

PERITO JUDICIAL MARCOS ROGERIO ZAPPA
MM. JUÍZ (A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE
PRESIDENTE GETÚLIO - SC

EXECUÇÃO FISCAL Nº 50038474120238240141
EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE PRESIDENTE GETÚLIO
EXECUTADO: CERÂMICA BOSSE LTDA.
Perito: Marcos Rogerio Zappa.

MARCOS ROGERIO ZAPPA, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem
respeitosamente perante a presença de V. Ex^a. juntar o Laudo de Avaliação do Imóvel
aos autos deste processo.

Termos em que.
Peço deferimento.
Presidente Getúlio, 29 de janeiro de 2026

MARCOS ROGERIO ZAPPA
Perito Judicial Avaliador
CRECI/SC: 34.813/F
CNAI: 30.976

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Aos onze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco, o Perito MARCOS ROGERIO ZAPPA, CRECI SC 34.813 F, CNAI 30.976, nomeado pelo M.M. JUÍZ (A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO - SC, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes ao Processo Digital nº: 50038474120238240141, referente ao imóvel localizado no município de Presidente Getúlio - SC. Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis. O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

1. HISTÓRICO

Ao receber a designação, o Perito acima designado analisou os autos do processo digital do cartório da Vara Única da Comarca de Presidente Getúlio. Em 11/08/2025 foram protocoladas as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial e honorário. Em 10/12/2025 após reagendamento, ficou marcada data de 06/01/2026 para perícia in loco. No dia e hora marcada, foi executada a perícia, acompanhada pela parte ré, representado pelo Sr. Horst Bosse; não houve assistente técnico. A parte autora não foi representada por Assistente Técnico e não se fez presente.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta Avaliação, imóvel de mat. 6.195 com suas benfeitorias, Município de Presidente Getúlio, estado de SC.

3. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pela AVALIAÇÃO EXPEDITA e MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, CUB, onde arbitro o valor de mercado do imóvel. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam os valores dos imóveis (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos) a AVALIAÇÃO EXPEDITA, conforme norma técnica NBR 14.653, dentro das normas da ABNT e experiência profissional do Perito Avaliador Judicial; avaliação visual e técnica referente ao imóvel. Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais, cub, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007. A avaliação expedita é muito importante principalmente para o tratamento de dados e formatação do valor, devido a experiência do Perito.

3.1. MÉTODO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação destes com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, cub, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os

atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas. No presente laudo foram utilizados somente áreas similares ao imóvel avaliando.

4. ZONA E LOGRADOURO

Um imóvel urbano, mat. 6.195, com benfeitorias, rua Traugot Muller S/N, Bairro Pinheiros, Presidente Getúlio, SC.

Com área de 140.800 m², parte de lote de terras de nº 481, confrontando ao norte com terras de Edgar Schattenberg e José Barth; ao sul com terras de Edgar Schlutter, tendo essa linha um repique como ponto de referência, seguindo por esse caminho até alcançar o arroio existente, voltando ao rumo designado por 6 metros; leste com Rio Krauel, onde há APP em todo leito, não foi possível quantificar in loco a área APP citada; oeste com terras de Cerâmica Bosse LTDA, Guntter Stein e Nelson Stup.

4.1. CONDIÇÕES E FORMA DE ACESSO

Os Imóvel avaliando possui fácil acesso por ruas asfaltadas. Em uma grande enchente a área próxima ao leito do rio (APP) pode sofrer inundação, tal fato, segundo testemunho colhido, ocorreu uma vez.

4.2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA E MELHORAMENTOS

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos infraestrutura e melhoramentos:

- via urbana pavimentada com asfalto;
- fácil acesso aos demais bairros, possibilitando deslocamento privilegiado;
- vizinho ao bairro centro, tornando-se próximo a toda infraestrutura do mesmo;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;

- internet;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- super mercado;
- escola;
- comércio variado;
- posto de saúde;
- igreja;
- transporte público, escolar;
- grandes e médias empresas já presentes e se instalando.

4.3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário do município são de estabilidade, assim havendo equilíbrio entre oferta e procura para venda; sendo estáveis as perspectivas de venda em médio prazo.

