

Cliente: ELIO FARIAS.

Endereço: Modesto Vargas, no 723, bairro Centro, na Cidade de Ilhota/SC.

Objetivo: Avaliação de locação imobiliária

Data: 07/01/2026

1. Solicitante Elio Farias

2. Interessado de: ELIO FARIAS, brasileiro, aposentado, casado, inscrito no CPF no 381.976.939-00, residente e domiciliado na rua Modesto Vargas, no 723, bairro Centro, na Cidade de Ilhota/SC.

3. Finalidade A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado para locação do imóvel, no referido endereço citado, visando fornecer uma estimativa precisa do valor de locação, considerando as características do imóvel, as condições do mercado imobiliário local e a comparação com propriedades de padrão semelhante.

4. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: terreno sem benfeitorias.

Endereço: Rua João Domingos Pereira, Sem Número, Cidade: Ilhota

UF: SC

CEP: 88320-000

DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno, contendo uma área total de 14.376,53 m² (quatorze mil e trezentos e setenta e seis metros e cinquenta e três decímetros quadrados), objetivo principal desse documento é avaliar a locação do terreno que utiliza para ter acesso de máquinas, caminhões e equipamentos. Também está sendo avaliando para a extração de minério (macadame, barro e pedra). A prefeitura Municipal de Ilhota é a principal responsável para utilização desse acesso e a mineração com todos os maquinários. Materiais que são extremamente importantes para a utilização no município de Ilhota, para diversas finalidades, então é de extrema importância essa extração e com isso há uma valorização na locação. O imóvel avaliando fica localizado na rua João Domingos Pereira, próximo ao no 103, bairro Ilhotinha, rua essa pavimentada em estado regular, ainda sobre a localização fica próximo ao centro da cidade e fácil acesso para rodovia BR 470.

Terreno avaliando em formato irregular, topografia acline agudo, localização, acesso utilizado para os caminhões e máquinas e também fotos do local de extração de minério.

Quanto a extração do material e o acesso ao terreno, de acordo com o solicitante desse documento, será feito um contrato de locação para ficar registrado o combinado entre as partes melhor as características do imóvel avaliando.

5. Metodologia de avaliação

A metodologia empregada para determinação do valor de mercado foi pelo Método comparativo Direto de Mercado, conforme estabelece a resolução COFECI nº 1.066/2007, onde consiste na comparação entre imóveis com características semelhantes, utilizando como base os valores praticados em locações na região. Foram considerados imóveis do mesmo padrão, com áreas variando de 400,00m² a 900,00m², com valores médios de locação variando de R\$/m² 9,00 a R\$/m² 12,00.

6. Resultado da Avaliação

Portanto, considerando as características do imóvel, pelo excelente material encontrado e a localização do mesmo e ponderando os valores encontrados, conclui-se um valor médio de R\$/m² 11,00.

Sendo esta área diferente das demais localizadas na região e com tamanho muito superior das demais estima-se que:

Valor avaliado: R\$ 9.000,00(nove mil reais) para o aluguel da mesma.

Data da Avaliação: 28/01/2026.

 Documento assinado digitalmente
MARIANA RAMPELOTTI
Data: 29/01/2026 16:34:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Corretora: Mariana Rampelotti

Cresci/SC 56.968

Gaspar, 28 de janeiro de 2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - LOCAÇÃO

TOMIO IMÓVEIS – LTDA, inscrita no CNPJ nº. 07.326.475/0001-11, localizada na Rua Coronel Aristiliano Ramos, nº. 390, 2º andar, bairro Centro, Gaspar/SC.

SOLICITANTE DO TRABALHO: Declaramos para os devidos fins, que a pedido de: **ELIO FARIAS**, brasileiro, aposentado, casado, inscrito no CPF nº 381.976.939-00, residente e domiciliado na rua Modesto Vargas, nº 723, bairro Centro, na Cidade de Ilhota/SC.

