

*CLAUDINEI RODRIGUES*  
*CORRETOR DE IMÓVEIS*  
**CRECI:023101-F**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO** **MERCADOLÓGICA**

**TATIANE DOS SANTOS DUARTE LEILOEIRA**

***CURITIBANOS-SC***

*AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA*  
*SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,*  
*FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.*

1. **SOLICITANTE:** **TATIANE DOS SANTOS DUARTE LEILOEIRA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº34.371.551/0001-83, com sede na rua Expedicionário Holz, nº550, sala 212, bairro América, CEP 89.201-740, Joinville-SC, o qual seu administrador em acordo verbal solicitou ao corretor supracitado a elaboração do presente Laudo de avaliação.
2. **DECLARANTE:** Eu, **CLAUDINEI RODRIGUES DE SOUZA**, brasileiro, casado, CORRETOR DE IMÓVEIS, CRECI: 023101-F, residente e domiciliado na Rua: José Francisco de Carvalho, N.660, Bairro SANTO ANTONIO DE PADUA na cidade de CURITIBANOS - SC. Declaro para os devidos fins e efeitos legais do imóvel.
3. **FINALIDADE PTAM:** Determinar o valor de mercado e liquidez do imóvel.
4. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

4.1) Imóvel registrado na matrícula nº14.634 no Cartório de Registro de imóveis na comarca de Curitiba-SC;

4.2) Proprietário; **GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº19.725.137/0001-31, com sede na rua Francisco Candido Cunha, nº262, empresa, bairro bom Jesus, CEP 89.520-000, Curitiba-SC.

4.3) O lote de terras urbano, situado na cidade de Ponte Alta do Norte SC, nesta comarca de Curitiba-SC, no loteamento do Parque Empresarial, denominado lote 04, da quadra A, com área superficial de 1.425,00m<sup>2</sup> (uns mil quatrocentos e vinte cinco metros quadrados);

4.4) Localizado a leste com a rua Leovegildo José Boaventura e a oeste com a rua Justino Alves dos Santos, nº239, Ponte Alta do Norte -SC;

4.5) O imóvel avaliado constitui de uma edificação construída em alvenaria e estrutura metálica, com área construída de 647,11 (seiscentos e quarenta e sete metros e onze décimos quadrados).

**4.6)** A área de terras, está localizada na região mista, industrial e residencial na cidade de Ponte Alta do Norte SC, topografia plana, meio de quadra, solo compactado, e faltante de infraestruturas urbanas (via sem pavimentação).

**4.7)** A área de terras supracitada, é confrontante dos lotes 05, 06, 07 e 08 da quadra A, de titularidade da **GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, contíguos e perfazendo um único imóvel.

**4.8)** O imóvel foi vistoriado no dia 10 de dezembro de 2025, o qual constatado pelo avaliador que, a edificação está depreciada e sem as devidas manutenções, o imóvel desocupado, contendo alguns equipamentos sucateados.

**4.9)** Para melhor visualização da situação descrita neste trabalho, juntamos a este um conjunto de fotografias do imóvel e equipamentos e maquinas constante (anexo I).

## **5. PESQUISA DE IMÓVEIS:**

**5.1)** *A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, da NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de imóveis rurais).*

**5.2)** Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

**5.3)** É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde são levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

**5.4)** É valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais

ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

**VALOR POR m2:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 184,35 a R\$225,32

**FATOR LOCALIZAÇÃO-** para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra. Quando a localização do imóvel avaliando é melhor que o imóvel da amostra, se atribui um valor maior que 1. Quando a localização do imóvel avaliando é pior que do imóvel da amostra, se atribui um valor menor que 1.

**FATOR TOPOGRAFIA –** para compensar as diferentes condições de topografia nos imóveis das amostras, no que se relaciona com o imóvel avaliando. Quando o imóvel avaliando é melhor que o imóvel da amostra, se atribui um valor maior que 1. Quando a topografia é pior que do imóvel da amostra, se atribui um valor menor que 1.

**FATOR DIMENSÃO-** para compensar as diferentes dimensões dos imóveis da amostra. Quando a dimensão do imóvel avaliando é melhor que o imóvel da amostra, se

atribui um valor maior que 1. Quando a dimensão do imóvel avaliando é pior que do imóvel da amostra, se atribui um valor menor que 1.

