

LAUDO DE AVALIAÇÃO E VALORAÇÃO DE BENS E ATIVOS NÃO CIRCULANTES

WILSON FROZZA

CPF: nº 636.223.869-91

Chapecó, 10 de dezembro de 2025



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

www.premiered.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

1 IDENTIFICAÇÃO E INTRODUÇÃO

1.2 Objeto da Inspeção e Avaliação

Avaliação técnica e econômica dos bens integrantes do ativo imobilizado do requerido pessoa física, com o intuito de apurar seu valor de mercado atualizado para finalidades contábeis, estratégicas e legais.

O objeto da avaliação são áreas rurais com benfeitorias, localizados no interior de Vargeão-SC

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO/LOCAL

2.1 Características Gerais dos Bens Avaliados

Os ativos contemplam:

- Automóvel médio porte
- Áreas de terras rurais
- Benfeitorias nas áreas de terras
- Equipamentos agrícolas



3. METODOLOGIA

3.1 Procedimentos e Técnicas

- **ABNT NBR 14653-3** (Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes)
- Avaliação com base no custo de aquisição, vida útil estimada, e depreciação acumulada
- Cálculo do valor residual atual (valor líquido contábil ajustado)

3.2 Normas Técnicas

- NBR 14653 Partes 1 e 5 (ABNT)
- IBAPE-SP: Manual de Perícias em Engenharia

4. VISTORIA E ANÁLISE

4.2 Evidências Documentais

- Atualização dos bens, direto com o proprietário;
- Imposto de renda do proprietário;
- Registros fotográficos e verificações no local;



5. RESULTADOS

5.1 Fatores que Elevam o Preço na Região:

- Acesso: Proximidade com a rodovia BR-282.
- Recursos Hídricos: Presença de rios (como o Rio Irani ou Rio Chapecó) e nascentes.
- Aptidão Agrícola: Percentual da área que permite o uso de maquinário (mecanização).
- Logística: Proximidade com cooperativas e unidades de recebimento de grãos.

Nota: Para fins fiscais (ITR), o Valor da Terra Nua (VTN) informado pela prefeitura à Receita Federal costuma ser inferior ao valor real de mercado

5.2 Pesquisas de preços na região:

PONTE SERRADA/IRANI CLASSIFICADOS · Participar
Eliane Gregianim · Responde muito rapidamente · 16 de outubro · 🌐

Vendo área de terra em Vargeão.
40,3 hectares com 25 hectares de lavoura.
VALOR: 35.000 mil em sacas de soja valor do dia.
2 milhões de entrada e restante em até 4 anos p/ pagar.
Ctt: 49-99958-6314
CRECI/SC 52515



<https://www.facebook.com/groups/265419710559752/posts/2351849545250081/>

R\$ 3.850.00,00/40,3hectare = R\$ 95.533,50/hectare



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

www.premiered.com.br



<https://www.facebook.com/search/top/?q=area%20de%20terra%20varge%C3%A3o>

R\$ 61.458,33/hectare

A pesquisa mercadológica foi executada mediante análise de dados de mercado e consultas técnicas a corretores imobiliários com atuação consolidada na região de Xanxerê e municípios limítrofes. Os elementos amostrais obtidos indicam que áreas rurais com aptidão para cultivo agrícola e exploração agropecuária, em condições normais de uso e produtividade, são transacionadas, em média, pelo valor de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) por hectare**, valor este referente exclusivamente à terra nua, devendo ser considerado, de forma complementar, o valor das benfeitorias existentes, conforme suas características, estado de conservação e funcionalidade.