TITULAR DO IMÓVEL: **ELIO FARIAS**, brasileiro, aposentado, casado, inscrito no CPF nº 381.976.939-00, residente e domiciliado na rua Modesto Vargas, nº 723, bairro Centro, na Cidade de Ilhota/SC. Informações repassadas pelo solicitante e de acordo com o processo de regularização **USUCAPIÃO Nº 5002921-20.2023.8.24.0025/SC**.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma propriedade localizada no Bairro Centro, zona urbana do município de Ilhota/SC, Comarca de Gaspar/SC, contendo área total de 14.376,528 metros quadrados, e com as seguintes características e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice E1 PP (ponto de partida), de coordenadas N 7.021.381,8834 m e E 716.844,0543 m, deste, segue com azimute de 100°38'25" e distância de 7,833 m. Confrontando neste trecho com ESTRADA DA BOA VISTA, até o vértice E2, de coordenadas N 7.021.380,4372 m e E 716.851,7525 m; deste, segue com azimute de 181°52'09" e distância de 35,464 m. Confrontando neste trecho com MARIA ROSELI SABINO – CPF: 016.240.239-24 até o vértice E3, de coordenadas N 7.021.334,9917 m e E 716.850,5958 m; deste, segue com azimute de 181°52'09" e distância de 50,497 m. confrontando neste trecho com LUIZ CARLOS NEMETZ – CPF: 469.504.603-10 / VALERIA NEGROMONTE – CPF: 003.474.019-88, até o vértice E4, de coordenadas N 7.021.294,5220 m e E 716.848,9488 m; deste, segue com azimute de 181°08'32" e distância de 29,220 m. confrontando neste trecho com LUIZ CARLOS NEMETZ - CPF: 469.504.603-10 / VALERIA NEGROMONTE – CPF: 003.474.019-88, até o vértice E5, de coordenadas N 7.021.265,307 m e E 716.848,3663 m; deste, segue com azimute de 190°02'32" e distância de 4,370 m confrontando neste trecho com LUIZ CARLOS NEMETZ - CPF: 469.504.603-10 / VALERIA NEGROMONTE – CPF: 003.474.019-88 até o vértice E6, de coordenadas N 7.021.231,4644 m e E 716.842,3730 m; deste, segue com azimute de 192°51'21" e distância de 121,880 m; confrontando neste trecho com LUIZ CARLOS NEMETZ - CPF: 469.504.603-10 / VALERIA NEGROMONTE – CPF: 003.474.019-88, até o vértice E7, de coordenadas N 7.021.112,6396 m e E 716.815,2546 m; deste, segue com azimute de 323°46'28" e distância de 14,120 m. confrontando neste trecho com LUIZ CARLOS NEMETZ - CPF: 469.504.603-10 / VALERIA NEGROMONTE – CPF: 003.474.019-88, até o vértice E8, de coordenadas N 7.021.124,0302 m e E 716.806,9101 m; deste, segue com azimute de 335°20'58" e distância de 72,410 m; confrontando neste trecho com LUIZ CARLOS NEMETZ - CPF: 469.504.603-10 / VALERIA NEGROMONTE – CPF: 003.474.019-88, até o vértice E9, de coordenadas N 7.021.189,8413 m e E 716.776,7090 m; deste, segue com azimute de 0°00'57" e distância de 167,852 m; confrontando neste trecho com EVERTON JORGE WALTRICK DA SILVA - CPF: 760.584.259-72, até o vértice E10, de coordenadas N 7.021.357,6929 m e E 716.776,7552 m; deste, segue com azimute de 82°43'27" e distância de 4,267 m; confrontando neste trecho com LUCIO DE SOUZA - CPF: 708.222.639-04 / NOELI RODRIGUES DA SILVA – CPF: 020.557.939-69, até o vértice E11, de coordenadas N 7.021.358,2333 m e E 716.780,9883 m; deste, segue com azimute de 82°43'27" e distância de 15,113 m; confrontando neste trecho com LUIZ CELSO SABINO - CPF: 351.813.209-10, até o vértice E12,

