



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Central de Mandados - Tangará

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0000510-89.2006.8.24.0056/SC

EXEQUENTE: SERGIO LUIZ GRANEMANN DE SOUZA

EXECUTADO: VITI VINICOLA SAO JOSE LTDA

AUTO

Em 6 de maio de 2024, dirigi-me ao endereço constante no mandado, e procedi à avaliação dos bens a seguir descritos, com exceção da parte de 360m², cuja impenhorabilidade foi reconhecida pelo TJSC (Apelação Cível n. 2012.083994-1):

a) terreno urbano de 3.970,49 m², com área total de 4.330,49 m², com benfeitorias, localizado entre a Av. Marechal Castelo Branco e o Acesso Guilherme Mattana, no Centro do município de Pinheiro Preto - SC, de propriedade da empresa Viti Vinícola São José Ltda ME, matriculado no CRI desta comarca sob o n. 5.488, avaliado em R\$ **1.000.000,00 (um milhão de reais)**;

b) prédio em alvenaria, edificado sobre o terreno acima, constante de (i) construção de 1 pavimento, com área de 208 m² (16m x 13m), em regular estado de conservação, e de (ii) construção de 2 pavimentos, com área de 48 m² [(4m x 6m) x 2], em bom estado de conservação, avaliado em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**;

c) galpão em alvenaria, edificado sobre o terreno acima, com área de 450 m² (15m x 30m), em regular estado de conservação, avaliado em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, considerando que há relativa depreciação do bem, o qual encontra-se locado para empresa de fabricação de blocos e pavers.

Salvo a parte residencial do representante legal da empresa, o restante da área e benfeitorias estão locados para a empresa de pavers e blocos denominada Ultraforte Artefatos.

Valor total dos bens: R\$ 1.700.000,00 (um milhão e seiscientos mil reais).

Dou fé.

Observações:

1. Para avaliação do terreno, o parâmetro utilizado se baseou em ofertas de terrenos no município nas redondezas do ora avaliado;

2. Na avaliação das benfeitorias, utilizou-se como base o CUB m², observando-se o estado de conservação e a localização dos bens.

Parte desconsiderada (360m²)



















Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.700.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maior/2024 a Setembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	488 dias	1,059280
Percentual correspondente	488 dias	5,927953 %
Valor corrigido para 01/09/2025	(=)	R\$ 1.800.775,21
Sub Total	(=)	R\$ 1.800.775,21
Valor total	(=)	R\$ 1.800.775,21

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.700.000,00
Data inicial	01/05/2024
Data final	01/09/2025
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	1.707.820,00
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	1.712.089,55
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	1.716.540,98
01/08/2024	01/09/2024	-0,1400 (%)	1.714.137,83
01/09/2024	01/10/2024	0,4800 (%)	1.722.365,69
01/10/2024	01/11/2024	0,6100 (%)	1.732.872,12
01/11/2024	01/12/2024	0,3300 (%)	1.738.590,60
01/12/2024	01/01/2025	0,4800 (%)	1.746.935,83
01/01/2025	01/02/2025	0,0000 (%)	1.746.935,83
01/02/2025	01/03/2025	1,4800 (%)	1.772.790,48
01/03/2025	01/04/2025	0,5100 (%)	1.781.831,71
01/04/2025	01/05/2025	0,4800 (%)	1.790.384,50
01/05/2025	01/06/2025	0,3500 (%)	1.796.650,85
01/06/2025	01/07/2025	0,2300 (%)	1.800.783,15
01/07/2025	01/08/2025	0,2100 (%)	1.804.564,79
01/08/2025	01/09/2025	-0,2100 (%)	1.800.775,21

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 1.800.775,21
Valor total	(=)	R\$ 1.800.775,21

[Retornar](#) [Imprimir](#)