**Estes FATORES-** foram então calculados diretamente pelo sistema de análise por fatores disponibilizados pela plataforma cálculo exato que utiliza métodos consagrados para a realização do cálculo do valor de guel (<https://calculoexato.com.br/>). Dos 3 possíveis dados da

pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

<b>Imóvel</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup> homog.</b>
1	400,00	0,70	0,90	1,00	252,00
2	194,44	0,90	0,70	1,00	122,50
3	333,33	0,90	0,80	1,00	240,00

#### **6. DETERMINAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO-**

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando. Para determinarmos o valor de venda, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

**O lote de terras urbano, situada na rua Leovegildo José Boaventura nº239, cidade de Ponte Alta do Norte SC.**

$$\text{Área} = 1.425,00\text{m}^2 \times \text{R}\$204,83 = 291.887,50$$

**VALOR DE MERCADO TERRITORIAL DO IMÓVEL PARA  
VENDA É DE:  
R\$291.887,50**

**VALOR DE MERCADO PREDIAL DO IMÓVEL PARA VENDA  
É DE:  
R\$570.654,00**

**VALIDADE DA AVALIAÇÃO: 12 MESES**

#### **6. CONCLUSÕES DO PTAM:**

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis concluo que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

*AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA  
SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,  
FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.*

*CLAUDINEI RODRIGUES*  
*CORRETOR DE IMÓVEIS*  
**CRECI:023101-F**

**O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL É:  
R\$862.541,50**

**(oitocentos e sessenta e dois mil quinhentos e quarenta  
reais).**

CURITIBANOS-SC, 19 de dezembro de 2025.

-----  
CLAUDINEI RODRIGUES  
Corretor de imóveis  
CRECI: 023101-F

*AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA*  
*SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,*  
*FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.*

*CLAUDINEI RODRIGUES*  
*CORRETOR DE IMÓVEIS*  
**CRECI:023101-F**

Anexo I:  
Registro fotográfico do imóvel avaliado:



Foto 1: Vista frontal Oeste para a Rua Justino Alves dos Santos.



Foto 2: Imagem interna do barracão.

*AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA*  
*SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,*  
*FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.*

*CLAUDINEI RODRIGUES  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI:023101-F*



Foto 3: Imagem interna do barracão.



Foto 4: Imagem sala de reunião.

*AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA  
SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,  
FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.*

*CLAUDINEI RODRIGUES  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI:023101-F*

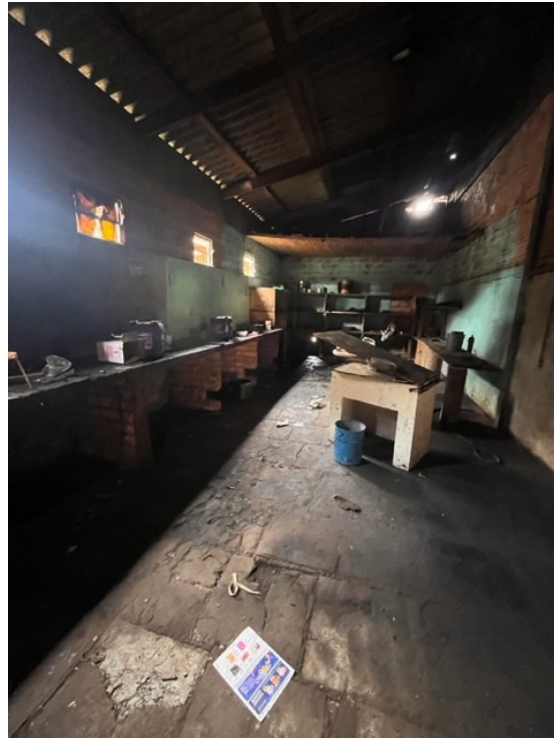


Foto 5: Imagem oficina.



Foto 6: Frente Leste para a Rua Leovegildo j. Boaventura.

*AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA  
SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,  
FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.*

## Anexo II: Relatório Estatístico

### Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

---

Valor do imóvel avaliando: R\$291.887,50

#### Imóvel avaliando

Lota 04 (residencial ou industrial)  
Área: 1.425m<sup>2</sup>

#### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização
- F2: Topografia
- F3: Dimensão

#### Imóveis amostrados para comparação:

##### Imóvel 1:

Lote Centro	
Área:	450m <sup>2</sup>
Valor:	R\$180.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$400,00
Fator de homogeneização	
Localização :	0,70
Fator de homogeneização	
Topografia :	0,90
Fator de homogeneização	
Dimensão :	1,00

**Imóvel 2:**  
Área loteamento Pereira

Área:	1.800m <sup>2</sup>
Valor:	R\$350.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$194,44
Fator de homogeneização	
Localização :	0,90
Fator de homogeneização	
Topografia :	0,70
Fator de homogeneização	
Dimensão :	1,00

**Imóvel 3:**  
Lote loteamento

Área:	360m <sup>2</sup>
Valor:	R\$120.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$333,33
Fator de homogeneização	
Localização :	0,90
Fator de homogeneização	
Topografia :	0,80
Fator de homogeneização	
Dimensão :	1,00

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	400,00	0,70	0,90	1,00	252,00
2	194,44	0,90	0,70	1,00	122,50
3	333,33	0,90	0,80	1,00	240,00

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(X_i)/n$   
 $X = 204,83$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$   
 $S = 71,55$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d =  252,00 - 204,83  /$ $71,55 = 0,66 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  122,50 - 204,83  /$ $71,55 = 1,15 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  240,00 - 204,83  /$ $71,55 = 0,49 < 1,38$	(amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 204,83 - 1,89 * 71,55/\sqrt{(3 - 1)} = 109,21$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 204,83 + 1,89 * 71,55/\sqrt{(3 - 1)} = 300,46$$

**Cálculo do campo de arbitrio:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$184,35 a R\$225,32

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbitrio.

Como não há valores dentro do campo de arbitrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$204,83

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = R\$204,83 * 1.425,00 = R\$291.887,50$$

**Valor do imóvel avaliando: R\$291.887,50**

Anexo III: Matricula do imóvel

Visualização gerada em 03/03/2025 17:30:01. Não usar como cartório.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS  
OFICIAL: Jandira Maria Marodin

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01  
Ano 1.995  
Livro Nº 2

Matrícula Nº 14.634:- DATA:- 06 de julho.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:-** O lote de terras urbana, situado na cidade de Ponte Alta do Norte, nesta comarca, - no loteamento do Parque Microempresarial denominado lote nº 04 da quadra A, com a área superficial de 1.425m<sup>2</sup>(hum mil, quatrocentos vinte e cinco metros quadrados), dentro das seguintes confrontações: ao norte 60m com o lote nº 03; ao sul 60m com o lote nº 05; ao leste 23,75m com a rua Leovegildo José Boaventura e ao oeste 23,75m com a rua Justino Alves dos Santos. **PROPRIETÁRIO:-** Henrique - Walter de Lima, brasileiro, domiciliado e residente nesta comarca. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado loteamento neste cartório sob R-1-13.700 do Lº 2. A Of. maior: Henrique Walter de Lima :-

**R-1-14.634:-**Curitibanos, 06 de julho de 1.995. **TRANSMISSANTE:-**Henrique Walter de Lima, brasileiro, casado religiosamente com Davina do Carmo Pereira, domiciliados e residentes nesta comarca, portadores do CPF 105.841.889-00. **ADQUIRENTE:-** Mademaq Industrial Ltda, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade da Ponte Alta do Norte nesta comarca, inscrita no CGC-MF sob nº 85.146.397/0001-87, neste ato representada por seu administrador sócio gerente sr. Cegar Correia, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente nesta cidade, portadora C.I. 1.457.279-PR e CPF 393.150.619-34. **TÍTULO:-**Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:-**Escritura pública, lavrada em 23 de maio de 1.995, no livro nº 005 fls. 086 do tabelião José Tonelli do tabelionato de Ponte Alta do Norte. **VALOR:-**R\$ 2.000,00(dois mil reais), correspondente ao lote objeto da presente matricula. Os documentos exigidos por lei estão transcritos na escritura. Prot. nº 40.417. EM:21,98. hs. A Of. maior: Henrique Walter de Lima :-

Continua no verso

Continuação da Matrícula Nº 14.634 1v

AV-2-14.634: (AVERBAÇÃO CADASTRO MUNICIPAL):  
Curitibanos/SC, 27 de janeiro de 2021. Pela  
Escritura pública de compra e venda, lavrada em 13  
de janeiro de 2021, no Lº 016, fls. 001/004, na  
Escrivanã de Paz de Ponte Alta do Norte/SC,  
promove-se a averbação do Cadastro Municipal nº 2810  
e Inscrição Imobiliária nº 01.01.037.0155.001.

(AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR): Para que se  
faça o registro do negócio jurídico, sem prejuízo,  
procedo a presente averbação, para constar que sobre  
o imóvel desta matrícula existe uma construção  
pendente de regularização, conforme documentação  
arquivada neste Ofício (Art. 692, §2º, NCNCGJ-SC).  
Protocolo nº 97.574, em 26 de janeiro de 2021.  
Emolumentos: R\$ 90,56. Ato lavrado na vigência das  
Circulares n.º 64/2020 e 73/2020 e Provimento  
22/2020 - CGJ-SC. Selo de fiscalização: GAA24571-  
ZYHJ (R\$ 2,82). A Escrevente Substituta (Cristiane  
Aparecida Fernandes): Cristiane

R-3-14.634: (COMPRA E VENDA). Curitibanos/SC, 27 de  
janeiro de 2021. TRANSMITENTE: MADEMAQ INDUSTRIAL  
LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº  
85.146.397/0001-87, situada na Rodovia BR 470, s/nº,  
km 242, Centro, em Curitibanos/SC, aqui representado  
por: **WOLMAR PELLIZZARO**, brasileiro, casado,  
empresário, nascido em 23/06/1957, portador da  
cédula de identidade 278.010 SSP/SC, e do CPF  
299.468.409-87, residente e domiciliado na Rua  
Medeiros Filho nº 321, Centro, em Curitibanos/SC,  
**CELIO CARLOS PELLIZZARO**, brasileiro, casado,  
empresário, nascido em 12/10/1959, portador da  
cédula de identidade 4.502.649 SSP/SC, e do CPF  
353.647.859-04, residente e domiciliado na Rua  
Marcos Gonçalves Farias nº 306, Centro, em  
Curitibanos/SC, **OTTAMAR PELLIZZARO**, brasileiro,  
casado, empresário, nascido em 01/08/1958, portador  
da cédula de identidade 3.796.370 SSP/SC, e do CPF  
391.871.799-20, residente e domiciliado na Rua  
Alzerino Waldomiro Almeida nº 454, Centro, em

Continua na ficha 2.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário

2

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis  
Registro Geral

Ficha Nº \_\_\_\_\_

Ano \_\_\_\_\_

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Livro Nº 2

14.634/2 - Continuação

Matrícula Nº

Curitibanos/SC, e MARCO ANTONIO PELLIZZARO, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 09/06/1965, portador da cédula de identidade 2.477.912 SSP/SC, e do CPF 572.774.869-00, residente e domiciliado na Rua Medeiros Filho s/nº, Centro, em Curitibanos/SC. **ADQUIRENTE: GEOFOREST FLORESTAL LTDA - ME**, com o CNPJ 19.725.137/0001-31, com sede na rua João da Silva Calomeno nº 124, Centro, em Ponte Alta do Norte/SC, representada por **KAUÊ VARGAS DAS NEVES**, portador da Cédula de Identidade 3.979.205 SSP/SC, e do CPF 052.293.209-66, brasileiro, casado, engenheiro florestal, nascido em 13/08/1986, residente e domiciliado na Avenida Salomão Carneiro de Almeida nº 520 - apto 701, Centro, em Curitibanos/SC. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, lavrada em 13 de janeiro de 2021, no Lº 016, fls. 001/004, na Escritania de Paz de Ponte Alta do Norte/SC. **VALOR:** R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), e avaliado pela Prefeitura Municipal, para fins tributários, em R\$ 416.180,00 (Quatrocentos e dezesseis mil, cento e oitenta reais). **OBJETO:** O imóvel do R-1 desta matrícula. Os documentos exigidos por lei, estão transcritos na escritura. **DOI** será emitida no prazo regulamentar. Protocolo nº 97.574, em 26 de janeiro de 2021. Emolumentos: R\$ 1.611,92. Ato lavrado na vigência das Circulares n.º 64/2020 e 73/2020 e Provimento 22/2020 - CGJ-SC. Selo de fiscalização: GAA24572-7QSW (R\$ 2,82). A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes):

Av-4-14.634 - Curitibanos/SC - 23/08/2021. EDIFICAÇÃO, de 647,11m², sob nº 239, Edificação Comercial em alvenaria com 647,11m², conforme requerimento firmado em 17/08/2021, Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 90.006.13260/79-001, emitida em 09/08/2021 e certidão Municipal de Decadência emitida em 28/07/2021, protocolado sob nº 99.249, em 17/08/2021, fls.