de coordenadas N 7.021.360,1473 m e E 716.795,9792 m; deste, segue com azimute de 82°43'27" e distância de 16,217 m; confrontando neste trecho com IZALITA MARIS DA SILVA PEREIRA- CPF: 485.861.619-34 / LEOMAR PEREIRA – CPF: 562.263.819-49, até o vértice E13, de coordenadas N 7.021.362,2012 m e E 716.812,0661 m; deste, segue com azimute de 169°55'20" e distância de 4,967 m; confrontando neste trecho com ALMIRO SABINO - CPF: 146.633.179-87, até o vértice E14, de coordenadas N 7.021.357,3105 m e E 716.812,9354 m; deste, segue com azimute de 97°20'26" e distância de 4,666 m; confrontando neste trecho com ALMIRO SABINO - CPF: 146.633.179-87, até o vértice E15, de coordenadas N 7.021.356,7143 m e E 716.817,5631 m; deste, segue com azimute de 70°06'48" e distância de 5,149 m; confrontando neste trecho com ALMIRO SABINO - CPF: 146.633.179-87, até o vértice E13, de coordenadas N 7.021.358,4657 m e E 716.822,4049 m; deste, segue com azimute de 42°45'11" e distância de 31,892 m; confrontando neste trecho com ALMIRO SABINO - CPF: 146.633.179-87, até o vértice E1, de coordenadas N 7.021.381,8834 m e E 716.844,0543 m; ponto inicial da descrição deste perímetro". Informações de acordo com o processo de **USUCAPIÃO Nº 5002921-20.2023.8.24.0025/SC**.

OBJETO E CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de um terreno, contendo uma área total de 14.376,53 m² (quatorze mil e trezentos e setenta e seis metros e cinquenta e três decímetros quadrados), objetivo principal desse documento é avaliar a locação do terreno que utiliza para ter acesso de máquinas, caminhões e equipamentos. Também está sendo avaliando para a extração de minério (macadame, barro e pedra). A prefeitura Municipal de Ilhota é a principal responsável para utilização desse acesso e a mineração com todos os maquinários. Materiais que são extremamente importantes para a utilização no município de Ilhota, para diversas finalidades, então é de extrema importância essa extração e com isso há uma valorização na locação. O imóvel avaliando fica localizado na rua João Domingos Pereira, próximo ao nº 103, bairro Ilhotinha, rua essa pavimentada em estado regular, ainda sobre a localização fica próximo ao centro da cidade e fácil acesso para rodovia BR 470. Terreno avaliando em formato irregular, topografia acline agudo, segue algumas fotos para ilustrar melhor a localização, acesso utilizado para os caminhões e máquinas e também fotos do local de extração de minério. Quanto a extração do material e o acesso ao terreno, de acordo com o solicitante desse documento, será feito um contrato de locação para ficar registrado o combinado entre as partes, segue algumas fotos para ilustrar melhor as características do imóvel avaliando.



Anexo 1: Imagem fornecida pelo google Maps – Vista aérea do imóvel avaliando.



Anexo 2: Foto batida do acesso e a passagem dos caminhões e maquinário, frente para a rua João Domingos Pereira.



Anexo 3: Foto batida do terreno onde está sendo retirado o material, sentido fundos.



