

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM **IMÓVEL TERRA NUA**

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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



Informações Gerais					
Solicitante:	Cooperativa de Crédito Rio Rufino - Crediunião			Data da Solicitação:	06/05/2026
Proprietário:	ARMANDO CARLOS GEHRES CPF:224.458.700-20			Data da Vistoria:	12/05/2026
Endereço:	SC 112 KM 248			Data do Laudo:	12/05/2026
Complemento:	Zona Rural			Matrícula:	13.192
Bairro:	Jacutinga			Objetivo:	Determina o valor do mercado e liquidez
Cidade:	Rio Rufino	UF:	SC	CEP:	88.658-000
				Finalidade:	Leilão

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 10,88 ha	Área: ha	Área: ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 0,5440000 ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: 40,70 ha	Área: ha	Área: 10,88 ha	< Matrícula
Construída: m²	Construída: m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: 2,0350000 ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: 0,54 ha	< Matrícula

Características do Imóvel			
Topografia:	Fortemente Ondulado	Cons. Do Solo:	Cambissolo
Drenagem:	Moderadamente Drenado	Estradas Internas:	Pavimentada com Cascalho
Textura:	Argiloso / Cascalho	Melhoramentos:	Cercado com cerca de arame farpada
Util. Economica:	Turismo	Profundidade:	Solo vertil, agriculturavel
Aproveitamento:	20% de uso do solo	Pedregosidade:	não possui
Benfeitorias:	Cercado com arame farpados	Erosão:	Sem existência
Benfeitorias:	não verbandas na matricula do imóvel	Inundações	Não Imundável
Altitude:	880 m		

Valor de Mercado
R\$ 217.700,00
(DUZENTOS E DEZESSETE MIL, SETECENTOS REAIS)

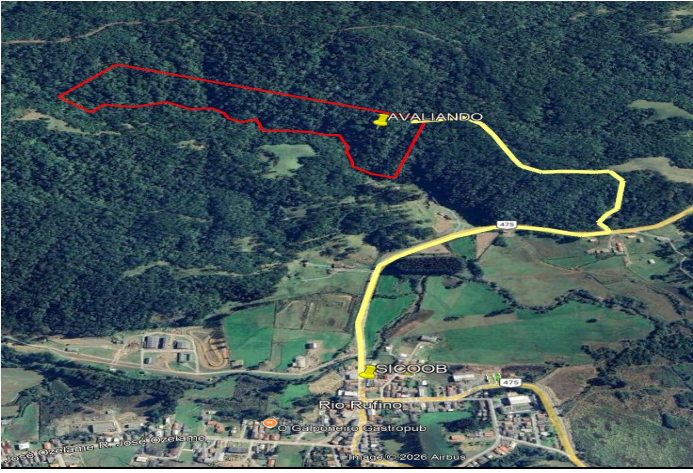
Comentários Gerais
O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado. Os documentos disponibilizados pelo cliente foram: Certidão de inteiro teor atualizado do imóvel, CCIR, ITR e CAR.

Responsável Técnico:	CLOVIS FRANCISCO DE OLIVEIRA	
Telefone de Contato:	49 99145-5643	Assinatura:
Identificação:	CREA-SC 186659-5 CRECI 54.861F	

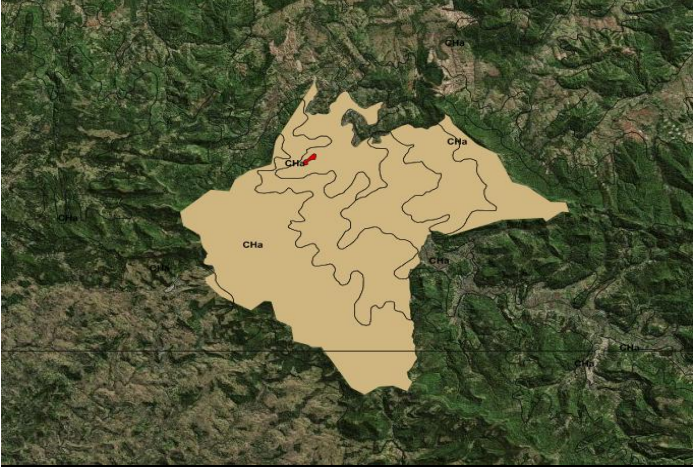
Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
O referido imóvel fica a aproximadamente 4 km do centro de Rio Rufino/SC, o acesso se dá pela SC112, sentido a BR282 cerca de 1km entrada a esquerda, e segue por estrada de chão por 3km até o imóvel que fica no alto da monanha.	
Coordenadas	
Latitude: 27°51'23.61"S Longitude: 49°47'43.99"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
Imóvel. Um Terreno rural, com área de 108.860,00 m² (Cento e oito mil e oitocentos e sessenta metros quarenta e quatro), situado no lugar Rio Rufino, em Rio Rufino, Santa Catarina, com a seguinte descrição descrita na matrícula atualizada que acompanha em anexo.	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
Identificação: SG22 - CHa7 / Letra Símbolo: CHa Legenda Completa: CHa - Cambissolo Húmico Aluminico Ordem (1º nível): Cambissolo / Subordem (2º nível): Húmico Grande Grupo (3º nível): Aluminico / Subgrupo (4º nível): Típico Horizonte/Camada: A húmico Textura: argilosa Relevo Local: ondulado e suave ondulado Erosão Não possui Classe de Pedregosidade Não possui Classe de Rochosidade Não possui	

