

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 nº17.755 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) Uma área de terras urbano, situado na cidade de Ponte Alta do Norte SC, nesta comarca de Curitiba-SC, no loteamento do Parque Empresarial, denominado lote 05, 06, 07 e 08 da quadra "A", com área superficial de 5.700,00m² (cinco mil e setecentos metros quadrados);
- 4.4) Localizado na rua Augusto Walter, nº239, Ponte Alta do Norte -SC;
- 4.5) O imóvel avaliado constitui de uma edificação em alvenaria, (escritório e refeitórios), com área construída aproximada 160,00 (cento e sessenta metros quadrados).

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

4.7) A área de terras supracitada e avaliada, é confrontante do lote 04, 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 consta salas de escritório e bom estado de conservação e parte de barracão depreciado.

4.9) Para melhor visualização da situação descrita neste trabalho, juntamos a este um conjunto de fotografias do imóvel 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\$ 165,91 a R\$202,78

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 quel (<https://calculoexato.com.br/>). Dos 3 possíveis dados da

pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	444,44	0,80	1,00	0,90	320,00
2	416,67	0,90	1,00	0,90	377,50
3	194,44	1,00	1,00	0,80	155,56

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 Augusto Walter nº239, cidade de Ponte Alta do Norte SC.

Área = 5.700,00m² x R\$ 184,35= 1.050.795,00

**VALOR DE MERCADO TERRITORIAL DO IMÓVEL PARA
VENDA É DE:
R\$ 1.050.795,00**

**VALOR DE MERCADO PREDIAL DO IMÓVEL PARA VENDA
É DE:
R\$ 308.160,00**

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\$1.358.955,00**

**(Um milhão trezentos e cinquenta e oito mil novecentos
e cinquenta e cinco reais).**

CURITIBANOS-SC, 12 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: Confrontação Sul, para rua Augusto walter.



Foto 2: imagem do imóvel.

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 edificação escritórios.



Foto 4: imagem terreno.

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 edificações.



Foto 6: imagem edificação escritórios.

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\$1.050.795,00

Imóvel avaliando

Lotes (residencial ou industrial)

Área: 5.700m²

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 m²) 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: 450m²

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 : 0,90

Imóvel 2:

Área loteamento Pereira	
Área:	1.800m ²
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 :	0,90

Imóvel 3:

Lote loteamento	
Área:	360m ²
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 :	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	400,00	0,70	0,90	0,90	226,80
2	194,44	0,90	0,70	0,90	110,25
3	333,33	0,90	0,80	0,90	216,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$
$$X = 184,35$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$
$$S = 64,40$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

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

Amostra 1: $d = 226,80 - 184,35 /$ $64,40 = 0,66 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 110,25 - 184,35 /$ $64,40 = 1,15 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 216,00 - 184,35 /$ $64,40 = 0,49 < 1,38$	(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):

$$Li = 184,35 - 1,89 * 64,40/\sqrt{(3 - 1)} = 98,28$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 184,35 + 1,89 * 64,40/\sqrt{(3 - 1)} = 270,42$$

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\$165,91 a R\$202,78

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\$184,35

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$184,35 * 5.700,00 = R\$1.050.795,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$1.050.795,00

Anexo III: Matricula do imóvel

Matrícula Nº 17.755: DATA: 1 de dezembro de 2003.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terra urbana, na cidade de Ponte Alta do Norte-SC, no Loteamento Parque Micro empresarial, no lado par da Rua Augusto Walter, com área total de 5.700ms² (cinco mil e setecentos metros quadrados), composta pelos lotes n^{os}. 05, 06, 07 e 08 da quadra "A", tendo cada lote a área de 1.425ms² (um mil quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados), conforntando em conjunto: ao Norte, 60ms. com o lote n^o 04 da mesma quadra; ao Sul, 60ms. com a rua Augusto Walter, lado par; ao Leste, 23,75ms. com a rua Leovigildo José Boaventura lado par; e ao Oeste, 23,75ms. com a rua Justino Alves dos Santos, lado ímpar. **PROPRIETÁRIOS:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO NORTE**, á rua João da Silva Calomeno, n^o 67, neste ato representada pelo Prefeito Municipal o sr. Silvio Granemann Calomeno, brasileiro, divorciado, agropecuarista, residente e domiciliado no município de Ponte Alta do Norte-SC., CGC 95.991.287/0001-75, com sede em Ponte Alta do Norte. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob R-1-14.024, R-1-14.025, R-1-14.026 e R-1-14.027, todos do L^o 3 deste Ofício. Tl. A Oficial: *Jandira Maria Marodin*