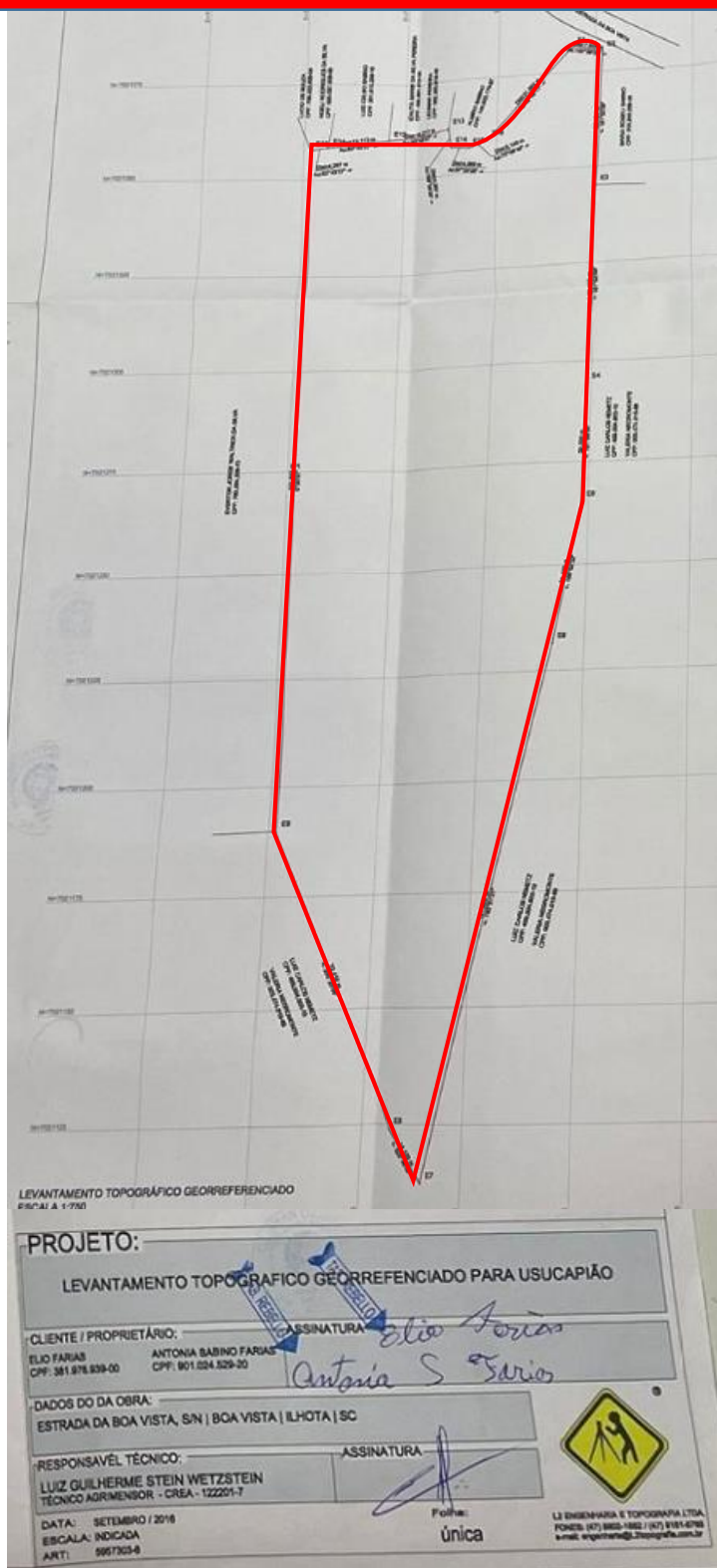
Anexo 4: Foto batida do terreno onde já foi retirado o material, fica próximo ao acesso ao terreno.