5. USO, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E IDENTIFICAÇÃO

Um imóvel urbano; conforme descrito no Item 4.; no terreno encontram-se duas residências unifamiliares ambas com frente para Rua Traugot Muller, uma no lado ímpar, outra no lado par; no lado ímpar edificação mista, simples, sem necessidade de reparos estruturais, madeira e alvenaria, com área construída de 8,00 m x 7,00 m totalizando 56 m², com garagem coberta para 01 carro; no lado par edificação estilo enxaimel, sem necessidade de reparos estruturais, necessita reparos simples e substituição de alguns matérias, com área construída de 10,00 m x 11,00 m totalizando 110 m², com garagem coberta para 01 carro. Há no imóvel uma estribaria e dois depósitos, porém dois sem condições de uso e um sendo usado de forma precária, sem valor avaliatório.

5.1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Cerâmica Bosse LTDA.

6. CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO DA PROPRIEDADE

Presidente Getúlio é um município do estado de Santa Catarina, na região Sul do Brasil. Situa-se na Região Geográfica Intermediária de Blumenau, e na Região Geográfica Imediata de Ibirama - Presidente Getúlio. Está a uma distância de 222 km da capital estadual Florianópolis.

Sua população estimada em 2020 pelo IBGE, é de 17.726. Está a uma altitude de 255 metros e sua área é de 322,41 km².

História

O município de Presidente Getúlio foi fundado em 1 de junho de 1904 com a imigração de doze famílias de colonos suíços que lá instalando-se e deram ao local o nome de Neu-Zürich. A vinda destes colonos deu-se através da Sociedade Colonizadora Hanseática.

Em 1934, Neu-Zürich teve seu nome mudado para Dalbérgia, depois Neu Breslau e, finalmente, Getúlio Vargas, em homenagem a Getúlio Vargas, presidente da República do Brasil, através da Lei nº 133 da Assembleia Legislativa de Santa Catarina, em 30 de dezembro de 1953, tendo a instalação ocorrido a 10 de fevereiro de 1954.

Mais tarde, descendentes de italianos passaram a ocupar a região. Essa diversidade reflete-se na cultura do município, onde a maioria dos moradores é composta por pequenos agricultores.

Economia

Suas principais atividades econômicas são agricultura, pecuária leiteira, indústria frigorífica, têxtil, madeireira, moveleira e cerâmica.

Turismo

Conhecida como Vale das Cachoeiras pelas inúmeras quedas d'água, Presidente Getúlio se destaca pela qualidade de vida, baixa criminalidade.

Uma das atrações do município é a Expofeira Estadual do Leite, onde acontece o famoso Concurso Nacional de Tomadores de Leite em Metro.

A data festiva do município é 1 de junho, o aniversário da colonização (suíça, alemã e italiana).

Aspectos populacionais

A população de Presidente Getúlio apresentou um aumento de 18,5% desde o último censo demográfico realizado em 2000. De acordo com as estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o ano de 2014, a população da cidade é composta de 16 210 habitantes, o equivalente a 0,3% da população do estado.

Presidente Getúlio é a 82ª cidade no ranking populacional catarinense.

7. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO

Terreno com 140.800 m²; com 2 residências, uma com área construída de 56 m² e outra com área construída de 110 m².

8. VALOR DE MERCADO

O valor do imóvel está diretamente ligado ao aproveitamento permitido e a liberdade de uso, significando que quanto maior o grau de aproveitamento e

intensidade e possibilidade de uso. A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a: - REGIÃO - DIMENSÕES - TOPOGRAFIA - ATIVIDADE EXERCIDA NA REGIÃO Foram encontrados os seguintes elementos de amostra:

#	Descrição	Área Útil	Valor Total
1	Valmir Fabrício, 99622-8811, B. Revolver	147.640 m ²	Ofertado por R\$ 2.980.000,00
2	Rosa Blue, 3352-2045 B. Primavera	17.227 m ²	Ofertado por R\$ 1.650.000,00
3	Rosa Blue, 3352-2045 Lot. Divisa	133.000 m ²	Ofertado por R\$ 1.400.000,00
4	Marina Freitas, 99683-5721, B. Niterói	30.728 m ²	Ofertado por R\$ 990.000,00
5	Silvania, 3352-1676 Alberto Koglin	75.000 m ²	Ofertado por R\$ 3.300.000,00
6	Silvania, 3352-1676 Rio Ferro	23.063 m ²	Ofertado por R\$ 1.650.000,00
7	Rosa Blue, 3352-2045 Centro	853 m ²	Ofertado por R\$ 1.950.000,00
8	Rei dos Sítios Interior, P. Getúlio	45.000 m ²	Ofertado por R\$ 1.500.000,00
9	Imob. Cipriani, 99682-0322, R. Tucano	5.928 m ²	Ofertado por R\$ 850.000,00
10	Bem Brasil Imóveis Centro	26.239 m ²	Ofertado por R\$ 1.800.000,00