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Relatório Fotográfico	
	
ACESSO PRINCIPAL	Estrada de acesso
	
Estrada de acesso na Rodovia SC112	Início do Imóvel

[Clique aqui para inserir a foto](#)

[Clique aqui para inserir a foto](#)

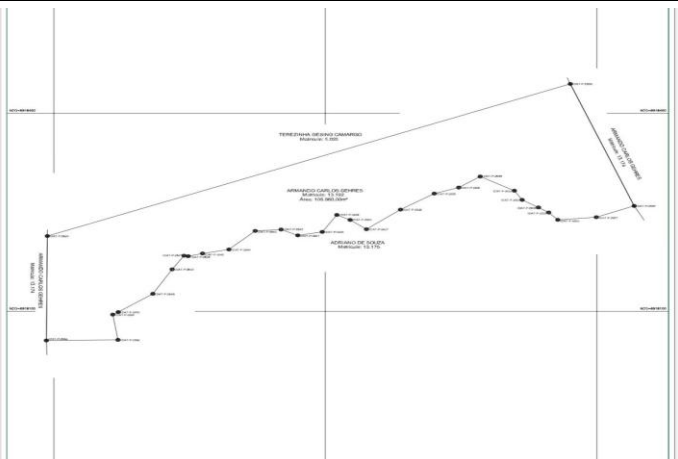
FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

[illegible]

MATRICULA ATUALIZADA

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE SANTA CATARINA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUBICI Oflicial Titular: Elianeth Beatriz Kondor Reis Calixto dos Santos Substituto: Charlene Dirksen Cruz Avenida Rodolfo Andermann, 2706, 2º Andar Sala 203 - Centro- Urubici CEP: 88620-000 Telefone: (49)3278-5556 www.urubici.com.br E-mail: rriurubici@gmail.com
Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 13.192. O referido é verdade e dou fé. Urubici - SC, 12 de julho de 2024. <u>13.192-00000-17-23-23-13192-000</u> [] Elianeth Beatrix Kondor Reis Calixto dos Santos - Oficial Titular [] Charlene Dirksen Cruz - Substituto [] Vanessa Souza Goulart - Escrevente [] Andréia Tigueiro - Escrevente [] Eliane Ribeiro da Souza - Escrevente [x] Poliana Gonçalves Borgezani - Escrevente [] Rafaela Antunes Demmer - Escrevente Poder Judiciário Tribunal de Justiça Selo Digital de Fiscalização Remota  HCP40386-UJCI4 Código em dados de QR em selo digital JPI-JR	
Emolumentos: 01 Certidão s/ valor..... R\$ 0,00 Selos: R\$ 0,00 FRT: R\$ 0,00 ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00 A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição. Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.	