Continuação da Matrícula

14.634

02v.


fazendo parte integrante do imóvel desta matrícula, no valor de **R\$ 359.146,05**. Fundo de Reparcelamento da Justiça - FRJ nº 1001674533, pago no valor de **R\$ 878,41**, em 18/08/2021. Protocolo nº 99.249, de 17/08/2021. Emolumentos: **R\$ 672,14**. Selo de fiscalização: GFY06421-ZJC2 - Valor do selo: **R\$ 2,82**. Valor total: **R\$ 674,96**. Ato lavrado na vigência das Circulares nº 64/2020 e nº 73/2020 e Provimento nº 22/2020 - CGI-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes):

*Cristiane*

**Av-5-14.634 - Curitiba/SC - 19/07/2022. EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, conforme preconiza o art. 828 do CPC, por certidão emitida em 28/06/2022 e conforme requerimento firmado em 12/07/2022, assinado digitalmente pelo procurador da exequente, requerem averbação da existência da Execução de Título Extrajudicial autuada sob nº 5004436-36.2022.8.24.0022, que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/SC, movida pelo **EXEQUENTE: ASTÉRI SECURITIZADORA S/A**, CNPJ 27.700.386/0001-09, contra os **EXECUTADOS: ELAINE CRISTINA DE SOUZA DAS NEVES**, CPF 061.198.569-19; **KAUÊ VARGAS DAS NEVES**, CPF 052.293.209-66 e **GEO FOREST FLORESTAL LTDA**, CNPJ nº 19.725.137/0001-31. Valor da causa: **R\$231.809,79** (duzentos e trinta e um mil oitocentos e nove reais e setenta e nove centavos). Protocolo nº 101.827, de 12/07/2022. Emolumentos: **R\$ 100,00** Selo de fiscalização: GNB76742-B8HE - Valor do selo: **R\$ 3,11**. Valor total: **R\$ 103,11**. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva):

*Juliana*

**Av-6-14.634 - Curitiba/SC - 09/09/2022. EXECUÇÃO, EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, conforme preconiza o art. 828 do CPC por certidão emitida em 02/09/2022 e requerimento firmado em 02/09/2022 requerem a averbação da existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, pelo Juízo de Direito do 15º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, extraída do Processo nº 5044853-23.2022.8.24.0930, protocolado sob nº 102.328 em 02/09/2022, movida por **EXEQUENTE: SLIMCRED SECURITIZADORA SA**, contra **EXECUTADOS : ELAINE CRISTINA DE SOUZA DAS NEVES**, CPF: 061.198.569-19; **KAUÊ VARGAS DAS NEVES**, CPF: 052.293.209-66 e **GEOFOREST FLORESTAL LTDA - ME**, CNPJ: 19.725.137/0001-31. Valor da causa: **R\$ 297.843,74** (duzentos e noventa e sete mil oitocentos e quarenta e três reais e setenta e quatro centavos). Protocolo nº 102.328, de 02/09/2022. Emolumentos: **R\$ 100,00** Selo de fiscalização: GOSS1513-PCFI - Valor

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS **Registro de Imóveis** Ficha Nº \_\_\_\_\_  
**Registro Geral** Ano \_\_\_\_\_  
Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva Livro Nº 2

**Matrícula Nº 14.634**

do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): Jur

**Av-7-14.634 - Curitiba/SC - 10/10/2024. INDISPONIBILIDADE,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *Protocolo nº 202410.0818.03629677-IA-830, datado de 08/10/2024, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Curitiba/SC, no Processo nº 50209968220248240022*, em que é **EXEQUENTE: FORTE OESTE SECURITIZADORA S.A**, CNPJ nº 35.099.311/0001-34, e **EXECUTADO: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ nº 19.725.137/0001-31. Protocolo nº 108.505, de 09/10/2024. *Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HGR14499-YFD5 - FRJ: Isento. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 10/10/2024 15:42:39*

**Av-8-14.634 - Curitiba/SC - 20/02/2025. INDISPONIBILIDADE,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *Protocolo nº 202502.1809.03847121-IA-903, datado de 18/02/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara do Trabalho de Palmas, pelo Processo nº 00001363120235090643*, em que é **EXECUTADA: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ nº 19.725.137/0001-31. Protocolo nº 109.516, de 19/02/2025. *Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HIN05356-7S6D - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 20/02/2025 10:24:54*

**Av-9-14.634 - Curitiba/SC - 26/05/2025. RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-7):** procede-se a esta averbação, nos termos da *Circular n. 170/2022 da CGJ/SC*, posteriormente complementada pela *Circular n. 235/2022*, para retificar a averbação de indisponibilidade constante na *AV-7* desta matrícula, de modo a constar que, *considerando que o exequente/autor dos citados autos não é beneficiário da gratuidade da justiça*, sobre o ato há incidência de

14.634	03v. CNM: 105684.2.0014634-92
<b>Continuação da Matrícula</b>	
<p>emolumentos, previstos no <i>art. 82, IX da Lei Complementar Estadual n. 755/2019</i>, tendo sido praticado à época de forma imediata e sem cobrança de emolumentos em atenção à previsão constante na <i>Circular n. 170/2022 da CGJ/SC</i>. Protocolo n.º 110.235, de 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME00363-1THK - Valor do FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 4,76. <i>Valor total: R\$ 150,93</i>. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente,26/05/2025 15:21:56</p>	
<p><b>Av-10-14.634 - Curitiba/SC - 26/05/2025. CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE:</b> procede-se a esta averbação, com fundamento no <i>art. 167, II, 2, da Lei n. 6.015/1973, de acordo com a Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade sob protocolo n.º 202505.2115.03629677-MA-490, datada de 22/05/2025, processo n.º 50209968220248240022 - 1ª Vara Cível de Curitiba/SC</i>, razão pela qual <i>fica cancelada a Indisponibilidade objeto da Av-7 da presente matrícula</i>. Protocolo n.º 110.235, de 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME00364-RFDC - Valor do FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 4,76. <i>Valor total: R\$ 150,93</i>. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente,26/05/2025 15:21:59</p>	
<p><b>Av-11-14.634 - Curitiba/SC - 28/07/2025. RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-8):</b> procede-se a esta averbação nos termos da <i>Circular n. 170/2022 da CGJ/SC</i>, posteriormente complementada pela <i>Circular n. 235/2022</i>, para retificar a averbação de indisponibilidade constante na <i>AV-8</i> desta matrícula, de modo a constar que, considerando que o exequente/autor dos citados autos <b>não é beneficiário da gratuidade da justiça</b>, sobre o ato há incidência de emolumentos, previstos no <i>art. 82, IX da Lei Complementar Estadual n. 755/2019</i>, tendo sido praticado à época de forma imediata e sem cobrança de emolumentos em atenção à previsão constante na <i>Circular n. 170/2022 da CGJ/SC</i>. Protocolo n.º 110.658, de 24/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME05163-TN96 - Valor do FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 4,76. <i>Valor total: R\$ 150,93</i>. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente,28/07/2025 09:02:24</p>	



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis  
Registro Geral

CNM: 105684.2.0014634-92  
Ficha Nº 04

Ano

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Livro Nº 2

Matrícula Nº

14.634

**Av-12-14.634** - Curitiba/SC - 28/07/2025. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE:** procede-se a esta averbação, com fundamento no art. 167, II, 2, da Lei n. 6.015/1973, de acordo com a *Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade sob protocolo n.º 202507.2410.03847121-TA-518, datada de 24/07/2025, processo n.º 00001363120235090643 - Vara do Trabalho de Palmas*, razão pela qual **fica cancelada a Indisponibilidade objeto da Av-8 da presente matrícula.** Protocolo n.º 110.658, de 24/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME05164-YLRD - Valor do FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 4,76. **Valor total: R\$ 150,93.** Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 28/07/2025 09:02:28

