

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



### Informações Gerais

Solicitante:	5000276-92.2014.8.24.0039	Data da Solicitação:	
Proprietário:	MADEIREIRA CAMPOBELENSE LTDA	Data da Vistoria:	18/12/2025
Endereço:	Caminho da Boa Esperança	Data do Laudo:	19/03/2025
Complemento:		Matrícula:	6.235
Bairro:	Caminho da Boa Esperança	Objetivo:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Cidade:	Rancho Queimado UF: SC CEP:	Finalidade:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 235,29 ha	Área: ha	Área: - ha	Área: 16,00 ha
Construída: - m²	Construída: m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha

ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: ha	Área: 16,00 ha	< Projeto do Imóvel
Construída: m²	Construída: m²	Construída: - m²	< Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: - ha	< Matrícula

### Valor de Mercado

**R\$ 1.460.400,00**

( UM MILHÃO, QUATROCENTOS E SESENTA MIL, QUATROCENTOS REAIS )

### Comentários Gerais

O presente levantamento técnico, referente ao imóvel rural localizado no município de Rancho Queimado, estado de Santa Catarina, contempla a análise integrada de aspectos cartográficos, geográficos, pedológicos e descritivos, com base em dados documentais, memoriais técnicos e interpretação de informações oficiais.

A área, com aproximadamente 16,00 hectares, encontra-se devidamente delimitada por memorial descritivo com coordenadas georreferenciadas, apresentando confrontações definidas e compatíveis com o registro imobiliário. A localização geográfica foi validada por coordenadas em sistema global, permitindo sua adequada inserção em bases cartográficas e temáticas.

Do ponto de vista físico-ambiental, o imóvel está inserido em região de relevo ondulado a montanhoso, com predominância de solos do tipo Argissolos, associados a Cambissolos e ocorrências pontuais de Gleissolos, conforme mapeamentos do IBGE e da EMBRAPA. Tais características conferem à área aptidão rural moderada, condicionada à adoção de práticas adequadas de manejo e conservação do solo.

A análise espacial demonstra que o imóvel está inserido em zona rural consolidada, com uso predominante voltado à agropecuária, apresentando também potencial para atividades complementares, como turismo rural e uso recreativo, em função da qualidade ambiental e da inserção regional.

O mapa temático elaborado, baseado em dados oficiais, representa adequadamente o contexto pedológico da região em escala compatível com estudos técnicos, sendo ferramenta de apoio para avaliações, perícias e planejamento do uso do solo. Ressalta-se, contudo, que para intervenções específicas ou projetos de maior detalhamento, recomenda-se a realização de levantamentos de campo em escala mais precisa.

Dessa forma, conclui-se que o levantamento apresenta coerência técnica, consistência documental e compatibilidade com as bases oficiais, atendendo às finalidades de caracterização do imóvel e subsidiando análises técnicas, jurídicas e econômicas relacionadas à área.

Responsável Técnico: DANIEL TADEU FRANCISCO

Telefone de Contato: (49) 99189-2147

Identificação: CRECI 28405

Assinatura: \_\_\_\_\_

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Roteiro do Acesso ao Imóvel

#### Descritivo

A coordenada informada está situada no município de Rancho Queimado, no estado de Santa Catarina, inserida na região da Grande Florianópolis, em área de transição entre o litoral e a serra. Trata-se de uma região predominantemente rural, marcada por relevo montanhoso e vales, com forte presença de vegetação nativa da Mata Atlântica, além de áreas de cultivo e sítios. O clima é mais ameno em relação ao litoral, com temperaturas agradáveis e característica serrana. O uso do solo é diversificado, incluindo: Pequenas propriedades rurais e chácaras; Produção agrícola (hortaliças, orgânicos e cultivo familiar); Empreendimentos voltados ao turismo rural e lazer.

A localidade apresenta boa acessibilidade, com ligação facilitada pela BR-282, que conecta a região à capital Florianópolis, situada a aproximadamente 60 a 70 km, além de acesso a municípios próximos como Santo Amaro da Imperatriz.

A região é reconhecida pelo seu potencial turístico, com destaque para: Turismo rural e ecológico; Gastronomia local; Ambientes naturais preservados, com rios, cachoeiras e trilhas.

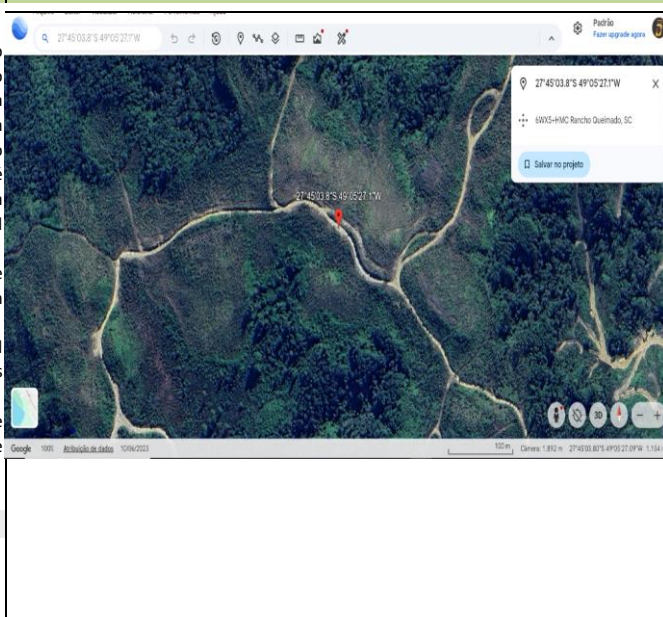
Em síntese, trata-se de uma área com vocação mista entre rural, residencial e turística, apresentando boa qualidade ambiental, proximidade com a capital e crescente valorização imobiliária voltada ao lazer e segunda residência.

#### Coordenadas

Latitude: **-27.6769**

Longitude: **-49.0192**

#### Mapa do Roteiro de Acesso



### Memorial Descritivo da Área

#### Descritivo

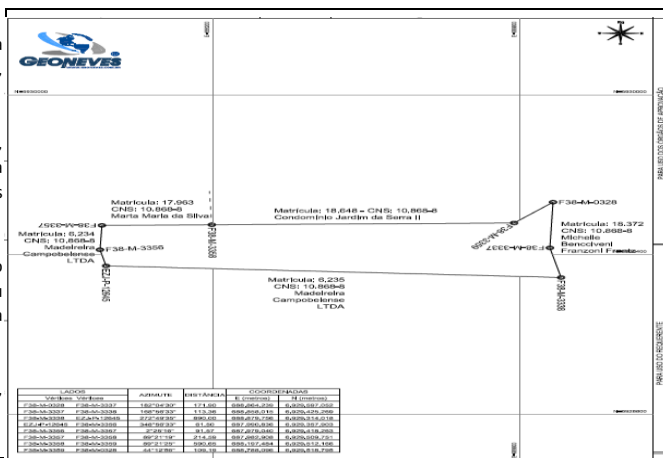
O imóvel denominado Fazenda Campinho, matrícula nº 6.235, de propriedade da Madeireira Campobelense Ltda., está localizado no município de Rancho Queimado, estado de Santa Catarina, com jurisdição na comarca de Santo Amaro da Imperatriz.

Possui área total de 160.000,00 m<sup>2</sup> (16,00 hectares) e perímetro de 2.242,75 metros, devidamente delimitado por vértices georreferenciados com coordenadas no sistema UTM, conforme descrição técnica de seus limites e confrontações com propriedades vizinhas.

A área está inserida em zona rural, apresentando características naturais da região serrana, com relevo ondulado, vegetação nativa e potencial para uso agropecuário ou exploração rural. O acesso ocorre por vias locais, com conexão à BR-282, facilitando a ligação com centros urbanos próximos, como Florianópolis.

Em síntese, trata-se de um imóvel rural regularmente descrito, com limites definidos, inserido em região de boa acessibilidade e vocação predominantemente rural.

#### Delimitação da área



### Mapa Pedológico da Região

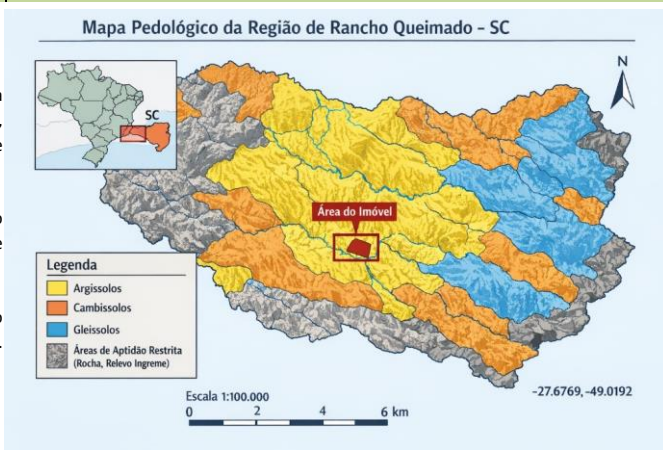
#### Descritivo

A região de Rancho Queimado, no estado de Santa Catarina, apresenta predominância de Argissolos, solos de fertilidade média e suscetíveis à erosão, especialmente em áreas inclinadas. Também ocorrem Cambissolos, mais rasos e menos desenvolvidos, e Gleissolos em áreas úmidas.

Esses solos estão associados a relevo ondulado a montanhoso, condicionando o uso da terra principalmente para atividades rurais, como pecuária, agricultura familiar e turismo rural.

De modo geral, a região possui aptidão agrícola moderada, exigindo manejo adequado para conservação do solo e controle da erosão. <https://bdiaweb.ibge.gov.br/#/consulta/pedologia>

#### Mapa



# Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

## Relatório Fotográfico



Imagem aerea



Imagem aerea



Imagem aerea



Imagem aerea



Imagem aerea



Imagem aerea

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Imagem aerea

Imagem aerea



Imagem aerea

Imagem aerea



Imagem aerea

Imagem aerea

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

## DOCUMENTAÇÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:18/03/2026 09:17:49

Visualização gerada em 18/03/2026 09:17:46. Não vale como certidão.