MAPA

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

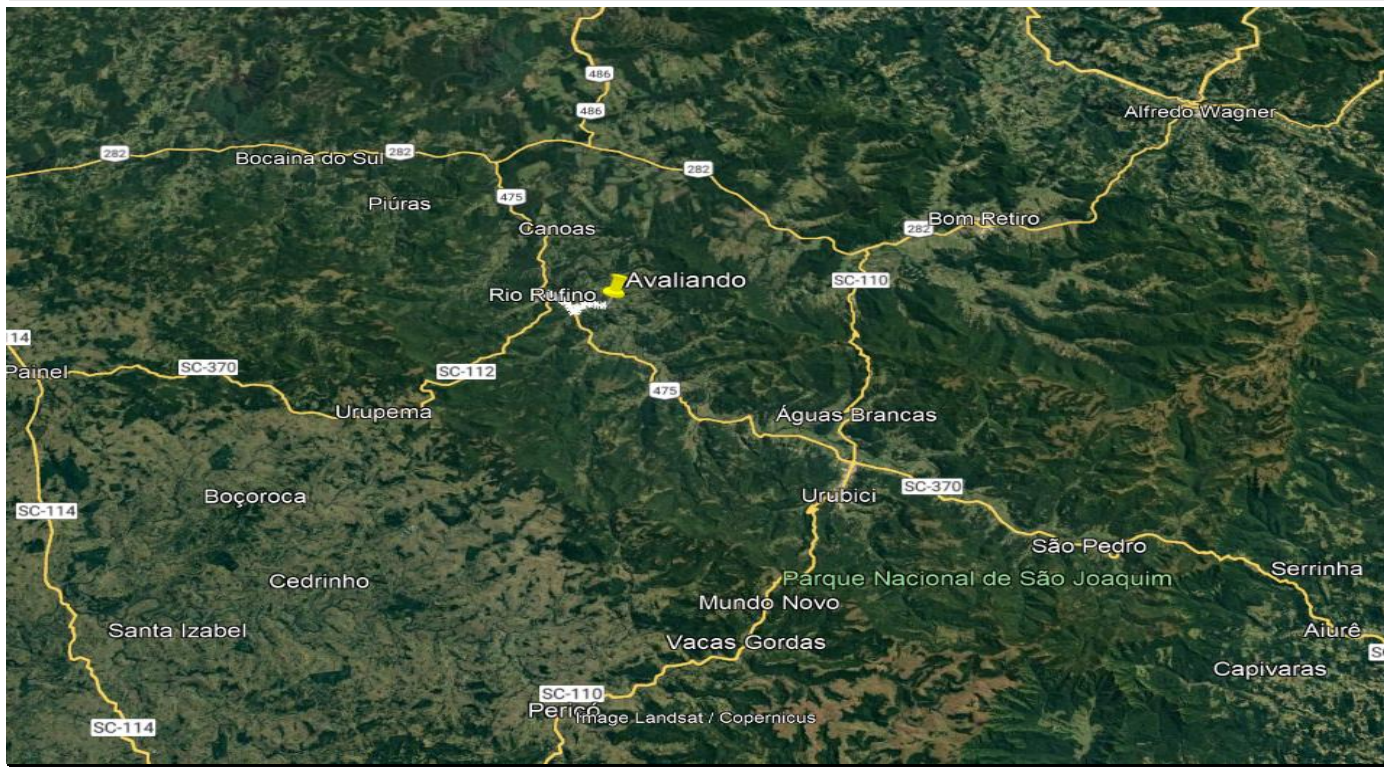
FRANCISCO ENG. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Avaliando											
Endereço:	SC 112										
Bairro:	JACUTINGA				Cidade:	RIO RUFINO				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	10,80		Área Construída:	0,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:								
Hidrografia:	Ruim		Fonte:								
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:								
Benfeitorias			Contato								
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs	60,00	100%	IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	60,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	88%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações: Valor: R\$ 1.000.000, extensão impressionante: 17,90 hectares, Localização: Área rural serena em Santa Tereza, Água abundante no local, com energia elétrica.											

Elemento Comparativo 1												
Endereço:	Urubici											
Bairro:	Vacas Gordas					Cidade:	Urubici				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	N/A								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	IMOBILIARIA URUBICI								
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta								
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Site								
Benfeitorias	Sim		Contato	IMOBILIARIA URUBICI								
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: Localizado em Vacas Gordas - Urubici. Área Rural com 4,00 hectares, Região com grande possibilidade de neve,												

Elemento Comparativo 2												
Endereço:		Urubici										
Bairro:		Mundo Novo				Cidade:		Urubici			UF:	SC
Área de Terreno (ha):		2,80		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		Imobiliaria Urubici						
Hidrográfia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imobiliaria Urubici						
Benfeitorias		Sim		Contato		site						
Classes de Solo												
I	80,00	80%	IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII			
Ile			IIIe,s	20,00	20%	Vle			Áterreno(ha):	100,00	100%	
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	91%		
IIIs			IVe			VIIe						
Observações: Perfeitamente localizado a 11,5 km do centro. Com acesso à água e luz.												