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

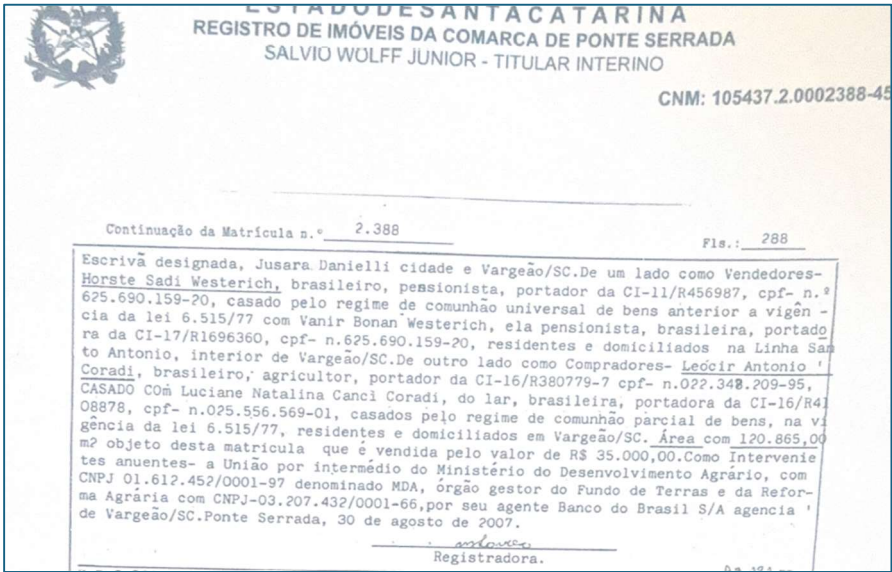
www.premiered.com.br

6.0 Avaliação das áreas de terras rurais

Matrícula 2388

01	14	UMA AREA DE TERRA RURAL COM SUP. 120.865M2 PARTE DO LOTE N 27 DO BLOCO DECIMO TERCEIRO DA FAZENDA RESSACA - VARGEAO SC MATRICULA 2388 ADQUIRIDOS DE LEOCIR ANTONIO CORADI E LUCIANE NATALINA CANCI CORADI	1.507.298,16	1.507.298,16
105 - BRASIL				
CIB (Nirf): 49458981				

Fonte: Imposto de Renda: Wilson Frozza: Exercício de 2025



Fonte: Matrícula 2.388, comarca de Ponte Serrada.



Fonte: Google Earth

Valoração da área;

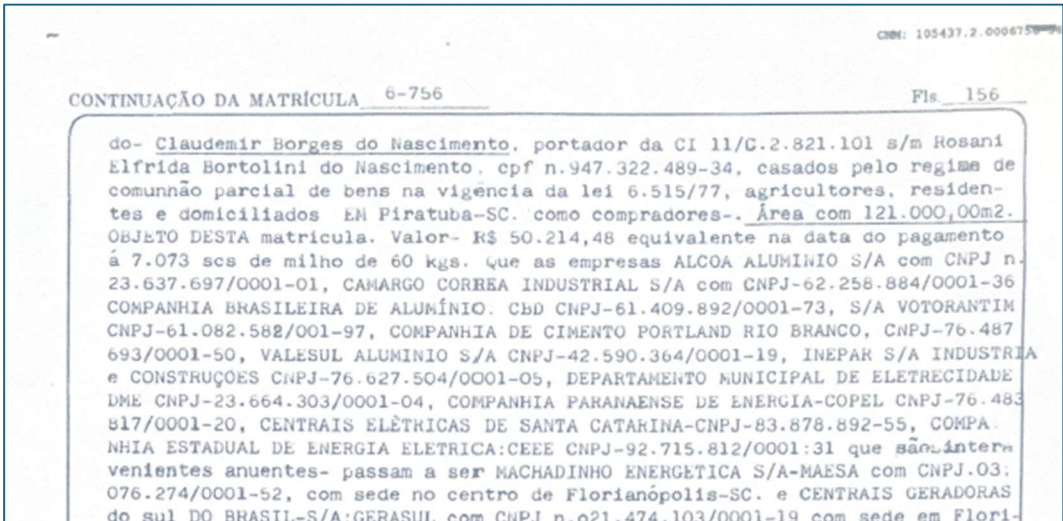
Área predominante de lavoura sem benfeitorias, área plana própria para plantio.