**Av-13-14.634** - Curitiba/SC - 01/08/2025. **INDISPONIBILIDADE,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *protocolo n.º 202507.2410.04149377-IE-713, datado de 24/07/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara do Trabalho de Palmas, no Processo n.º 00001363120235090643*, em que é **EXEQUENTE: HENRIQUE GIOTTO SERPA**, e **EXECUTADO: GEOFOREST FLORESTAL LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ n.º 19.725.137/0001-31. Protocolo n.º 110.719, de 01/08/2025. **Emolumentos: Não incidentes.** Selo de fiscalização: HME05695-6VAL - **FRJ: Não incidente.** Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 01/08/2025 15:12:20

**Av-14-14.634** - Curitiba/SC - 23/09/2025. **INDISPONIBILIDADE,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *protocolo n.º 202509.1916.04269909-IA-408, datado de 19/09/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Curitiba/SC, no Processo n.º 50257948620248240022*, em que é **EXEQUENTE: SCHRADER COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES**

*CLAUDINEI RODRIGUES  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI:023101-F*

	14.634	04v. CNM: 105684.2.0014634-92
<b>Continuação da Matrícula</b>		
<p><b>LTDA</b>, CNPJ n.º 83.495.812/0001-82, e <b>EXECUTADO: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME</b>, CNPJ n.º 19.725.137/0001-31. Protocolo n.º 111.209, de 22/09/2025. <i>Emolumentos: Não incidentes.</i> Selo de fiscalização: HPN28827-Z5CW - FRJ: <i>Não incidente.</i> Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 23/09/2025 13:40:28</p>		
<p>PARA SIMPLES CONSULTA</p> <p>NÃO VALE COMO CERTIDÃO</p>		

*AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,  
FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.*

**Anexo IV: Espelho de IPTU**

ESTADO DE SANTA CATARINA		PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO NORTE		Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2025	
Imóvel:	2810	Insc. Imobiliária:	01.01.037.0155.1	Cap:	69636000
Contribuintes:	6395		GEO FOREST FLORESTAL LTDA	Bloco:	
Co-responsável:				Número:	239
Logradouro:	443 - Rua LEOVEGILDO J. BOAVENTURA			Aplo.:	Direito
Complemento:	BARRACAO COMERCIAL, CONSTRUÍDO EM 2004			Seção:	190
Condomínio:				Lote:	
Loteamento:	LOTEAMENTO PEREIRA			Quadra:	
Bairro:	LOTEAMENTO PEREIRA			Matrícula:	
Distrito:	Ponte Alta do Norte				

Campo Adicional	Valor
Ocupação do lote	Construído
Patrimônio	Particular
Utilização	Industrial
Murado	Não
Passeio	Não
Imune/Isento Iptu	Não
TSU - Isenção	Não
Situação na quadra	Meio de quadra
Topografia	Plano
Pedologia	Firme
NUMERACAO DA RESIDENCIA	CDM
TESTADA PRINCIPAL	23,7500
PROFUNDIDADE	60,0000
AREA DO LOTE	1,426,0000
Coleta de lixo	3
Rede Telefônica	sem
Rede elétrica	Com
Iluminação Pública	Com
Pavimentação	Sem pavimentação
Água / Esgoto	Com água, sem esgoto
Valor M2	17,5748
FRAÇÃO IDEAL	997,5000
VALOR VENAL DO TERRENO	17,530,8409
VALOR VENAL DO PREDIO	17,530,8409
VALOR VENAL DO IMÓVEL	17,530,8409
Tipo	Telheiro
Alinhamento	Alinhada
Locação	Isolada
Situação	Frente
Estrutura	Avenaria / Concreto
Cobertura	Cimento amianto
Paredes	Avenaria
Revestimento externo	Raboco
Vedações/esquadrias	Ferro
Estado de conserv.	Normal
LANÇAMENTO ENGLOBADO	NÃO
AREA CONSTRUIDA DA UNIDADE	647,1100
TOTAL DE UNID. NO LOTE	1
AREA TOTAL CONSTRUIDA	647,1100
Data Vinculação Imóvel TCE	01/02/2022

**AVENIDA LYONS N°1006 SALA 01, BAIRRO NOSSA 21  
SENHOPRA APARECIDA-CURITIBANOS - SC- CEP:89520-000,  
FONE: (49) 8843-2780 (49) 3241-3642.**