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Elemento Comparativo 3											
Endereço:	Urubici										
Bairro:	Rio Capoeiras				Cidade:	Urubici				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	Imobiliaria Urubici							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliaria Urubici							
Benfeitorias	não		Contato	site							
Classes de Solo											
I	1,00		IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s	6,00	86%	Vle			Áterreno(ha):	7,00	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações: Viva rodeado pela natureza, com a comodidade de estar perto de tudo, apenas 4,6 km do centro de Urubici, no bairro Rio Capoeiras, contem água e luz.											

Elemento Comparativo 4												
Endereço:	Urubici											
Bairro:	Rio dos Bugres					Cidade:	Urubici				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	Imobiliaria Urubici								
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta								
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliaria Urubici								
Benfeitorias	sim		Contato	Site								
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			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: Com 2 hectares de puro potencial, este terreno é a tela em branco para o seu projeto de vida. Seja para uma casa espaçosa, uma pousada charmosa ou para cultivar, este pedaço de paraíso espera por você. Apenas 4 km do asfalto, 5 km por estrada de chão bem cuidada.												

Elemento Comparativo 5											
Endereço:	Urubici										
Bairro:	Mundo Novo				Cidade:	Urubici				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	Imobiliaria Urubici							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliaria Urubici							
Benfeitorias			Contato	site							
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: Você vai encontrar todas as comodidades modernas que você deseja: água, luz, telefone e internet.											

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:	Urubici									
Bairro:	Morro da Igreja				Cidade:	Urubici			UF:	SC
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	Imobiliária Urubici						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária Urubici						
Benfeitorias			Contato	site						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
Observações: Área Rural com 2,00 hectares, terreno possui área limpa e plana com árvores nativas da região, altitude de 1.300, águas de nascentes, rede de energia elétrica próxima.										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:					Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):			Área Construída:			Inserir a foto				
Situação:			Preço Anunciado:							
Hidrografia:			Fonte:							
Topografia:			Informante:							
Benfeitorias			Contato							
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:					Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):			Área Construída:			Inserir a foto				
Situação:			Preço Anunciado:							
Hidrografia:			Fonte:							
Topografia:			Informante:							
Benfeitorias			Contato							
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
Observações:										

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		Área Construída:				Inserir a foto					
Situação:		Preço Anunciado:									
Hidrografia:		Fonte:									
Topografia:		Informante:									
Benfeitorias		Contato									
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	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		Área Construída:				Inserir a foto					
Situação:		Preço Anunciado:									
Hidrografia:		Fonte:									
Topografia:		Informante:									
Benfeitorias		Contato									
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	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		Área Construída:				Inserir a foto					
Situação:		Preço Anunciado:									
Hidrografia:		Fonte:									
Topografia:		Informante:									
Benfeitorias		Contato									
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	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações:											

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Elemento Comparativo 12											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		Área Construída:				Inserir a foto					
Situação:		Preço Anunciado:									
Hidrografia:		Fonte:									
Topografia:		Informante:									
Benfeitorias		Contato									
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	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações:											

Elemento Comparativo 13											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		Área Construída:				Inserir a foto					
Situação:		Preço Anunciado:									
Hidrografia:		Fonte:									
Topografia:		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%
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	500,00	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	33%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações:											

Elemento Comparativo 14											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		Área Construída:				Inserir a foto					
Situação:		Preço Anunciado:									
Hidrografia:		Fonte:									
Topografia:		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%
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	500,00	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	33%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações:											