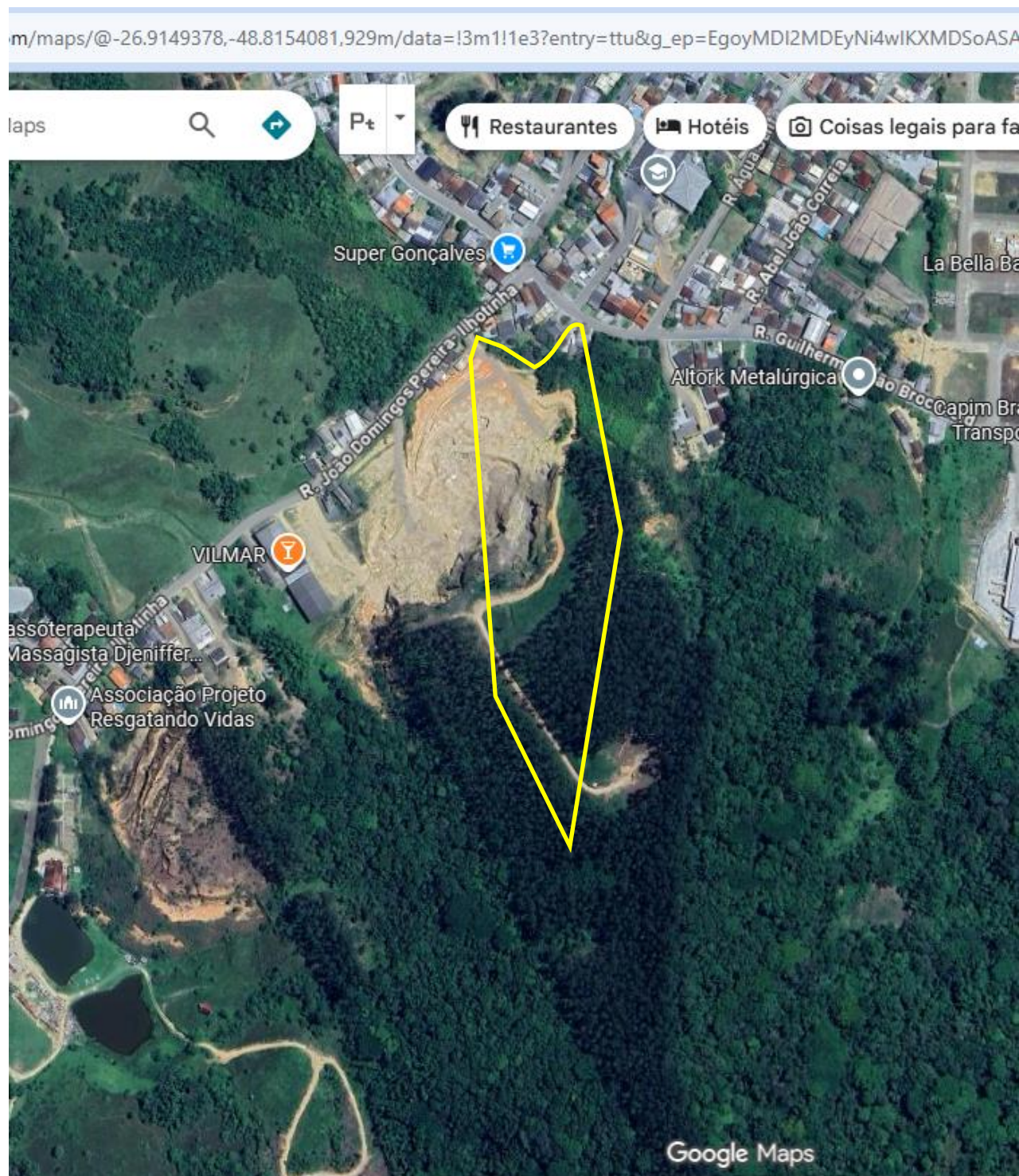
Anexo 5: Foto batida do terreno na parte mais alta, onde está sendo retirado o material, com vista para a frente do terreno.



Anexo 6: Foto batida do material, sendo extraído.



Anexo 7: Planta Levantamento Topografico Georrefenciado fornecido pelo solicitante.



Anexo 8: Imagem aérea do imóvel avaliando, para identificar a sua localização.

METODOLOGIA UTILIZADA: Depois de muita análise, pesquisa de mercado e não encontrar nenhum imóvel com características semelhantes, levando em consideração que o imóvel avaliando é totalmente destinado para locação (espaço destinado para o acesso de máquinas, caminhões, equipamentos e para a retirada dos materiais), a escolha ideal para esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, sem dúvidas é o Método da Capitalização da Renda, conforme descrição abaixo.

Identificar o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

O Método da Capitalização da Renda é utilizado na avaliação de imóveis para determinar o valor de um imóvel com base na sua capacidade de gerar renda. Vistoria in loco realizada no dia 14 de janeiro, início as 09:00 hrs da manhã e término as 10:20hrs.

Observa-se atualmente uma atividade de extração mineral ativa, cujo acesso principal ocorre através do imóvel objeto de estudo. Observa-se diferentes níveis topográficos decorrentes de cortes no relevo realizados para a extração mineral (anexos 1 e 8 – imagens aéreas fornecida pelo Google Maps).



Anexo 6: Foto batida das placas localizadas na entrada do terreno avaliando.

