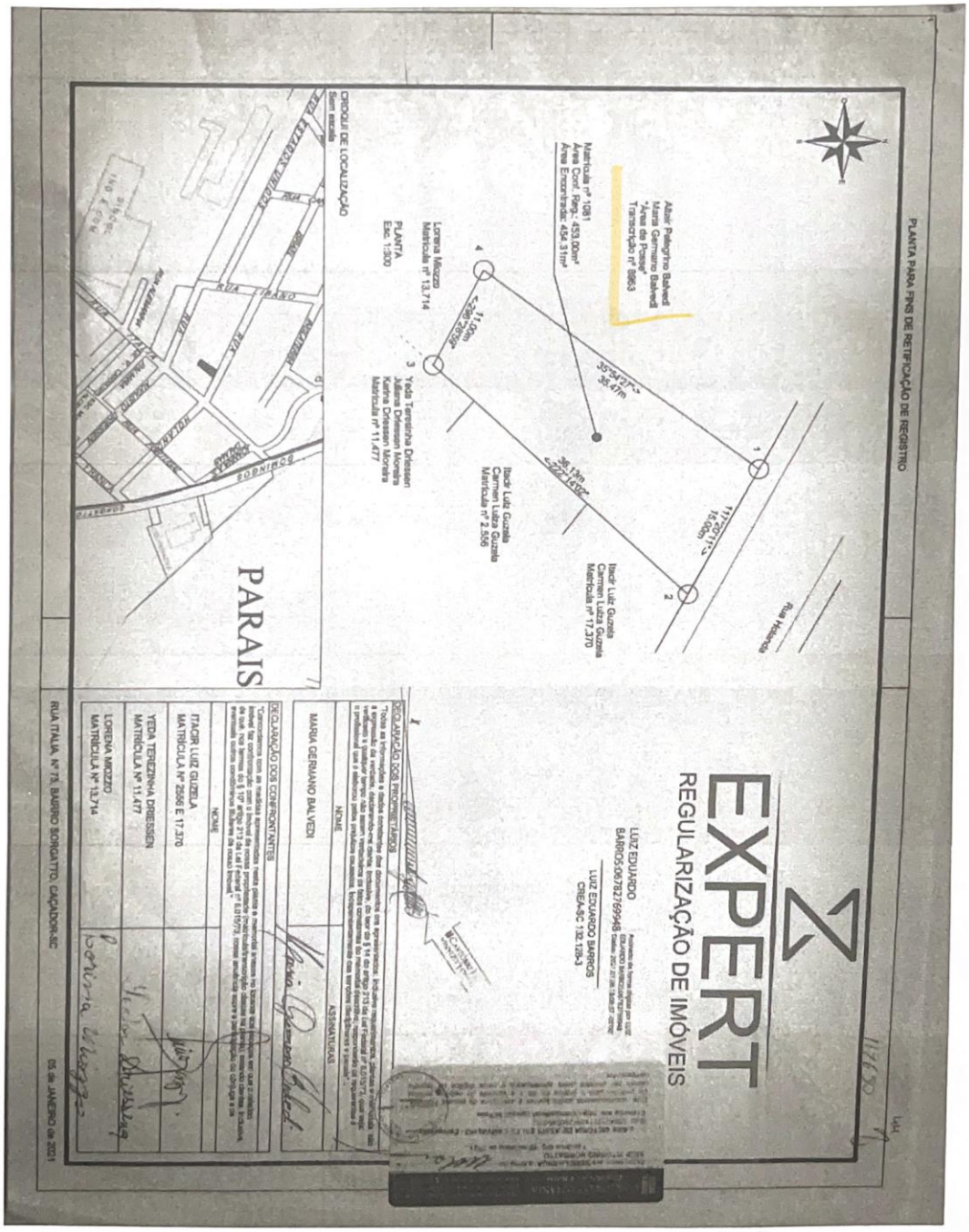
Pedido nº: 219.687

Emolumentos:
01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R$27,56
ISS: R$1,38
FRJ: R$ 6,26 (FUPESC:24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).
Total: R$ 35,20

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HSX67184-W62N
1Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Página 4 de 4
Data/hora da emissão: 22/01/2026 04:29:50

Documentação



Página 1 de 2
Data/hora da emissão: 22/01/2026 04:30:09

BIBLIOGRÁFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avalliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São PAulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.