R-1-17.755: Curitibaanos, 1 de dezembro de 2003. **DOADOR:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO NORTE**, á rua João da Silva Calomeno, n^o 67, neste ato representada pelo Prefeito Municipal o sr. Silvio Granemann Calomeno, brasileiro, divorciado, agropecuarista, residente e domiciliado no município de Ponte Alta do Norte-SC., CGC 95.991.287/0001-75, com sede em Ponte Alta do Norte. **DONATÁRIO:** **MADEMAQ INDUSTRIAL LTDA**, na rua Pedro Drissen n^o 441, neste ato representada por seus sócios gerentes Sr. Célio Carlos Pellizzaro, brasileiro, casdo, industrial com C.I. n^o 1.772.415 SSP PR, e inscrito no CPF sob n^o

Visualização gerada em 20/11/2025 10:29:56. Não vale como original.

Continuação da Matrícula 17.755


353.6476.589-04, e Marco Antonio Pellizzaro, brasileiro, s, CGC 85.146.397/0001-87, com sede em Curitibanos-SC. **TÍTULO:** Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 04 de novembro de 2003, no L° 03, às fls. 089, da Tabeliã Designada Virginia Catarina Tonolli, do Ofício de Pont ealta do Norte-SC. **VALOR:** A doação é gratuita, porem o imóvel foi avaliado para fins tributários em R\$ 31.350,00 (trinta e um mil trezentos e cinquenta reais). **OBJETO:** A área da presente matrícula. **OBS.:** A presette doação é feita com base na Lei Municipal n° 052/93. Os documentos exigidos por lei estão transcritos na escritura e encontram-se arquivados no Cartório que lavrou a mesma. **PROT.:** 52.526 **EM:** 246,00. **TL.** A Oficial **Maio** *Maio Haroldo*

AV-2-17.755: (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 L° 016, fls. 005/008, da Escrivania de Paz de Ponte Alta do Norte/SC, promove-se a averbação do **Cadastro Municipal n° 2801 e Inscrição Imobiliária n° 01.01.037.0333.001.**

(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, §2°, NCNCGJ-SC). Protocolo n° 97.573, 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: GAA24564-6L1K (R\$ 2,82). A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes): *Cristiane*

R-3-17.755: (COMPRA E VENDA). Curitibanos/SC, 27 de janeiro de 2021. **TRANSMITENTE: MADEMAQ INDUSTRIAL LTDA,** pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob n° 85.146.397/0001-87, situada na Rodovia BR 470 -

Continua na ficha 2.

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
	Poder Judiciário		2
ESTADO DE SANTA CATARINA	Registro de Imóveis	Ficha Nº _____	
COMARCA DE CURITIBANOS	Registro Geral	Ano _____	
Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva		Livro Nº 2	

17.755/2 - Continuação *Ofurando*

Matricula Nº s/nº, km 242, Centro, em Curitiba/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 Curitiba/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 Curitiba/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 Curitiba/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 Curitiba/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 Curitiba/SC. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, lavrada em 13 de janeiro de 2021, no Lº 016, fls. 005/008, na Escritania de Paz de Ponte Alta do Norte/SC. **VALOR:** R\$ 180.000,00

Continua no verso

Continuação da Matrícula

17.755

2v

(Cento e oitenta mil reais) e avaliado pela Prefeitura Municipal, para fins tributários, em R\$ 665.625,00 (Seiscentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e vinte e cinco 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 97.573, 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: GAA24565-7TYE (R\$ 2,82). A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes):

Cristiane

Av-4-17.755 - Curitiba/SC - 23/08/2021. **EDIFICAÇÃO**, de 590,25m², sob nº 239, Edificação Comercial em alvenaria, com 590,25m², conforme requerimento firmado em 17/08/2021, certidão Municipal de Decadência emitida em 28/07/2021 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 90.006.13270/76-001, emitida em 09/08/2021, protocolado sob nº 99.250, em 17/08/2021, fica fazendo parte integrante do imóvel desta matrícula, no valor de R\$ 327.588,75. Fundo de Resparelhamento da Justiça - FRJ nº 1001674552, pago no valor de R\$ 878,41, em 18/08/2021. Protocolo nº 99.250, de 17/08/2021. Emolumentos: R\$ 672,14. Selo de fiscalização: GFY06424-NYZS - 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 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes):