ANM nº 815.112/2023: área com registro de extração de saibro pelo Município de Ilhota por 5 anos, publicado em 29/12/2023, Licença LAO | Nº 181/2023 com data de validade 23/08/2027. Inclusive, atualmente a jazida mineral está sendo explorada. Trata-se de uma lavra de saibro a céu aberto, com desmonte por explosivo e por escavação, através de cortes em taludes. Atualmente, a jazida é minerada pelo Município de Ilhota, titular da área registrada junto à Agência Nacional de Mineração – ANM nº 815.112/2023, sendo o material destinado à manutenção e melhorias da malha viária municipal.

Obs.: Esse documento não pode ser utilizado para fins judiciais, não segue todas as exigências da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), NBR 14.653 (Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis).

DETERMINAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL - LOCAÇÃO

01. Terreno com área total de 14.376,53 m² _____ R\$ 4.863,00

Obs.: Valor referente ao acesso utilizado para passagem de máquinas, caminhões, equipamentos e principalmente exploração e retirada de material.

CONCLUSÃO: Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o Valor de Locação mensal do imóvel objeto deste parecer é

R\$ 4.863,00 (QUATRO MIL, OITOCENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

O presente parecer técnico é composto de 10 (dez) páginas digitadas, numeradas e assinadas pelo profissional abaixo.

TOMIO IMÓVEIS LTDA

Eloi Tomio

Cleomir Sigel

Neste ato representado pelo
sócio Eloi Tomio
CRECI – 2458-J

Cleomir Sigel
Corretor de Imóveis
CRECI sob nº 28055 – 11ª Região (Santa Catarina)
Avaliador de Imóveis
Inscrito no CNAI sob nº 30868 (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis).

Avaliação extração de material terreno - Elio Farias.pdf

Documento número #058e7725-3912-4466-9887-8a98521340c0

Hash do documento original (SHA256): 179fb0ac50a470e569e7fd428f7414758a9fdcf38dd10766269e933705fe6a0c

Assinaturas



Eloi Tomio

CPF: 713.207.769-49

Assinou como representante legal em 28 jan 2026 às 15:59:40

Eloi Tomio



Cleomir Sigel

CPF: 030.397.859-74

Assinou em 28 jan 2026 às 16:12:05

Cleomir Sigel

Log

- 28 jan 2026, 15:34:37 Operador com email cleomir.corretor@tomioimoveis.com.br na Conta ea969bfd-5463-4a8e-b845-b5da1aad83ef criou este documento número 058e7725-3912-4466-9887-8a98521340c0. Data limite para assinatura do documento: 27 de fevereiro de 2026 (15:34). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 28 jan 2026, 15:36:30 Operador com email cleomir.corretor@tomioimoveis.com.br na Conta ea969bfd-5463-4a8e-b845-b5da1aad83ef alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 28 de março de 2026 (13:59).
- 28 jan 2026, 15:36:30 Operador com email cleomir.corretor@tomioimoveis.com.br na Conta ea969bfd-5463-4a8e-b845-b5da1aad83ef adicionou à Lista de Assinatura: cleomir.corretor@tomioimoveis.com.br para assinar, via E-mail.
- 28 jan 2026, 15:36:30 Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cleomir Sigel e CPF 030.397.859-74.
- 28 jan 2026, 15:36:30 Operador com email cleomir.corretor@tomioimoveis.com.br na Conta ea969bfd-5463-4a8e-b845-b5da1aad83ef adicionou à Lista de Assinatura: eloi.tomio@hotmail.com para assinar como representante legal, via E-mail.
- 28 jan 2026, 15:36:30 Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eloi Tomio e CPF 713.207.769-49.

28 jan 2026, 15:59:40	Eloi Tomio assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail eloi.tomio@hotmail.com. CPF informado: 713.207.769-49. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 152059(...), vide anexo manuscript_28 jan 2026, 15-57-42.png. IP: 172.226.124.41. Componente de assinatura versão 1.1379.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
28 jan 2026, 16:12:05	Cleomir Sigel assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail cleomir.corretor@tomioimoveis.com.br. CPF informado: 030.397.859-74. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9422e0(...), vide anexo manuscript_13 nov 2025, 13-38-11.png. IP: 45.226.216.8. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -26.9307 e longitude -48.9566. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1379.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
28 jan 2026, 16:12:06	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 058e7725-3912-4466-9887-8a98521340c0.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 058e7725-3912-4466-9887-8a98521340c0, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Eloi Tomio

Assinou o documento enquanto representante legal em 28 jan 2026 às 15:59:40

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 152059(...)