Matrícula	Hectares	Valor médio R\$/ha	Índice avaliação	Valor total
2.388	12,0865	R\$ 90.000,00	1,30	R\$ 1.414.120,50

Matrícula: 6.756

01	14	IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 12.10 HA SITA LINHA SANTO ANTONIO VARGEAO - SC MATRÍCULA 6756 - CRI PONTE SERRADA - SC, ADQ DE CLAUDEMIR BORGES DO NASCIMENTO E DE ROSANI ELFRIDA BORTOLINI DO NASCIMENTO	75.000,00	75.000,00
105 - BRASIL				

Fonte: Imposto de Renda: Wilson Frozza: Exercício de 2025



Fonte: Matrícula 6.756, comarca de Ponte Serrada.





Benfeitorias da área:

2 Silos, 2 Casas, Galpão ordenha de 2.100m², Galpão Maquinário de 400,00m².

Galpão = R\$ 350,00/m² galpão x 2.500m² = **R\$ 1.000.000,00**

Demais benfeitorias = **R\$ 495.000,00**

Matrícula	Hectares	Valor médio R\$/ha	Índice avaliação	Benfeitorias	Valor total
6.756	12,1	R\$ 90.000,00	1,30	R\$ 1.495.000,00	R\$ 2.910.700,00

Fotos das benfeitorias;





PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Matrícula: 5.479 e 5.480

01	14	IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 21,43HA COM BENFEITORIAS SITA NA LINHA SANTO ANTONIO - VARGEAO - SC, CRI 1/5479 ADQ 11/11/1991 DE TEODORO FROZZA - GRANJA DE MATRIZES E DEMAIS BENFEITORIAS - APLICACAO DE BARRACAO 168,00 M .	445.218,18	445.218,18
105 - BRASIL				

Fonte: Imposto de Renda: Wilson Frozza: Exercício de 2025

Área de mata nativa e preservação, com plantio de 30% da área em eucalipto já em idades de comercialização, contendo benfeitorias, 1 casa mista e 1 estrutura de armazém.



Delimitação das Matrícula: 5.479 e 5.480

Matrícula	Hectares	Valor médio R\$/ha	Índice avaliação	Benfeitorias	Valor total
5.479 e 5.480	19,6	R\$ 30.000,00	1,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.138.000,00





Matrícula 7.400

01	14	UMA AREA DE TERRA RURAL COM SUP DE 84.700M2 SENDO PARTE DO LOTE N 02 DO BLOCO 3 DA FAZENDA RESSACA - VARGEAO SC, MAT 7400 , ADQUIRIDA DE LEOCIMAR CORADI	1.234.935,98	1.234.935,98
105 - BRASIL				

Fonte: Imposto de Renda: Wilson Frozza: Exercício de 2025

SALVIO WOLFF JUNIOR - TITULAR INTERINO
CNM: 105437.2.0007400-44

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que o presente instrumento é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula (LIVRO 02 - RG) número 7400, datada de 11 de maio de 2001, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Matrícula N.º 7.400 Data: 11-05-01

Uma área de terras com a superfície de 84.700,00 sendo parte do lote rural n.º 02 do Bloco 3º da Fazenda Ressaca, localizado no município de Vargão-SC. O imóvel é delimitado por um polígono irregular, descrito no sentido horário, com os seguintes rumos magnéticos, comprimentos e confrontações que seguem a partir de M-OP-A localizado ao oeste do imóvel. O M-OP-A tem seu rumo magnético 82º30'0"SE segue linha seca 12,82mts até M-O P+B confronta com terras de Irio Frozza, parte do lote n. 31. M-OP-B segue com rumo magnético 82º30'00"SE a distância de 345,18 mts até o M-O1 deflete à direita com rumo magnético 5º00'00"SW digito até o M-O1 confronta com terras de Oliveto Lando, parte do lote 31. O M-O1 deflete à direita com rumo magnético 5º00'00"SW segue linha seca pelo Travessão 252,08mts até o M-O2 confronta com terras de Oliveto Lando, parte lote 26 e todo 28. O M-O2 deflete à direita com rumo magnético 82º 30'00"NW segue linha seca 315,00mts até o M-OP-C confronta com terras de Orestes Westerich, parte do lote 27. M M-OP-C deflete à direita com rumo 10º00'00"NW segue linha seca 260,00mts até o M-OP-A com

200
2001
Assinatura

Registro de Imóveis
Ponte Serrada - SC

Fonte: Matrícula 7.400, comarca de Ponte Serrada.