Cristiane

R-5-17.755 - Curitiba/SC - 25/08/2021. **HIPOTECA**, em 1º grau, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Escritura pública lavrada às fls. 233 no Livro 017, em 15/06/2021, na Escritania de Paz de Frei Rogério/SC e Escritura pública de Rerratificação lavrada às fls. 043/044 no Livro 018, em 10/08/2021, na Escritania de Paz de Frei Rogério/SC. **CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE CURITIBANOS - CRESOL CURITIBANOS**, CNPJ 01.155.801/0001-99, com sede na rua Matheus Conceição, nº 477, bairro do Bosque, em Curitiba/SC. **DEVEDOR: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ 19.725.137/0001-31, com sede na Francisco Candido Cunha, nº 262, bairro Bom Jesus, em Curitiba/SC. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 1.538.000,00 (um milhão e quinhentos e trinta e oito mil reais).** **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).** **VENCIMENTO:** A garantia ora constituída vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos. **TAXA DE JUROS:** mínimo de 1,0% ao ano e no máximo de 15% ao mês. **DEMAIS CLÁUSULAS:** A hipoteca destina-se a garantir o pagamento integral de obrigações futuras, principais e acessórias, que vierem a ser assumidas pelo Devedor Hipotecante, perante a Credora, decorrentes de todo e qualquer contrato de empréstimo e financiamento, que poderão se dar através de: a)- Operações de Crédito rural para financiamento de quaisquer liphas, representadas por Cédula de Crédito Bancário,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis
Registro Geral

Ficha Nº 03
Ano _____
Livro Nº 2

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Matrícula Nº 17.755

Cédula Rural Hipotecária e Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, devidamente constituídas na forma da Lei nº 10.931/2004 e do Decreto-Lei nº 167/67. b)- Operações de crédito representadas por Cédula de Crédito Bancário para financiamento de quaisquer linhas disponibilizadas pela Credora, como empréstimos, aquisição e reforma de bens, descontos de títulos, abertura de crédito fixo em conta corrente, renegociações, refinanciamento, devidamente constituídas na forma da Lei nº 10.931/2004. c)- Contrato de abertura de crédito rotativo em conta corrente (*limite de cheque especial*) e contrato de cartão de crédito. d)- Demais operações de crédito, representadas por quaisquer outras espécies de contrato ou cédula, de competência da Credora, legalmente constituídas na forma da regulamentação do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil. No caso de descumprimento, por parte do Devedor Hipotecante, de quaisquer obrigações assumidas, poderá a Credora considerar antecipadamente vencido o prazo da presente escritura, podendo promover-lhes imediatamente a cobrança do total das dívidas garantidas e excluir a hipoteca. O inadimplemento de uma obrigação, implicará, automaticamente, no vencimento antecipado desta, bem como das demais obrigações garantidas pela presente garantia hipotecária, independentemente do adimplemento destas últimas, podendo a Credora exigir todos os valores vincendos. CONDIÇÕES: As do título. Protocolo n. 99.308, de 24/08/2021. Emolumentos: R\$ 1.611,92. Selo de fiscalização: GFY06696-COR6 - Valor do selo: R\$ 2,82. Valor total: R\$ 1.614,74. Ató lavrado na vigência das Circulares nº 64/2020 e nº 73/2020 e Provimento nº 22/2020 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes):


Cristiane


Av-6-17.755 - 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 pela **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 19.725.137/0001-31. Valor da causa: **RS231.809,79** (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: GNB76744-LCJ5 - Valor

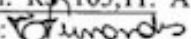
Continua no verso

Continuação da Matrícula 17.755

03v.

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

Av-7-17.755 - 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: GOSS1515-URD4 - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): 

Av-8-17.755 - Curitiba/SC - 27/10/2022. EXECUÇÃO, EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Conforme preconiza o art. 828 do CPC por certidão emitida em 18/10/2022 e requerimento firmado em 18/10/2022, requerem a averbação da existência de ação de Execução de Título Extrajudicial, pelo Juízo de Direito do 3º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, extraída do Processo nº 5050002-97.2022.8.24.0930, movida por EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DA SERRA CATARINENSE - CREDICOMIN, CNPJ nº 09.590.601/0001-76, contra EXECUTADOS: ELAINE CRISTINA DE SOUZA DAS NEVES, CPF nº 061.198.569-19 ; KAUÊ VARGAS DAS NEVES, CPF nº 052.293.209-66 , e GEO FOREST FLORESTAL LTDA, CNPJ nº 19.725.137/0001-31. Valor da causa: R\$ 1.518.179,26 (um milhão, quinhentos e dezoito mil, cento e setenta e nove reais e vinte e seis centavos). Protocolo nº 102.755, de 21/10/2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GPQ08869-IV6W - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes): 