CNM: 108688.2.0006235-22

**CARTÓRIO BOSSLE de Registro de Imóveis***Manoel Eugênio Bossle . Titular*

Fls. 037.-

Rua Prefeito Jossé Kehrig, 5645 - Sala 01 - Fone 45-1368

LIVRO N.º 2 - AG.-

COMARCA DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ - SC

Ano: 1.988.-

MATRÍCULA N.º 6.235 ( SEIS MIL, DUZENTOS E DATA: 14 DE DEZEMBRO DE 1988.- TRINTA E CINCO).-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno situado na localidade de Campinho da Boa Esperança, município de Rancho Queimado-SC., com a área de 2.352.858,25 m<sup>2</sup> ( dois milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e oito metros e vinte e cinco centímetros quadrados ), com as seguintes confrontações: AO NORTE- com terras de Atalábio Broering, Wilibaldo Kuchert e José da Silva; AO SUL- com terras da Firma Empreendimentos Massiambú S/A - Indústria e Comércio; AO LESTE- com terras de Pedro Vicente Coelho e Pedro Valter e AO OESTE- com Empreendimentos Massiambú S/A - Indústria e Comércio. Cadastrado no INCRA sob o nº 807 109 004 294.

**PROPRIETÁRIO:** REFLORESTAMENTO SCHERER Ltda., com sede à Avenida Presidente Kennedy, 16, na cidade de São José-SC., CGC/MF nº 86.189.404/0001-90.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Em Palhoça, no livro 2-L, sob o nº 2.466.

O Oficial... *Manoel Eugênio Bossle*...

AV-1-6235 - Santo Amaro da Imperatriz, 14 de dezembro de 1.988. Por Termo de Compromisso de Execução Florestal, datado de 12 de julho de 1.976, averbado a margem das transcrições nºs 28044, fls. 239 do livro 3-R e 28.607, fls. 46 do livro 3-S e nas matrículas nºs 1.058 do livro 2-E e 1.332 do livro 2-F, em 22 de julho de 1.976, na Comarca de Palhoça-SC., a firma REFLORESTADORA SCHERER LTDA., já acima qualificada, em atendimento ao disposto no Art. 20 da Portaria Normativa DC 10-de 20.06.75, do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF, se comprometeu a executar integralmente o plantio de 500.000 árvores, correspondente a 200,00 ha. de afetivo plantio numa área total de 234,38 h constante da presente matrícula, ficando a mencionada área vinculada ao IBDF pelo prazo mínimo de 20 anos a partir da data da aprovação do projeto. Dou fé. O Oficial... *Manoel Eugênio Bossle*...

AV-26235 - Santo Amaro da Imperatriz, 14 de dezembro de 1.988. Pelo Contrato de Cessão de terras, Execução e Administração Florestal de 08 de novembro de 1.976, arquivado uma das vias no Cartório de Palhoça-SC., Reflorestadora Scherer Ltda., já acima qualificada, representada por seus diretores Antonio Carlos Scherer, CPF nº 002 643 269-20 e Edemir Célio Martinhago, CPF nº 130 539 659 68, ce de pelo prazo de 21 anos, a partir da data do contrato, a firma KREMER & CIA. LTDA., com sede em São Pedro de Alcântara, município de São José-SC., CGC nº 86.183.589/0001-26, a área de 26,66 ha., do imóvel objeto da presente matrícula para execução em pluri-participação de um projeto de Reflorestamento que terá a denominação de Projeto Florestal R.Q.IV. Dou fé. O Oficial... *Manoel Eugênio Bossle*...

AV-3-6.235 - Santo Amaro da Imperatriz, 14 de dezembro de 1.988. Pelo Contrato de Cessão de terra, Execução e Administração Florestal de 30 de outubro de 1976 arquivado uma das vias no Cartório de Palhoça-SC., REFLORESTADORA SCHERER LTDA., já acima qualificada, representada por seus diretores Antonio Carlos Scherer, CPF nº 002 643 269 20 e Edemir Célio Martinhago, CPF nº 130 539 659 68, cede pelo, digo, cede o uso pelo prazo de 21 anos, a partir da data do contrato, a firma MADEIREIRA CAMPOBELENSE LTDA., com sede em Campo Belo do Sul, neste Estado, CGC/MF nº 84.937.713/0001-76, a área de 111,04 ha., do imóvel objeto da presente matrícula, para execução em pluri-participação de um projeto de Reflorestamento que terá a denominação de Projeto Florestal R.Q. IV. Dou fé. O Oficial... *Manoel Eugênio Bossle*...

segue no verso...

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

## Relatório Fotográfico

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em: 18/03/2026 09:17:49

Visualização gerada em 18/03/2026 09:17:49. Não vale como certidão.

CNM: 108688.2.0006235-22

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 6.2353

Fls. 037v.-

AV-4-6.235 - Santo Amaro da Imperatriz, 14 de dezembro de 1.988. Pelo contrato de Cessão de terra, Execução e Administração Florestal de 30 de novembro de 1.976, arquivado uma das vias no Cartório de Palhoça-SC., REFLORESTADORA SCHERER LTDA, já acima qualificada, representada por seus diretores, cede o uso pelo prazo de 21 anos, a partir da data do Contrato, a firma SERRARIA CAMBORIU LTDA com sede em Camboriu, neste Estado, à Rua Getulio Vargas, 41 CGC nº 82.711.227/0001-00, a área de 8,89 ha., do imóvel objeto da presente matrícula, para a execução em pluri-participação de um projeto de Reflorestamento que terá a denominação de Projeto Florestal R.Q. IV. Dou fé.

O Oficial. *Edna C. Brasil.*

AV-5-6.235 - Santo Amaro da Imperatriz, 14 de dezembro de 1.988. Pelo Contrato de Cessão de terra, Execução e Administração Florestal de 23 de dezembro de 1.976, arquivado uma das vias no Cartório de Palhoça-SC., REFLORESTADORA SCHREER LTDA., já qualificada no verso, representada por seus diretores, cede o uso pelo prazo de 21 anos, a partir da data do contrato, a firma ALCIDES M. DIAS & CIA LTDA., com sede em Lages, neste Estado, à Rua Dr. Jorge Bleyer, 641, CGC/MF nº 84.941.442/0001-22, a área de 28,42 ha., do imóvel objeto da presente matrícula, para execução em pluri-participação de um Projeto de Reflorestamento que terá a denominação de Projeto Florestal R.Q. IV. Dou fé.

O Oficial. *Edna C. Brasil.*

AV-6-6.235 - Santo Amaro da Imperatriz, 14 de dezembro de 1.988. Pelo Contrato de Cessão de terra, Execução e Administração Florestal de 23 de dezembro de 1.976, arquivado uma das vias no Cartório de Palhoça-SC., REFLORESTADORA SCHERER LTDA., já qualificada no verso, representada por seus diretores, cede o uso pelo prazo de 21 anos, a partir da data do contrato, a firma MADEIREIRA SIQUEIRA LTDA., com sede em Lages, neste estado, à avenida Luiz de Camões 1.011, CGC/MF nº 84.937.739/0001-14, a área de 47,08 ha., do imóvel objeto da presente matrícula, para execução em Pluri-participação de um projeto de Reflorestamento que terá a denominação de projeto Florestal R.Q. IV. Dou fé.

O Oficial. *Edna C. Brasil.*

AV-7-6.235 - Santo Amaro da Imperatriz, 14 de dezembro de 1.988. Conforme Adendo Contratual, datado de 06/04/83, assinado pelas partes e arquivada uma das vias no Cartório de Palhoça-SC., o contrato de Cessão de terras, averbado sob o nº AV-3-6.235, na sua Cláusula Quinta § unico - passa a ter a seguinte redação: Para corresponder aos serviços mencionados na cláusula quinta., A primeira contratante passa a participar em 30% ( trinta por cento ) do lucro líquido resultante de toda exploração da floresta, tanto dos desbastes como do corte final durante o prazo de vigência deste contrato. Que na cláusula Sexta passa a acrescentar - § Segundo - Deduzidas as despesas realizadas com os desbastes e corte final apurado o líquido de cada um deles, a Primeira Contratante, após reter os percentuais a ela assegurados, fica a disposição da segunda contratante seu percentual devido. Dou fé.

O Oficial. *Edna C. Brasil.*

R-8-6.235- Santo Amaro da Imperatriz, 28 de dezembro de 1988. **TRANSMITENTE:** REFLORESTADORA SCHERER LTDA, estabelecida à Av. Presidente Kennedy- 905, Campinas São José-SC., inscrita no CGC/MF sob nº 86.189.404/0001-90, neste ato representada por seu diretor Antonio Carlos Scherer, brasileiro, casado, industrial, portador do CPF nº 002.643.269-20, residente e domiciliado em Fpolis-SC. **ADQUIRENTE:** FIRMA MADEIREIRA CAMPOBELENSE LTDA, estabelecida em Campo Belo do Sul-SC inscrita no CGC/MF sob nº 84 937.713/0002-57, neste ato representada por seu sócio ALPHEU FRANCISCO GRAZZIOTIN, brasileiro, casado, industrial, portador do CPF nº 133 583.679-91, residente e domiciliado em Lages-SC. **FORMA DO TITULO:** Escritura Pública de compra e venda, lavrada às folhas 097, do livro de notas 005

SEGUE FLS. 070, DO LIVRO 2-AG.

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

## DOCUMENTAÇÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:18/03/2026 09:17:49

Visualização gerada em 18/03/2026 09:17:49. Não vale como certidão. CNM: 108688.2.0006235-22

**CARTÓRIO BOSSLE de Registro de Imóveis**

Manoel Eugênio Bossle - Titular

Fls. 070

Rua Prefeito Jossé Kehrig, 5645 - Sala -01- - Fone 45-1368

LIVRO N.º 2 - AG

COMARCA DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ - SC

Ano: 1988.

MATRÍCULA N.º CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 6.2 DATA: 28 DE DEZEMBRO DE 1988.  
35, DO LIVRO 2-AG.

~~IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL~~ em 20 de dezembro de 1988, pelo Tabelionato Carvalho, nesta comarca, deste estado. VALOR: CZ\$ 8.250.000,00 (oito milhões duzentos e cinquenta mil cruzados), dado para efeitos fiscais, sendo o valor real da venda CZ\$ 4.500.000,00. CONDIÇÕES: As constantes do Av.-1, Av.-2, Av.-3, Av.-4, Av.-5, Av.-6, Av.-7 do terreno objeto da presente matrícula. Dou fé.  
O Oficial. *Reinaldo da Silva Lélis*

AV.9-6235 - Santo Amaro da Imperatriz, 31 de Maio de 2013. **INDISPONIBILIDADE.** Certifico que pelo Ofício n.º 1010/13, datado de 13 de maio de 2013, passado pela 1ª Vara do Trabalho de Lages, devidamente assinado pelo Juiz do Trabalho Substituto Fábio Augusto Dadalt, referente ao processo RTOrd n.º 0000987-06.2013.5.12.0007, em que é exequente Francisco Lindomar Ferreira e executada Madereira Campobelense Ltda., fica determinado que o imóvel desta matrícula está **INDISPONÍVEL.** Protocolo n.º. 22.446 de 22/05/2013. Emolumentos: R\$ 75,30, emolumentos cotados e não pagos. Dou Fé.  
Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular *Reinaldo*

AV.10-6235 - Santo Amaro da Imperatriz, 07 de Julho de 2014. **AÇÃO PREMONITÓRIA** - Certifico a requerimento do interessado, instruído com certidão comprobatória do ajuizamento de Execução (autos n.º 0301833-25.2014.8.24.0008, da Vara Cível da Comarca de Blumenau) em cumprimento ao que determina o artigo 615-A do Código de Processo Civil, que no dia 10/06/2014 foi distribuída uma Ação de Execução por Quantia Certa contra devedor solvente em que é exequente NILBERTO PRADA BURIGO, CPF n.º 461.299.109-59, RG n.º 882.625-0 SESP/SC expedido em 18/08/2000, brasileiro, nascido aos 30/10/1962, casado, advogado, residente e domiciliado à Rua XV de Novembro, n.º 1336, sala 37, Bairro Centro, Blumenau - SC e executado FIRMA MADEIREIRA CAMPOBELENSE LTDA, CNPJ n.º 84.937.713/0002-57. **VALOR DA CAUSA:** R\$ 73.758,77 (setenta e três mil e setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e sete centavos). Protocolo n.º 25.930 de 01/07/2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo: R\$ 1,45. Selo de fiscalização: DNM55077-QUIDB. Dou Fé.  
Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular *Reinaldo*

AV.11-6235 - Santo Amaro da Imperatriz, 28 de Agosto de 2014. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE.** Por determinação do Ofício n.º 1492/14, datado de 12 de agosto de 2014, expedido pela Dra. Patrícia Pereira de Sant Anna, Juíza Titular da Vara do Trabalho de Lages - SC, extraído dos autos n.º 0000987-06.2013.5.12.0007, no qual é autor Francisco Lindomar Ferreira, e réu Madereira Campobelense Ltda., procede-se à esta averbação para promover o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE**, presente no AV-09, do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n.º. 26.023 de 08/07/2014. Emolumentos cotados e não pagos no valor de R\$ 79,90. Selo R\$ 1,45. Selo de fiscalização: DPG93434-WOG8. Dou Fé.  
Pedro Henrique Puttkamer Lélis, Oficial Substituto: *Pedro Henrique*

AV.12-6235 - Santo Amaro da Imperatriz, 16 de Novembro de 2015. **CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Certifico que conforme Requerimento, datado de 04 de novembro de 2015, expedido por: NILBERTO PRADA BURIGO, CPF n.º 461.299.109-59, RG n.º 882.625-0 SESP/SC expedido em 18/08/2000, brasileiro, nascido aos 30/10/1962, casado, advogado, residente e domiciliado à Rua XV de Novembro, n.º 1.336, sala 37, Bairro Centro, Blumenau - SC, procedo o **Cancelamento da Averbação Premonitória** constante do **AV-10** desta matrícula. Protocolo n.º 29.733 de 06/11/2015. Emolumentos: R\$ 84,50. Selo: R\$ 1,55. Selo de fiscalização: ECC26283-UQS2. Dou fé.  
Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular: *Reinaldo*

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

#### Anexo V

C O F E C I

11ª Região - Santa Catarina

### DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Daniel Tadeu Francisco, CPF nº 01520781695, RG nº 12.858.268 SSP/MG, CRECI nº 28405, Endereço: Rua Frei Rogério 715 715 - Ap 101 Ed Condor Centro, Lages-SC. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 5000276922014824

Vara Cível

Comarca: LAGES - SC

LAGES-SC , 18 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 127175



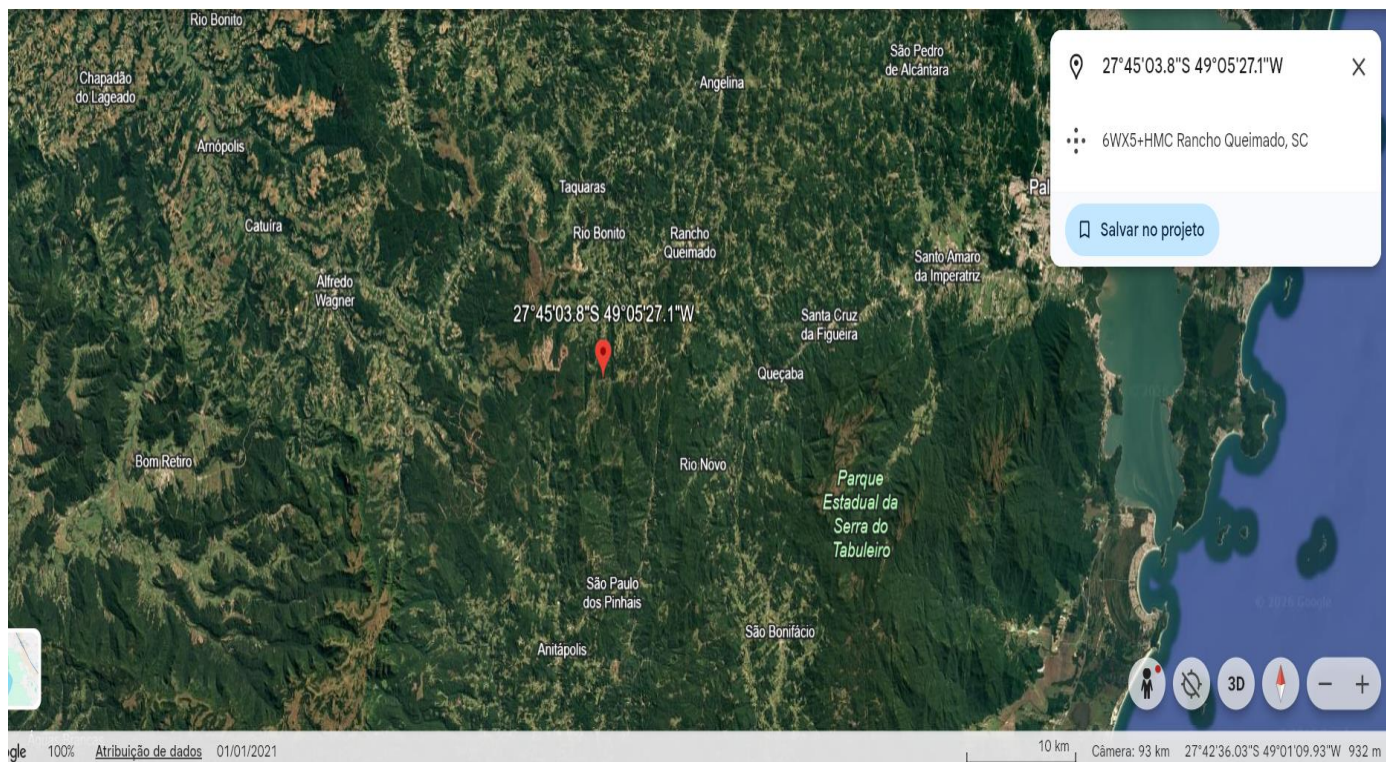
Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 127175, 18 de Março de 2026

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Mapa de Localização do Imóvel





## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM


DANIEL TADEU FRANCISCO


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3


Avaliando										
Endereço:	Caminho da Boa Esperança									
Bairro:	Caminho da Boa Esperança				Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	16,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	N/A						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias			Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Zona Rural, Rancho Queimado - SC									
Bairro:					Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	3,00		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato							
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-zona-rural-bairros-rancho-queimado-com-garagem-30000m2-venda-R\$2200000-id-2868802274/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-zona-rural-bairros-rancho-queimado-com-garagem-30000m2-venda-R\$2200000-id-2868802274/?source=ranking%2Crp</a>										

Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Rancho Queimado									
Bairro:					Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	12,12		Área Construída:							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.450.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato	48 3245 8323						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://www.ezequielimoveis.com/imovel/terreno-rancho-queimado-121-221-m/TE0086-EZE3?from=sale">https://www.ezequielimoveis.com/imovel/terreno-rancho-queimado-121-221-m/TE0086-EZE3?from=sale</a>										

Elemento Comparativo 3										
Endereço:	200 metros da BR 282									
Bairro:					Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	5,00		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 680.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Transação						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato	48312458323						
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://www.ezequielimoveis.com/imovel/terreno-rancho-queimado-50-167-m/TE0002-EZE3?from=sale">https://www.ezequielimoveis.com/imovel/terreno-rancho-queimado-50-167-m/TE0002-EZE3?from=sale</a>										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:	500m da BR 282.									
Bairro:					Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	18,00		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.450.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato	4832458323						
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://www.ezequielimoveis.com/imovel/terreno-rancho-queimado-180-000-m/TE0063-EZE3?from=sale">https://www.ezequielimoveis.com/imovel/terreno-rancho-queimado-180-000-m/TE0063-EZE3?from=sale</a>										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:	Morro Chato,									
Bairro:	Morro Chato,				Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	3,00		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.180.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato	(48) 99635.1266						
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://ericbelem.com.br/imoveis/terreno-de-3-hectares-com-vista-panoramica-morro-chato-rancho-queimado-sc/">https://ericbelem.com.br/imoveis/terreno-de-3-hectares-com-vista-panoramica-morro-chato-rancho-queimado-sc/</a>										

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Rio Capivaras			Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC	
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato	(48) 99635.1266						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://ericbelem.com.br/imoveis/sitio-de-4-hectares-com-vista-excelente-e-muito-aproveitavel-rio-capivaras-rancho-queimado-sc/">https://ericbelem.com.br/imoveis/sitio-de-4-hectares-com-vista-excelente-e-muito-aproveitavel-rio-capivaras-rancho-queimado-sc/</a>										





Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:				Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC	
Área de Terreno (ha):	29,00		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 7.375,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato	(48) 99635.1266						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://ericbelem.com.br/imoveis/otimo-sitio-de-29-hectares-queimada-grande/">https://ericbelem.com.br/imoveis/otimo-sitio-de-29-hectares-queimada-grande/</a>										




Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Bairro Invernadinha			Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC	
Área de Terreno (ha):	17,40		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação						
Topografia:	Ondulado		Informante:							
Benfeitorias			Contato	(48) 99635.1266						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: <a href="https://ericbelem.com.br/imoveis/belo-terreno-rural-invernadinha-rancho-queimado-sc/">https://ericbelem.com.br/imoveis/belo-terreno-rural-invernadinha-rancho-queimado-sc/</a>										



Elemento Comparativo 9										
Endereço:	Rio das Antas, Rancho Queimado									
Bairro:		Cidade:	Rancho Queimado					UF:	SC	
Área de Terreno (ha):	33,00	Área Construída:								
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R\$ 2.145.000,00							
Hidrografia:	Normal	Fonte:	Transação							
Topografia:	Ondulado	Informante:								
Benfeitorias		Contato	(48) 99635.1266							
Classes de Solo										
I		IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s			
IIs		IIIe			Vw(a)		VIII			
Ile		IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00	100%	
Ile,s		IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	0%		
IIIs		IVe			VIIe					
Observações: <a href="https://ericbelem.com.br/imoveis/sitio-de-33-hectares-no-rio-das-antas-rancho-queimado-sc/">https://ericbelem.com.br/imoveis/sitio-de-33-hectares-no-rio-das-antas-rancho-queimado-sc/</a>										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:	Rancho Queimado, Rancho Queimado - SC									
Bairro:		Cidade:	Rancho Queimado					UF:	SC	
Área de Terreno (ha):	660,00	Área Construída:								
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R\$ 24.000.000,00							
Hidrografia:	Normal	Fonte:	Transação							
Topografia:	Ondulado	Informante:								
Benfeitorias		Contato								
Classes de Solo										
I		IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s			
IIs		IIIe			Vw(a)		VIII			
Ile		IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00	100%	
Ile,s		IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	0%		
IIIs		IVe			VIIe					
Observações: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-rancho-queimado-rancho-queimado-sc-6600000m2-id-2565523954/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-rancho-queimado-rancho-queimado-sc-6600000m2-id-2565523954/?source=ranking%2Crp</a>										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:	PORTAL DA BOA VISTA									
Bairro:		Cidade:	Rancho Queimado					UF:	SC	
Área de Terreno (ha):	2,00	Área Construída:								
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00							
Hidrografia:	Normal	Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado	Informante:								
Benfeitorias		Contato	(48) 3284 1119							
Classes de Solo										
I		IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s			
IIs		IIIe			Vw(a)		VIII			
Ile		IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00	100%	
Ile,s		IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	0%		
IIIs		IVe			VIIe					
Observações: <a href="https://www.bravimol.com.br/novo/detalhe-imovel.php?cod=883">https://www.bravimol.com.br/novo/detalhe-imovel.php?cod=883</a>										

Elemento Comparativo 12											
Endereço:	COMUNIDADE MATO FRANCÊS										
Bairro:						Cidade:	Rancho Queima			UF:	
Área de Terreno (ha):	5,70		Área Construída:								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação							
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:								
Benfeitorias						Contato					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-rancho-queimado-sc-57000m2-id-2783520422/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-rancho-queimado-sc-57000m2-id-2783520422/?source=ranking%2Crp</a>											

Elemento Comparativo 13											
Endereço:											
Bairro:	Rural					Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	7,00		Área Construída:								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 325.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação							
Topografia:	Ondulado		Informante:								
Benfeitorias						Contato					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-bairro-rural-rancho-queimado-sc-70000m2-id-2825003016/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-bairro-rural-rancho-queimado-sc-70000m2-id-2825003016/?source=ranking%2Crp</a>											

Elemento Comparativo 14											
Endereço:											
Bairro:	Rua Geral de Rancho Queimado					Cidade:	Rancho Queimado			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	10,00		Área Construída:								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação							
Topografia:	Ondulado		Informante:								
Benfeitorias						Contato					
Classes de Solo											
I	20,00	4%	IIIw(a)	50,00	10%	IVe,s	150,00	30%	VIIe,s	280,00	56%
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	500,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	33%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-rancho-queimado-sc-100036m2-id-2823533449/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-rancho-queimado-sc-100036m2-id-2823533449/?source=ranking%2Crp</a>											

**Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM**

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia						Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 3.450.000,00	12,12	0,90	R\$ 256.188,12	1,000	0,947	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	R\$ 256.981,27
3	R\$ 680.000,00	5,00	1,00	R\$ 136.000,00	1,000	1,000	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,06	R\$ 144.000,00
4	R\$ 2.450.000,00	18,00	1,00	R\$ 136.111,11	1,000	1,000	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,06	R\$ 144.117,65
7	R\$ 7.375,00	29,00	1,00	R\$ 254,31	1,000	1,000	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,06	R\$ 269,27
8	R\$ 1.500.000,00	17,40	1,00	R\$ 86.206,90	1,000	1,000	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,06	R\$ 91.277,89
9	R\$ 2.145.000,00	33,00	1,00	R\$ 65.000,00	1,000	1,000	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,06	R\$ 68.823,53
10	R\$ 24.000.000,00	660,00	1,00	R\$ 36.363,64	1,053	1,000	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,11	R\$ 40.529,13
13	R\$ 325.000,00	7,00	1,00	R\$ 46.428,57	1,000	1,000	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,06	R\$ 49.159,66

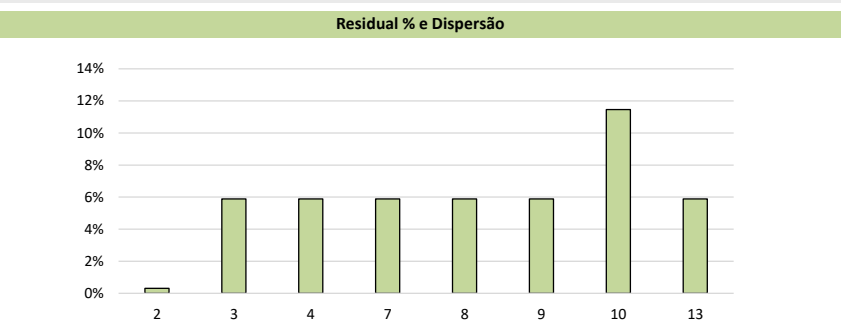
Média	R\$ 95.319,08	Média	R\$ 99.394,80
Desvio	80270,43	Desvio	0,00
Coef. de variação	0,84	Coef. de variação	0,00

Média Saneada	R\$ 91.277,89
Limite Inferior	R\$ 69.576,36
Limite Superior	R\$ 129.213,24
Amostras Saneadas	1
Amostras Descartadas	7

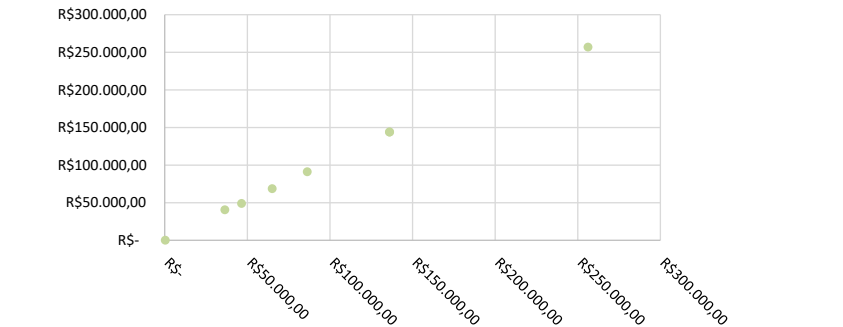
Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.460.400,00
	16,00		R\$91.277,89		1,00		

**Tratamento Estatístico**

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	8
Número de Amostras Saneadas:	1
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 69.576,36
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 99.394,80
Limite Superior (p/ha):	R\$ 129.213,24
Média Saneada (p/ha):	R\$ 91.277,89
T. de Student:	0,000
Desvio Padrão:	0,00
Coefficiente de Variação:	0,000



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 0,00
Inferior (p/ha):	0,00% R\$ 99.394,80
Superior (p/ha):	0,00% R\$ 99.394,80
Amplitude Total	0,00%



Comentários sobre o cálculo

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

DANIEL TADEU FRANCISCO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando <b>Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados <b>Não atingiu pontuação</b>	<b>0 Ponto</b>
3	Apresentação dos dados <b>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) <b>Publicações</b>	<b>2 Pontos</b>
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>9 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido

#### Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>0,00%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>