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA



Benfeitorias da área:

1 Casa, 2 Galpões de ordenha de 400,00m² cada um.

Galpão = R\$ 250,00/m² galpão 800,00² = **R\$ 200.000,00**

Benfeitorias = **R\$ 400.000,00**

Item	Matrícula	Hectares	Valor médio R\$/ha	Índice avaliação	Benfeitorias	Valor total
4	7.400	8,47	R\$ 90.000,00	1,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.362.300,00



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

www.premiered.com.br

Registro benfeitorias da matrícula 7.400



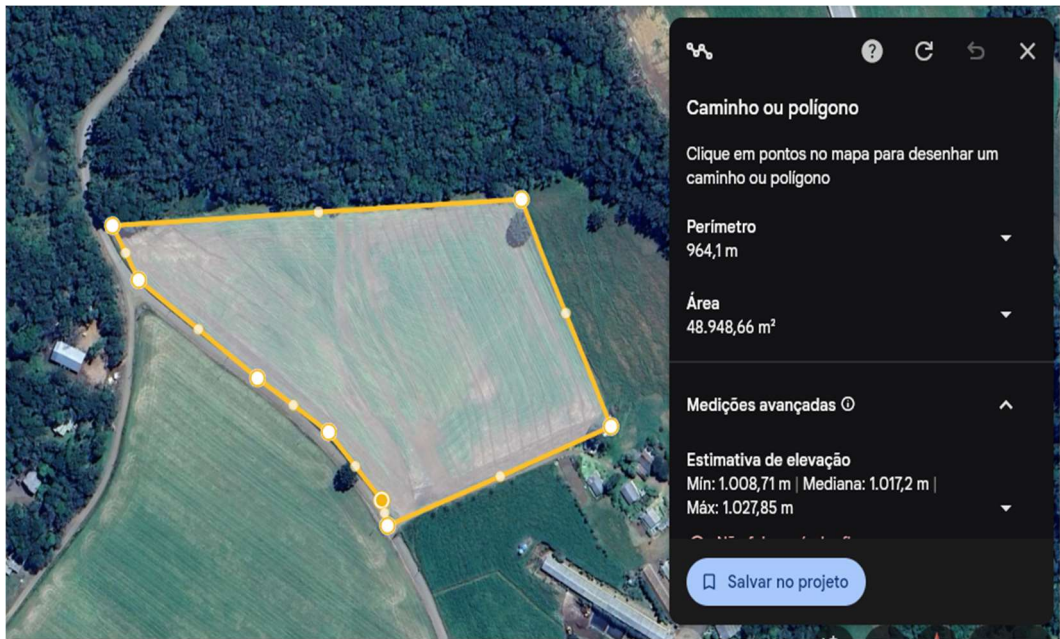
Matrícula 7.847

01	14	IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 4,84HA SEM BENFEITORIAS SITA LINHA SANTO ANTONIO - VARGEAO-SC, CRI 2/7847 ADQ DE HEDER RAFAEL BONIATTI 799.749.539-87 15/05/2003.	8.000,00	8.000,00
105 - BRASIL				

Fonte: Imposto de Renda: Wilson Frozza: Exercício de 2025

Área predominante de lavoura sem benfeitorias, área plana própria para plantio.

Matrícula	Hectares	Valor médio R\$/ha	Índice avaliação	Valor total
7.847	4,84	R\$ 90.000,00	1,00	R\$ 435.600,00



Matrícula 4.472

01	14	IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 9,68HA SITA LINHA SANTO ANTONIO VARGEM - SC CR12/4472 ADO JOAO PANIS MEOTTI 09/08/1990, CONSTRUCAO SALA DE ORDENHA E EQUIPAMENTOS	46.083,42	46.083,42
----	----	--	-----------	-----------

Fonte: Imposto de Renda: Wilson Frozza: Exercício de 2025



Fonte: Matrícula 4.472, comarca de Ponte Serrada.