Av-9-17.755 - Curitiba/SC - 09/12/2022. EXECUÇÃO, EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Conforme preconiza o art. 828 do CPC por Certidão emitida em 22/11/2022, requerem a averbação da existência de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis
Registro Geral

Ficha Nº 04
Ano _____
Livro Nº 2

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Matrícula Nº 17.755

ação de Execução de Título Extrajudicial, pelo Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, extraída do **Processo nº 1084232-50.2022.8.26.0100 TJSP**, movido por **EXEQUENTE: BANCO SOFISA S.A.** CNPJ nº 60.889.128/0001-80, contra **EXECUTADOS: GEO FOREST FLORESTAL LTDA**, CNPJ nº 19.725.137/0001-31 e **KAUÊ VARGAS DAS NEVES**, CPF nº 052.293.209-66. Valor da causa: **RS 827.202,74** (oitocentos e vinte e sete mil, duzentos e dois reais e setenta e quatro centavos). Protocolo nº 103.140, de 05/12/2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GQN30343-ESI7 - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva):

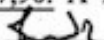
Av-10-17.755 - Curitiba/SC - 06/02/2023. EXECUÇÃO, EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Conforme preconiza o *art. 828 do CPC*, por Certidão emitida em 13/01/2023 e requerimento assinado pela procuradora do exequente em 19/12/2022, averba-se a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial Contratos Bancários, autuada sob nº 1124991-56.2022.8.26.0100, que tramita na 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP**, tendo como **EXEQUENTE: BANCO MERCEDES-BENZ DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 60.814.191/0001-57, contra **EXECUTADOS: GEO FLOREST FLORESTAL LTDA**, CNPJ 19725137000131 e **KAUE VARGAS DAS NEVES**, CPF 052.293.209-66. Valor da causa: **RS1.412.155,42** (um milhão, quatrocentos e doze mil, cento e cinquenta e cinco reais e quarenta e dois centavos). Protocolo nº 103.447, de 26/01/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GRF06107-8CC6 - Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 112,21. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva):

Av-11-17.755 - Curitiba/SC - 24/05/2023. CANCELAMENTO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO - AV-8. Conforme requerimento firmado em 12/05/2023, assinado digitalmente pelo procurador do exequente, Dr. Juliano Ricardo Schmitt - OAB/SC 20.875, *fica cancelada a Existência de Ação objeto da Av-8 da presente matrícula.* Protocolo nº 104.332, de

17.755

CNM: 105684.2.0017755-41
04v.


Continuação da Matrícula

18/05/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GTE24679-WE6E - Valor do FRJ: R\$ 24,73 (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\$ 4,35. Valor total: R\$ 137,90. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): 

Av-12-17.755 - Curitiba/SC - 22/12/2023. EXECUÇÃO, EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Conforme preconiza o *art. 828 do CPC*, por certidão emitida em 06/11/2023, e requerimento assinado pelo procurador do exequente, doutor Marcos de Rezende Andrade Junior - OAB/SP 188.846, procede-se à averbação da existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** autuada sob nº 1089718-16.2022.8.26.0100, que tramita na 18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, tendo como **EXEQUENTE: BANCO SOFISA S.A.**, CNPJ nº 60.889.128/0001-80 e **EXECUTADOS: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ nº 19.725.137/0001-31 e **KAUÊ VARGAS DAS NEVES**, CPF nº 052.293.209-66. **VALOR DA CAUSA: R\$ 134.064,52** (cento e trinta e quatro mil, sessenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos). Protocolo nº 106.114, de 15/12/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GZI46455-WW88 - Valor do FRJ: R\$ 24,73 (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\$ 4,35. Valor total: R\$ 137,90. A Escrevente com Autorização Plena (Juliana Fernandes da Silva): 

~~**Av-13-17.755 - 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: HGR14501-RRRT - FRJ: Isento. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 10/10/2024 15:42:45

~~**Av-14-17.755 - Curitiba/SC - 20/02/2025. INDISPONIBILIDADE,**~~ sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *Protocolo nº*

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CNM: 105684.2.0017755-41
Poder Judiciário
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CURITIBANOS **Registro de Imóveis** Ficha Nº 05
Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva **Registro Geral** Ano Livro Nº 2

Matrícula Nº
17.755

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: HIN05357-BHZT - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 20/02/2025 10:24:57