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, ASSIM HOMOGENEIZANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, À LOCALIZAÇÃO. (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA “d” da NBR 14.653)

Assim, os valores unitários das amostras são:

01. Valor Unitário – R\$ 2.980.000,00 / 147.640 m ²	R\$ 20,18 m ²
02. Valor Unitário – R\$ 1.650.000,00 / 17.227 m ²	R\$ 95,77 m ²
03. Valor Unitário – R\$ 1.400.000,00 / 133.000 m ²	R\$ 10,52 m ²
04. Valor Unitário – R\$ 990.000,00 / 30.728 m ²	R\$ 32,21 m ²
05. Valor Unitário – R\$ 3.300.000,00 / 75.000 m ²	R\$ 44,00 m ²
06. Valor Unitário – R\$ 1.650.000,00 / 23.063 m ²	R\$ 71,54 m ²
07. Valor Unitário – R\$ 1.950.000,00 / 853 m ²	R\$ 2.286,04 m ²
08. Valor Unitário – R\$ 1.500.000,00 / 45.000 m ²	R\$ 33,33 m ²
09. Valor Unitário – R\$ 850.000,00 / 5.928 m ²	R\$ 143,38 m ²
10. Valor Unitário – R\$ 1.800.000,00 / 26.239 m ²	R\$ 68,60 m ²

8.1. TRATAMENTO DOS DADOS

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653) temos a eliminação de cinco amostras, n°02, 06, 07, 09 e 10.

TOTAL VALORES UNITÁRIOS

R\$ 140,24

COEFICIENTE OFERTA: 0,94

COEFICIENTE TESTADA: 1

FATOR TESTADA: 1

COEFICIENTE TOPOGRAFIA: 0,98

COEFICIENTE SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO: 1

MELHORAMENTOS: 1

TERRENO EM REGIÃO INUNDÁVEL: 0,97

Total dos valores unitários aplicado tratamento de dados e homogeneização: R\$ 125,31

Média dos Valores Homogeneizados =

$\sum$ Valores unitários/m² das amostras / Quantidade de Amostras

Média dos Valores Homogeneizados = $\sum$ R\$ 125,31 / 5

Teremos então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 25,06.

Assim, para o terreno do imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado: 140.800 m² x R\$ 25,06 = R\$ 3.528.448,00

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do terreno do imóvel avaliando é de: R\$ 3.563.000,00.

Em alguns casos o perito avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 3.206.700,00

Cálculo Limite Inferior:

$$\text{R\$ } 3.563.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 3.206.700,00$$

Limite Superior = R\$ 3.919.300,00

Cálculo Limite Superior:

$$\text{R\$ } 3.563.000,00 \times 1,10 = \text{R\$ } 3.919.300,00$$

ARBITRO O VALOR DE MERCADO PARA O TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO EM R\$ 3.800.000,00 (TRÊS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)

8.2. VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA ESTILO ENXAIMEL: (110 m²)

Conforme descrito nos **Itens 5. e 7.** do presente **Laudo**, trata-se de 110 m² de área construída, onde será aplicado o MÉTODO EVOLUTIVO e valor do CUB de janeiro de 2026 para obtenção do respectivo valor. O Custo Unitário Básico (CUB/m²) foi instituído pela Lei nº 4.591/64 com o objetivo de equilibrar a formação de preços do mercado imobiliário. Principal indicador do setor da construção, é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país.

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõem sobre as incorporações imobiliárias, autorizou o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO a firmar convênio com a ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, para a elaboração de Norma que estabelecesse critérios para: definir, qualificar, quantificar e precificar as unidades, será utilizado arredondamento de até 1%.