A handwritten signature in black ink that reads "Eloi Tomio". The signature is enclosed in a dashed rectangular border. A faint, semi-transparent watermark is visible over the signature, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and a date "2026/01/28".

Eloi Tomio
manuscript_28 jan 2026, 15-57-42.png

Cleomir Sigel

Assinou o documento em 28 jan 2026 às 16:12:05

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9422e0(...)



Cleomir Sigel
manuscript_13 nov 2025, 13-38-11.png

Cliente: ELIO FARIAS.

Endereço: Modesto Vargas, no 723, bairro Centro, na Cidade de Ilhota/SC.

Objetivo: Avaliação de locação imobiliária

Data: 07/01/2026

1. Solicitante Elio Farias

2. Interessado de: ELIO FARIAS,

brasileiro, aposentado, casado, inscrito no CPF no 381.976.939-00, residente e domiciliado na rua Modesto Vargas, no 723, bairro Centro, na Cidade de Ilhota/SC.

3. Finalidade A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado para locação do imóvel, no referido endereço citado, visando fornecer uma estimativa precisa do valor de locação, considerando as características do imóvel, as condições do mercado imobiliário local e a comparação com propriedades de padrão semelhante.

4. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: terreno sem benfeitorias.

Endereço: Rua João Domingos Pereira, Sem Número, Cidade: Ilhota

UF: SC

CEP: 88320-000

DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno, contendo uma área total de 14.376,53 m² (quatorze mil e trezentos e setenta e seis metros e cinquenta e três decímetros quadrados), objetivo principal desse documento é avaliar a locação do terreno que utiliza para ter acesso de máquinas, caminhões e equipamentos. Também está sendo avaliando para a extração de minério (macadame, barro e pedra). A prefeitura Municipal de Ilhota é a principal responsável para utilização desse acesso e a mineração com todos os maquinários. Materiais que são extremamente importantes para a utilização no município de Ilhota, para diversas finalidades, então é de extrema importância essa extração e com isso há uma valorização na locação. O imóvel avaliando fica localizado na rua João Domingos Pereira, próximo ao no 103, bairro Ilhotinha, rua essa pavimentada em estado regular, ainda sobre a localização fica próximo ao centro da cidade e fácil acesso para rodovia BR 470.

Terreno avaliando em formato irregular, topografia acentuada, localização, acesso utilizado para os caminhões e máquinas e também fotos do local de extração de minério.

Quanto a extração do material e o acesso ao terreno, de acordo com o solicitante desse documento, será feito um contrato de locação para ficar registrado o combinado entre as partes melhor as características do imóvel avaliando.

5. Metodologia de avaliação

A metodologia empregada para determinação do valor de mercado foi pelo Método comparativo Direto de Mercado, conforme estabelece a resolução COFECI nº 1.066/2007, onde consiste na comparação entre imóveis com características semelhantes, utilizando como base os valores praticados em locações na região. Foram considerados imóveis do mesmo padrão, com áreas variando de 400,00m² a 900,00m², com valores médios de locação variando de R\$/m² 9,00 a R\$/m² 12,00.

6. Resultado da Avaliação

Portanto, considerando as características do imóvel, pelo excelente material encontrado e a localização do mesmo e ponderando os valores encontrados, conclui-se um valor médio de R\$/m² 11,00.

Sendo esta área diferente das demais localizadas na região e com tamanho muito superior das demais estima-se que:

Valor avaliado: R\$ 9.000,00(nove mil reais) para o aluguel da mesma.

Data da Avaliação: 28/01/2026.



Documento assinado digitalmente

WILSON DANIEL DA SILVA

Data: 29/01/2026 16:09:55-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Perito: Wilson Daniel da Silva

CNAI:005598 CRECI18831