Av-15-17.755 - Curitiba/SC - 26/05/2025. **RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-13)**: 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-13 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 emolumentos, previstos no art. 82, IX da Lei Complementar Estadual n. 755/2019, tendo sido praticado à época de forma imediata e sem cobrança de emolumentos em atenção à previsão constante na Circular n. 170/2022 da CGJ/SC. Protocolo n.º 110.235, de 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME00383-WRWP - 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, 26/05/2025 15:23:16

Av-16-17.755 - Curitiba/SC - 26/05/2025. **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 nº 202505.2115.03629677-MA-490, datada de 22/05/2025, processo nº 50209968220248240022 - 1ª Vara Cível de Curitiba/SC, razão pela

Continuação da Matrícula

17.755

CNM: 105684.2.0017755-41

05v.

qual fica cancelada a Indisponibilidade objeto da Av-13 da presente matrícula. Protocolo n.º 110.235, de 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME00384-3ZWQ - 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, 26/05/2025 15:23:19

Av-17-17.755 - Curitiba/SC - 28/07/2025. RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-14): 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-14 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 emolumentos, previstos no art. 82, IX da Lei Complementar Estadual n. 755/2019, tendo sido praticado à época de forma imediata e sem cobrança de emolumentos em atenção à previsão constante na Circular n. 170/2022 da CGJ/SC. Protocolo n.º 110.658, de 24/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME05165-YJWS - 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 09:02:31

Av-18-17.755 - 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-14 da presente matrícula. Protocolo n.º 110.658, de 24/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME05166-60Y5 - 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 09:02:35



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 105684.2.0017755-41

Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis

Ficha Nº 06

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Registro Geral

Ano

Livro Nº 2


Matrícula Nº

17.755

Av-19-17.755 - 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 Disponibilidade - 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: HME05697-DE7W - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 01/08/2025 15:12:30*

Av-20-17.755 - Curitiba/SC - 23/09/2025. **INDISPONIBILIDADE**, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *protocolo n.º 202509.1916.04269909-LA-408, datado de 19/09/2025, da Central Nacional de Disponibilidade - CNIB, pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Curitiba/SC, no Processo n.º 50257948620248240022*, em que é **EXEQUENTE: SCHRADER COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, CNPJ n.º 83.495.812/0001-82, e **EXECUTADO: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ n.º 19.725.137/0001-31. Protocolo n.º 111.209, de 22/09/2025. *Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HPN28824-CNYR - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 23/09/2025 13:40:09*

Anexo IV: Espelho de IPTU

	ESTADO DE SANTA CATARINA		Página: 1 / 1
	PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO NORTE		Data: 10/12/2025
Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2025			Usuário: Reinaldo Lima

Imóvel:	2801	Insc. Imobiliária:	01.01.037.0333.1	Cep:	89535000
Contribuintes:	5395		GEO FOREST FLORESTAL LTDA	Bloco:	
Co-responsável:				Número:	239
Logradouro:	443 - Rua LEOVEGILDO J. BOAVENTURA			Apto.:	
Complemento:	BARRACÃO COMERCIAL, CONSTRUÍDO EM 2004			Lado:	Direito
Condomínio:				Seção:	190
Loteamento:	LOTEAMENTO PEREIRA			Lote:	
Bairro:	PONTE ALTA DO NORTE			Quadra:	
Distrito:				Matrícula:	

<u>Campo Adicional</u>	<u>Valor</u>
Ocupação do lote	Construído
Patrimônio	Particular
Utilização	Industrial
Murado	Não
Passado	Não
Imune/Isento Iptu	Não
TSU - Isenção	Não
Situação na quadra	Esquina + frentes
Topografia	Plano
Pedologia	Firme
NUMERACAO DA RESIDENCIA	COM
TESTADA PRINCIPAL	95.0000
PROFUNDIDADE	60.0000
AREA DO LOTE	5.700.0000
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	3.990.0000
VALOR VENAL DO TERRENO	77.135.6999
VALOR VENAL DO PREDIO	77.135.6999
VALOR VENAL DO IMÓVEL	77.135.6999
Tipo	Especial
Alinhamento	Alinhada
Locação	Isolada
Situação	Frete
Estrutura	Alvenaria / Concreto
Cobertura	Cimento amiarado
Paredes	Alvenaria
Revestimento externo	Reboco
Vedações/esquadrias	Ferro
Estado de conserv.	Normal
LANÇAMENTO ENLOBADO	NÃO
AREA CONSTRUIDA DA UNIDADE	.580.2500
AREA TOTAL CONSTRUIDA	.580.2500
Data Vinculação Imóvel TCE	01/02/2022