Matrícula	Hectares	Valor médio R\$/ha	Índice avaliação	Benfeitorias	Valor total
4.472	9,68	R\$ 90.000,00	1,00	R\$ -	R\$ 871.200,00



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

www.premiered.com.br

6.1 Baixas e vendas

Imóveis vendidos, informados pelo proprietário.

01	11	APTO 301 CONDOMINIO RESIDENCIAL CAIRU BAIRRO VISTA ALEGRE - XANXERE SC, ADQ C/FINANCIAMENTO BANCO DO BRASIL SA	84.933,00	84.933,00
105 - BRASIL				
Inscrição Municipal (IPTU):				
Logradouro: CONDOMINIO RESIDENCIAL CAIRU				
Comp.: N°:				
Município: XANXERÊ				
Área Total: 54,0 m²				
Registrado no Cartório:				
01	13	TERRENO 16 QUADRA 97 COM AREA DE 374,00M - CRI 5/1169 - SAO DOMINGOS - SC, ADQUIRIDO DE FASSINA TRANSPORTES E FILHO LTDA, CNPJ 03.877/0001-66.	7.480,00	7.480,00
105 - BRASIL				
Inscrição Municipal (IPTU):				
Logradouro: N°:				
Comp.: Bairro:				
Município: UF: CEP:				
Área Total: 374,0 m²				
Registrado no Cartório: Data de Aquisição: / /				

6.2 Automóveis

02	01	AUTOMOVEL FORD RANGER XLT CD2 25 ANO 2014/2015 PLCACA QHH2C23 79.000,00 PAGOS COM RECURSO DO SEGURO PERCA TOTAL DA RANGER 2012 E O RESTANTE PAGO EM DINHEIRO	107.000,00	107.000,00
105 - BRASIL				
RENAVAM: 01048718376				



Fipe 12/2025 = R\$ 89.000,00

6.3 Outros equipamentos

Nº	Descrição do bem	Quantidade	Unidade	Valor unitário (R\$)	Depreciação (R\$)	Valor total bruto (R\$)
16	Trator Valmet 78	1	un	R\$ 65.000,00	R\$ 19.500,00	R\$ 45.500,00
17	Plantadeira PAC 600	1	un	R\$ 40.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 28.000,00
17	Pulverizador Jacto 600 litros	1	un	R\$ 45.000,00	R\$ 13.500,00	R\$ 31.500,00
17	Diversos implementos agrícolas	1	conjunto	R\$ 150.000,00	R\$ 45.000,00	R\$ 105.000,00
16	Trator New Holland TL75ERT, série T575C402680, gabinado (Piazza Tratore	1	un	R\$ 135.000,00	R\$ 40.500,00	R\$ 94.500,00
16	Ordenhadeira com capacidade de 12 conjuntos e ventiladores	1	conjunto	R\$ 40.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 28.000,00
99	Placas solares instaladas em estrevaria (adquiridas da EFAL Engenharia)	260	un	R\$ 1.038,46	R\$ 311,54	R\$ 726,92
16	Trator New Holland TL 75, ano 2016	1	un	R\$ 98.000,00	R\$ 29.400,00	R\$ 68.600,00
99	Resfriador de leite a granel – capacidade 15.000 litros	1	un	R\$ 170.000,00	R\$ 51.000,00	R\$ 119.000,00
17	02 robôs de ordenha de animais, adquiridos NF 1324 – Empresa Lely Amér	2	un	R\$ 946.701,50	R\$ 284.010,45	R\$ 662.691,05
16	Implemento semeadeira PAD220 – Semeato	1	un	R\$ 35.000,00	R\$ 10.500,00	R\$ 24.500,00
				R\$ 1.725.739,96	R\$ 517.721,99	R\$ 1.208.017,97