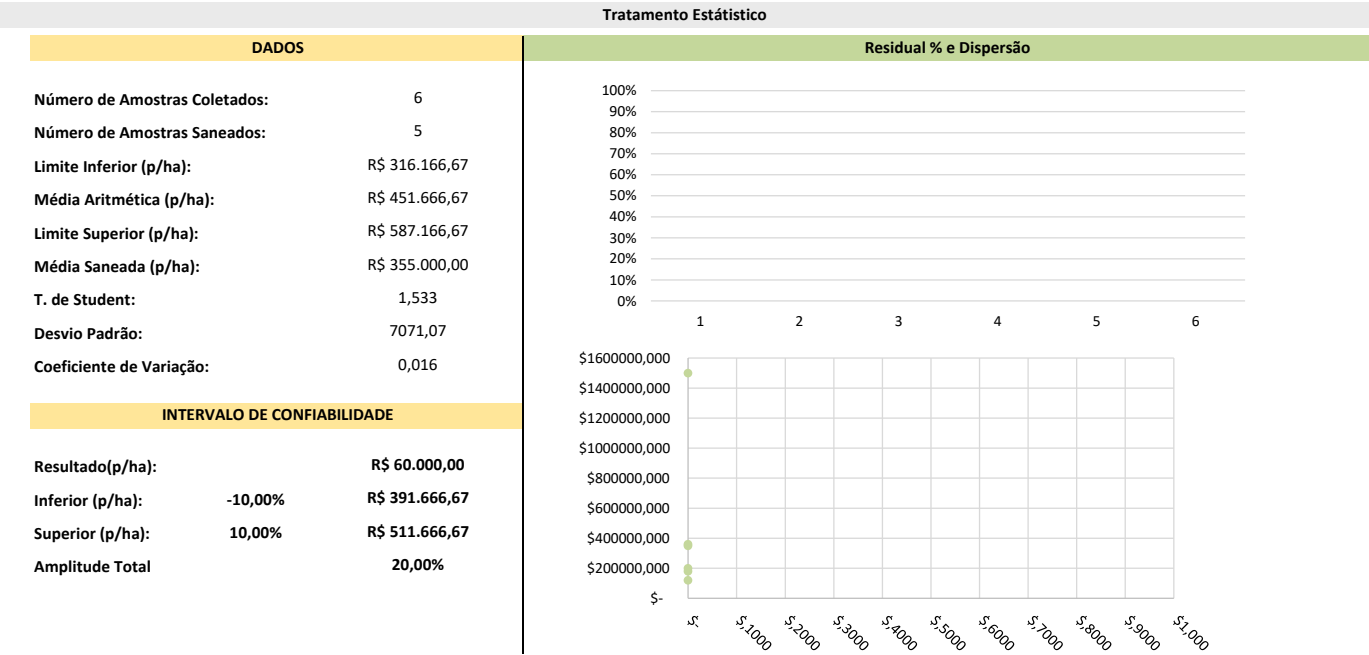
Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrográfia	Uso terras	Área	Novo Fator #1	Produto Fatores	Unit-ha Homo	
1	IMOBILIARIA URUBICI	17,90	0,90	R\$ -	1,000	0,889	0,842	0,696	0,880	1,000	1,000	0,46	R\$	1.500.000,00
2	Imobiliária Urubici	4,00	0,90	R\$ -	1,000	0,889	0,889	0,696	0,965	1,000	1,000	0,53	R\$	360.000,00
3	Imobiliária Urubici	2,80	0,90	R\$ -	1,000	0,889	0,889	0,696	1,833	1,000	1,000	1,01	R\$	350.000,00
4	Imobiliária Urubici	2,00	0,90	R\$ -	1,000	0,889	0,889	0,800	0,880	1,000	1,000	0,56	R\$	200.000,00
5	Imobiliária Urubici	2,00	0,90	R\$ -	1,000	0,889	0,889	0,792	0,880	1,000	1,000	0,55	R\$	180.000,00
6	Imobiliária Urubici	2,00	0,90	R\$ -	1,000	0,889	0,889	0,696	0,880	1,000	1,000	0,48	R\$	120.000,00

Média	R\$	-	Média	R\$	451.666,67
Desvio		0,00	Desvio		7071,07
Coef. de variação		0,00	Coef. de variação		0,02

Média Saneada	R\$	355.000,00
Limite Inferior	R\$	316.166,67
Limite Superior	R\$	587.166,67
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		1

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 217.700,00
	10,80		R\$36.000,00		0,56		



Comentários sobre o cálculo

Aplica-se 0,56 de fator de ajuste devido imóvel ter apenas 20% de de aproveitamento de uso de solo, tendo como restante mata nativa e difícil acesso.

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM IMÓVEL TERRA NUA

FRANCISCO ENG. NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS

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 Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 4	1 Ponto
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores Intervalo admissível maior que o permitido	0 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I
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
20,00% |
| 2 | Grau de Precisão Obtido
Grau III |