CUB RESIDENCIAL SIMPLES mês 01/2026 R\$ 2.551,95.

Área construída x CUB RESIDENCIAL SIMPLES

110 m² x R\$ 2.551,95 = R\$ 280.714,50

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (útil) 110 m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO regular 0,90
CONDIÇÕES DE USO regular 0,90
FUNCIONALIDADE regular 0,90
DEMANDA POR MANUTENÇÃO sim 0,80
ADEQUAÇÃO PARA NOVAS ATIVIDADES.....não 0,90

ARBITRO O VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA ESTILO ENXAIMEL **R\$ 148.000,00**
(CENTO E QUARENTA E OITO MIL REAIS)

8.3. VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA MISTA (56 m²)

Conforme descrito nos **Itens 5. e 7.** do presente **Laud**o, trata-se de 56 m² de área construída, onde será aplicado o MÉTODO EVOLUTIVO e valor do CUB de novembro de 2025 para obtenção do respectivo valor. O Custo Unitário Básico (CUB/m²) foi instituído pela Lei nº 4.591/64 com o objetivo de equilibrar a formação de preços do mercado imobiliário. Principal indicador do setor da construção, é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país.

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõem sobre as incorporações imobiliárias, autorizou o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO a firmar convênio com a ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, para a elaboração de Norma que estabelecesse critérios para: definir, qualificar, quantificar e precificar as unidades, será utilizado arredondamento de até 1%.

CUB RESIDENCIAL SIMPLES mês 01/2026 R\$ 2.551,95

Área construída x CUB

56 m² x R\$ 2.551,95 = R\$ 142.909,20

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (útil) 56,00 m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO médio 0,80
CONDIÇÕES DE USO médio 0,90
FUNCIONALIDADE regular 0,90
DEMANDA POR MANUTENÇÃO sim 0,85
ADEQUAÇÃO PARA NOVAS ATIVIDADES..... não 0,90
FATOR CASA MISTA SIMPLES..... 0,90

ARBITRO O VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA MISTA R\$ 63.500,00 (SESSENTA E TRÊS MIL E QUINHENTOS REAIS)

8.4. VALOR TOTAL, TERRENO + ÁREAS CONSTRUÍDAS R\$ 4.011.500,00 (QUATRO MILHÕES, ONZE MIL E QUINHENTOS REAIS)

Presidente Getúlio, 29 de janeiro de 2026

MARCOS ROGERIO ZAPPA
Perito Judicial Avaliador
CRECI/SC: 34.813/F
CNAI: 30.976

Anexo

Quesitos Autor

1. O imóvel está localizado em área suscetível a alagamentos ou enchentes?

R. Item 4.1.

2. O imóvel apresenta liquidez imobiliária?

R. Item 4.3,

3. Havendo área de preservação permanente no local, delimitar e quantificar a porção atingida.

R. Item 4.

4. É possível, por meio do método comparativo de mercado, considerando outros imóveis à venda na região, estimar o valor de mercado do bem?

R. Item 3; 3.1 e 8.

Quesitos Réu

a) Quais são as características do imóvel: localização, metragem, terreno, etc.?

R. Itens 4; 4.1 e 5.

b) Quais são as divisas do imóvel?

R. Item 4.

c) Quem são os confrontantes do imóvel?

R. Item 4.

d) O imóvel está registrado corretamente na Matrícula nº 6.195?

R. As medidas das benfeitorias estão aproximadas, no laudo ficou comprovado.

e) O imóvel possui área de preservação ambiental?

R. Item 4.

f) Trata-se de um imóvel urbano ou rural?

R. Item 4 e 5.

g) O imóvel possui benfeitorias? Se sim, descreva-as.

R. Item 5.

h) Considerando as informações acima, qual é o valor do terreno?

R. Item 8.1.

i) Considerando as informações acima, qual é o valor das benfeitorias?

R. Item 8.2 e 8.3.

j) Considerando as informações acima, qual é o valor do imóvel como um todo?

R. Item 8.4.

Fotos imóvel













































Encerramento

O presente Laudo é composto de 38 páginas, todas de um lado.

Presidente Getúlio, 29 de janeiro de 2026

MARCOS ROGERIO ZAPPA
Perito Judicial Avaliador
CRECI/SC: 34.813/F
CNAI: 30.976