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

www.premiered.com.br

7.1 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Áreas Rurais

Item	Matrícula	Hectares	Valor médio R\$/ha	Índice avaliação	Benfeitorias	Valor total
1	2.388	12,1	R\$ 90.000,00	1,30	R\$ -	R\$ 1.414.120,50
2	6.756	12,1	R\$ 90.000,00	1,30	R\$ 1.495.000,00	R\$ 2.910.700,00
3	5.479 e 5.480	19,6	R\$ 30.000,00	1,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.138.000,00
4	7.400	8,47	R\$ 90.000,00	1,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.362.300,00
5	7.847	4,84	R\$ 90.000,00	1,00	R\$ -	R\$ 435.600,00
6	4.472	9,68	R\$ 90.000,00	1,00	R\$ -	R\$ 871.200,00
						R\$ 8.131.920,50

Automóveis

Item		FIPE 2025	Valor total
1	Ford Ranger XLT 2015	R\$ 89.000,00	R\$ 89.000,00
			R\$ 89.000,00

Equipamentos

Nº	Descrição do bem	Unidade	Valor unitário (R\$)	Depreciação (R\$)	Valor total bruto (R\$)
16	Trator Valmet 78	un	R\$ 65.000,00	R\$ 19.500,00	R\$ 45.500,00
17	Plantadeira PAC 600	un	R\$ 40.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 28.000,00
17	Pulverizador Jacto 600 litros	un	R\$ 45.000,00	R\$ 13.500,00	R\$ 31.500,00
17	Diversos implementos agrícolas	conjunto	R\$ 150.000,00	R\$ 45.000,00	R\$ 105.000,00
16	Trator New Holland TL75ERT, série T575C402680, gabinado (Piazza)	un	R\$ 135.000,00	R\$ 40.500,00	R\$ 94.500,00
16	Ordenhadeira com capacidade de 12 conjuntos e ventiladores	conjunto	R\$ 40.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 28.000,00
99	Placas solares instaladas em estrevaria (adquiridas da EFAL Engenharia)	un	R\$ 1.038,46	R\$ 311,54	R\$ 726,92
16	Trator New Holland TL 75, ano 2016	un	R\$ 98.000,00	R\$ 29.400,00	R\$ 68.600,00
99	Resfriador de leite a granel – capacidade 15.000 litros	un	R\$ 170.000,00	R\$ 51.000,00	R\$ 119.000,00
17	02 robôs de ordenha de animais, adquiridos NF 1324 – Empresa L	un	R\$ 946.701,50	R\$ 284.010,45	R\$ 662.691,05
16	Implemento semeadeira PAD220 – Semeato	un	R\$ 35.000,00	R\$ 10.500,00	R\$ 24.500,00
			R\$ 1.725.739,96	R\$ 517.721,99	R\$ 1.208.017,97

VALOR TOTAL DOS ATIVOS	R\$ 9.428.938,47
-------------------------------	-------------------------

7.1 Conformidade com Normas

A metodologia adotada encontra-se em estrita conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14653-3, especialmente no que se refere à avaliação de imóveis rurais, tendo sido empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a valoração da terra nua, complementado pela avaliação individualizada das benfeitorias existentes. 7.2 Impacto e Utilidade

8. Valor Final

Diante dos critérios técnicos adotados e das informações analisadas, apurou-se que o valor final dos ativos declarados no Imposto de Renda, exercício 2025 do **Sr. WILSON FROZZA, CPF nº 636.223.869-91, totaliza a quantia de R\$ 9.428.938,47 (nove milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, novecentos e trinta e oito reais e quarenta e sete centavos).**

O presente laudo foi elaborado considerando a inexistência de dívidas, ônus reais ou gravames incidentes sobre os títulos de propriedade apresentados, conforme documentação disponibilizada pelo interessado. Ressalta-se que não foram realizadas consultas junto aos órgãos públicos das esferas Estadual ou Federal quanto à situação legal, fiscal ou registral dos imóveis avaliados, limitando-se a análise às informações e documentos fornecidos

Esta avaliação proporciona à empresa uma base técnica sólida para:

- Reavaliação contábil de ativos
- Processos de fusão ou venda
- Tomada de decisão gerencial baseada no valor real do patrimônio

Chapecó, 10 de dezembro de 25



Eng. Civil: Responsável pelo laudo

Francisco Enio dos Santos Filho/ CREA SC – 139777-0



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA