

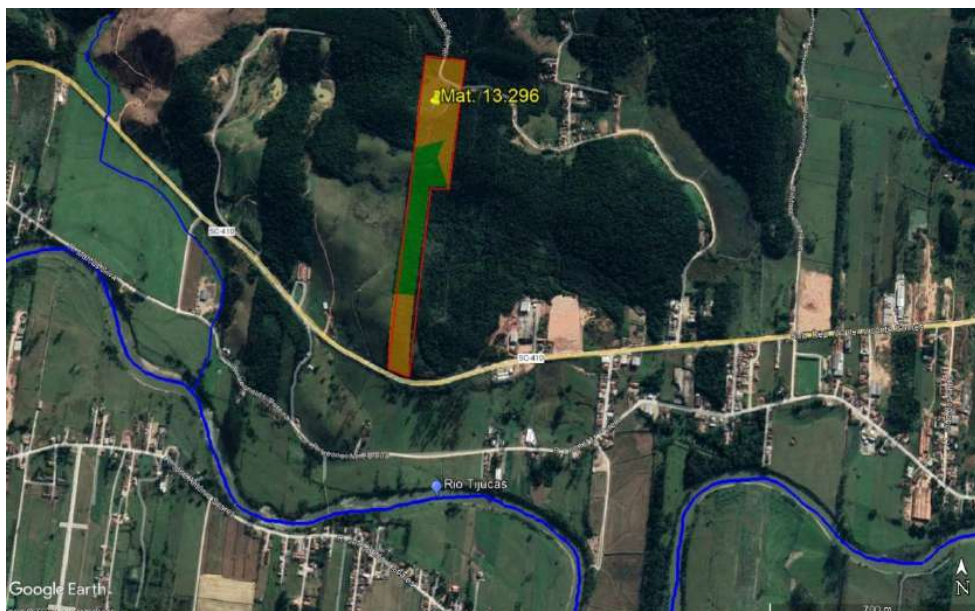


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.770 - 02/2025

TERRENO RURAL, DE MAT. Nº13.296, COM ÁREA 4,23HA, SEM
BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE
CANELINHA/SC

AUTOS: 0004136-03.2007.8.16.0025



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	13

ANEXOS:

- Relatório Fotográfico
- Croqui de Localização
- Imóvel X Cotações
- Pesquisa de Mercado
- Memorial de Cálculo
- Documentos do Imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel rural, com matrícula nº13.296, com área de 4,23Ha, localizado na Ribanceira do Norte, município de Canelinha/SC

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 457.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e sete mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Alienação Judicial: Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissa Especial: premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

Comprador Especial: adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Diagnóstico de mercado: O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação podem tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural, de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Canelinha/SC.

A visita técnica no imóvel avaliado foi realizada no dia 21/02/2025, na qual foram coletadas informações e dados pertinentes para a precificação e valoração do bem em tela.

Vale ressaltar que ao analisar as documentações do imóvel em tela, foi constatado divergências entre a metragem constante na matrícula nº13.296 (4,229 hectares) e o





Cadastro Ambiental Rural CAR (10,34 hectares). Para a precificação do bem penhorado foi utilizada a metragem existente na matrícula.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado na localidade de Ribanceira do Norte, localizado no município de Canelinha/SC e comarca de Tijucas.

Número da Matrícula: Nº 13.296 – Registro de Imóveis de Tijucas/SC

Cadastro Ambiental Rural (CAR): SC-4203709-773995E0F1BC478E8A18B9E63147FFD7

Número INCRA: 807.060.000.507-0

Localização: Latitude: 27°15'46.79"S/ Longitude: 48°48'17.48"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A mesorregião da Grande Florianópolis se situa na região litoral central do estado de Santa Catarina e conta, segundo o censo de 2010, com uma população de 994.095 habitantes vivendo em uma área de 7.156,6 km²

Os vinte e um municípios que compõem a Grande Florianópolis estão divididos em três microrregiões: Tijucas, Florianópolis e Tabuleiro. A microrregião de Tijucas é composta por sete municípios (Angelina, Canelinha, Leoberto Leal, Major Gercino, Nova Trento, São João Batista e Tijucas) e se situa ao norte da mesorregião, tornando-se microrregião limítrofe com a mesorregião do Vale do Itajaí. Vivem na microrregião de Tijucas 91.909 habitantes numa área de 2.127,692 km².

Apesar de não ser a mesorregião mais populosa de Santa Catarina, dada sua área de 7.465,69 Km², a Grande Florianópolis é a que possui a maior densidade demográfica, com uma taxa média de 135,58 hab./Km² em 2010. Um aumento expressivo de 26,21% em relação aos dados de 2000, quando era de 107,43 hab./Km². Esta característica também já se apresentava anteriormente, como em 1996, quando: "Sua densidade demográfica é de 95,81 habitantes por quilômetro quadrado, a mais elevada do estado" (IPARDES-UNICAMP/IE/NESUR, 2000, p. 141)





Fonte: IBGE

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).





TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*





0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“O terreno rural, situado na localidade de Ribanceira do Norte, no município de Canelinha, nesta comarca de tijucas, medindo 75,60 metros de frente ao Sul para a Rodovia SC-411, antes Rodovia-SC-49, com fundos que se achar no travessão de José Maroca da Silva; extremado, a Leste com terras de irmãos Venier e a Oeste com terras da Cerâmica Aurora S. A., antes “da compradora” encerrando uma área de 42.292,00m² (quarenta e dois mil, duzentos e noventa e dois metros quadrados).”

6.2 Situação

Durante a visita técnica foi constatado que o imóvel de matrícula nº13.296 se encontrava desocupado.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores e agropecuários.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Situação, Hidrografia e Capacidade de Uso da Terra

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho





A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado da Terra Nua por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.





Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).

- Área \leq 500Ha \rightarrow Fator = 1,00
- 500Ha $<$ Área \leq 1.500Ha \rightarrow Fator = 0,95
- 1.500Ha $<$ Área \leq 2.500Ha \rightarrow Fator = 0,90
- 2.500Ha $<$ Área \leq 5.000Ha \rightarrow Fator = 0,85
- Área $>$ 5.000Ha \rightarrow Fator = 0,80

8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.

8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).

8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.

8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados

8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado = 0,90.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 456.748,30 (Quatrocentos e cinquenta e seis mil, setecentos e quarenta e oito reais e trinta centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 457.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e sete mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 03 de fevereiro de 2025

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	TERRA MATER PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	Data da Vistoria:	20/01/2025
Endereço:	R. Rergina B. Clemer	Data do Laudo:	03/02/2025
Complemento:	Ribanceira do Norte	Matrícula:	n°13.296
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Vaor de Mercado
Cidade:	Canelinha	UF:	SC
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 4,23 ha	Área: - ha	Área: 10,35 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 0,57 ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 4,23 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel			
Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	Argiloso a arenoso
Drenagem:	Normal	Estradas Internas:	-
Textura:	Argiloso a arenoso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	Solos medianos
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	Moderada
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão média
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.620mm/ano
Altitude:	50m		

Valor de Mercado
R\$ 456.748,30
(QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL, SETECENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E TRINTA CENTAVOS)

Comentários Gerais	

Responsável Técnico:	Helcio Kronberg	Assinatura: _____
Telefone de Contato:	(41) 3233-1077	
Identificação:	Kronberg Leilões	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.141/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PUDAM FCUXE 8MDML D58R3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel está localizado entre os municípios de Canelinha e São João Batista, na rodovia SC-410.</p>	
<p>Coordernadas Latitude: 27°15'46.79"S Longitude: 48°48'17.48"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“O terreno rural, situado na localidade de Ribanceira do Norte, no município de Canelinha, nesta comarca de tijucas, medindo 75,60 metros de frente ao Sul para a Rodovia SC-411, antes Rodovia-SC-49, com fundos que se achar no travessão de José Maroca da Silva; extremado, a Leste com terras de irmãos Venier e a Oeste com terras da Cerâmica Aurora S. A., antes “da compradora” encerrando uma área de 42.292,00m² (quarenta e dois mil, duzentos e noventa e dois metros quadrados).”</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Argissolos de cores vermelhas acentuadas devido a teores mais altos e à natureza dos óxidos de ferro presentes no material originário, em ambientes bem drenados. Apresenta fertilidade natural muito variável devido à diversidade de materiais de origem.</p> <p>O teor de argila no horizonte subsuperficial (de cor vermelha) é bem maior do que no horizonte superficial, sendo esse incremento de argila percebido sem dificuldade quando se faz o exame de textura, no campo.</p> <p>Ocorrem geralmente em áreas de relevo ondulado (Figura 2), mas podem ser identificados em áreas menos declivosas, o que favorece a mecanização. As principais limitações são os declives dos terrenos mais acidentados e a deficiência de fertilidade.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do TJP/RO
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Localização do imóvel

Acesso ao imóvel

**Entrada do imóvel**

Acesso ao imóvel



Servidão administrativa



Acesso ao imóvel





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

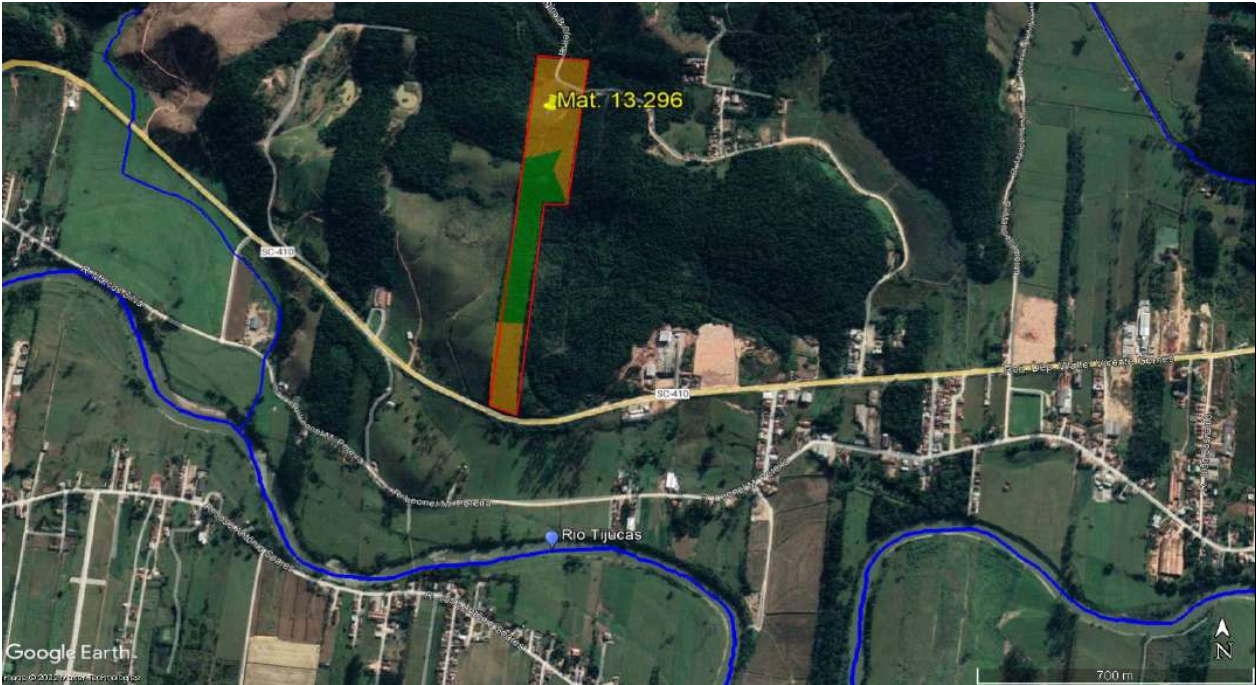
Relatório Fotográfico	
	
Servidão Administrativa	Servidão Administrativa
	
Topografia	Topografia



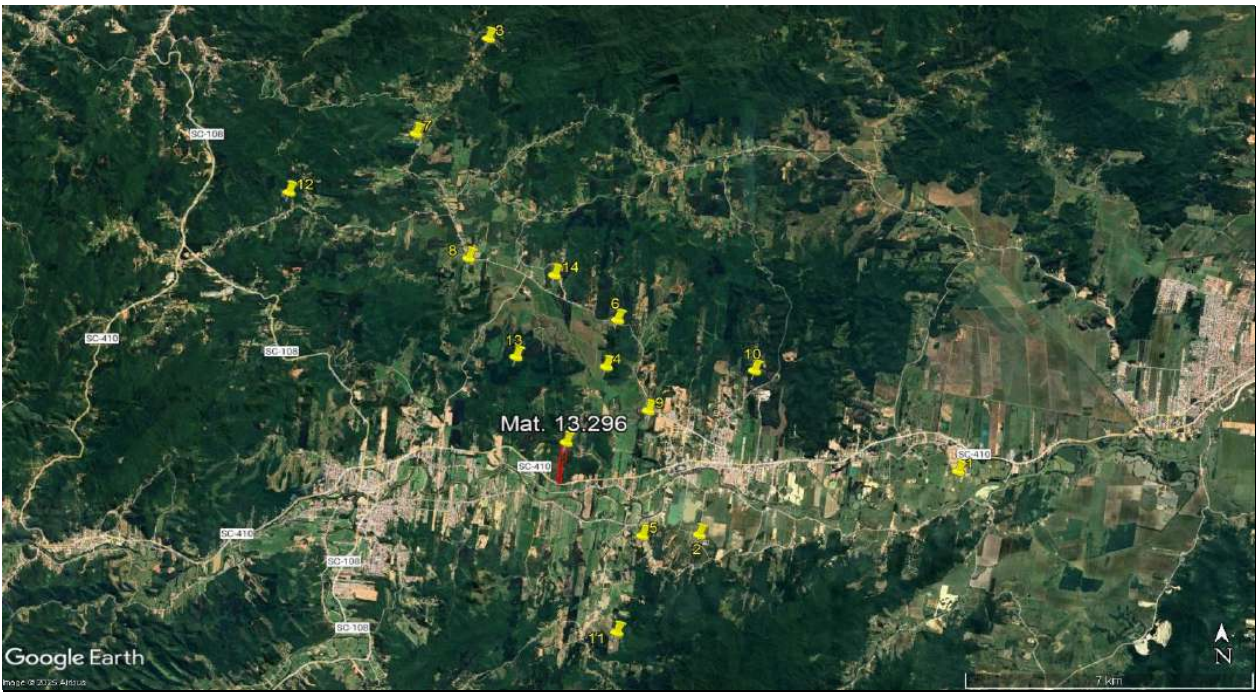
Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3




Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando													
Endereço:			R. Rergina B. Clemer										
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC	
Área de Terreno (ha):			4,23		Área Construída:		-						
Situação:			Muito boa		Preço Anunciado:		N/A						
Hidrografia:			Normal		Fonte:		N/A						
Topografia:			Ondulado		Informante:		N/A						
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		N/A						
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,85	20%		
IIe			IIIe,s	1,50	35%	Vle			Áterreno(ha):	4,23	100%		
IIe,s	1,00	24%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:		50%		
IIIs			IVe	0,88	21%	VIIe							
Observações:													

Elemento Comparativo 1											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Canelinha				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	0,16		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 140.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,03 21%	
IIe			IIIe,s	0,06	38%	Vle			Áterreno(ha):	0,16 100%	
IIe,s	0,06	41%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 55%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											


Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Canelinha				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	13,05		Área Construída:	826,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.800.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb							
Benfeitorias	casa, galpões		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade/1305-1305							


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):			13,00		Área Construída:		90,00					
Situação:			Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 750.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Fortemente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias			Casa		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade/1300-9000					

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:		Canelinha			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	19,00		Área Construída:		85,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 870.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:		Imovelweb						
Benfeitorias	Casa		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade						
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50	24%
IIe			IIIe,s	3,50	18%	Vle			Áterreno(ha):	19,00	100%
IIe,s			IVs	5,50	29%	Vle,s			Índice Cálculado: 48%		
IIIs	5,50	29%	IVe			VIIe					
Observações:											


Elemento Comparativo 5												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):			21,92		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 750.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe	4,50	21%	Vw(a)			VIII	5,50	25%	
IIe			IIIe,s	8,92	41%	Vle			Áterreno(ha):	21,92	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s	3,00	14%	Índice Cálculado:		42%	
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):			0,40		Área Construída:		0,00					
Situação:			Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 195.000,00					
Hidrografia:			Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,08	20%	
Ile			IIIe,s	0,32	80%	Vle			Áterreno(ha):	0,40	100%	
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 47%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 7												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):			13,00		Área Construída:		120,00					
Situação:			Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 900.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		Chaves na mão					
Benfeitorias			casa		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imoveis					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe	6,50	50%	Vw(a)			VIII	3,50	27%	
Ile			IIIe,s	2,00	15%	Vle			Áterreno(ha):	13,00	100%	
Ile,s			IVs	1,00	8%	Vle,s			Índice Cálculado: 46%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 8												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):			4,06		Área Construída:		65,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 300.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Plano		Informante:		Lideral					
Benfeitorias			casa		Contato		https://lideralimoveis.com.br/imovel/cha					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,80	20%	
Ile			IIIe,s	2,26	56%	Vle			Áterreno(ha):	4,06	100%	
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 50%			
IIIs	1,00	25%	IVe			VIIe						
Observações:												

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3




Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 9												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):			84,00		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 12.000.000,00					
Hidrografia:			Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		Chaves na mão					
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imoveis					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	17,50	21%	
IIe			IIIe,s	22,00	26%	Vle			Áterreno(ha):	84,00	100%	
IIe,s	18,00	21%	IVs	26,50	32%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%		
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):		11,35		Área Construída:		100,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.700.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Lideral					
Benfeitorias		casa		Contato		https://lideralimoveis.com.br/imovel/cab					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,50	22%
IIe			IIIe,s	3,45	30%	Vle			Áterreno(ha):	11,35	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 52%		
IIIs	5,40	48%	IVe			VIIe					


Elemento Comparativo 11												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):			8,00		Área Construída:		85,00					
Situação:			Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:			Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias			casa		Contato		https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,60	20%	
IIe			IIIe,s	2,50	31%	Vle			Áterreno(ha):	8,00	100%	
IIe,s	1,50	19%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 54%			
IIIs	2,40	30%	IVe			VIIe						
Observações:												


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.141/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3




Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 12													
Endereço:													
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Canelinha			UF:	SC	
Área de Terreno (ha):			21,92		Área Construída:		0,00						
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.200.000,00						
Hidrografia:			Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		viva real						
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote						
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,00	23%		
IIe			IIIe,s	6,32	29%	Vle			Áterreno(ha):	21,92	100%		
IIe,s			IVs	2,00	9%	Vle,s			Índice Cálculado:		50%		
IIIs	8,60	39%	IVe			VIIe							
Observações:													

Elemento Comparativo 13												
Endereço:												
Bairro:	Zona Rural				Cidade:		Canelinha				UF:	SC
Área de Terreno (ha):	12,60		Área Construída:		250,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R\$ 549.000,00							
Hidrografia:	Regular		Fonte:		Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:		OLX							
Benfeitorias	casas		Contato		https://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao							
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,50	28%	
IIe			IIIe,s	1,00	8%	Vle			Áterreno(ha):	12,60	100%	
IIe,s			IVs	1,60	13%	Vle,s			Índice Cálculado: 49%			
IIIs	6,50	52%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 14												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Canelinha			UF:	SC
Área de Terreno (ha):		2,58		Área Construída:		0,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 180.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Viva real						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,50	19%	
IIe			IIIe,s	0,88	34%	Vle			Áterreno(ha):	2,58	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 53%			
IIIs	1,20	47%	IVe			VIIe						
Observações:												

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Situação	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
7	R\$ 900.000,00	13,00	R\$ 98.769,60	0,90	R\$ 54.710,03	1,000	1,188	1,188	0,944	1,083	1,000	1,44	R\$ 78.914,67
9	R\$ 12.000.000,00	84,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 128.571,43	1,000	1,056	1,056	0,944	1,016	1,000	1,07	R\$ 137.428,22
10	R\$ 1.700.000,00	11,35	R\$ 75.934,80	0,90	R\$ 128.111,47	1,000	1,056	1,056	0,895	0,953	1,000	0,95	R\$ 121.703,10
11	R\$ 1.200.000,00	8,00	R\$ 64.192,26	0,90	R\$ 126.975,97	1,000	1,188	1,188	1,000	0,915	1,000	1,29	R\$ 163.919,71
12	R\$ 2.200.000,00	21,92	R\$ 0,00	0,90	R\$ 90.328,47	1,000	1,056	1,056	0,944	0,989	1,000	1,04	R\$ 93.969,43
14	R\$ 180.000,00	2,58	R\$ 0,00	0,90	R\$ 62.790,70	1,000	1,188	1,188	0,944	0,935	1,000	1,25	R\$ 78.176,61

Média	R\$ 98.581,34	Média	R\$ 112.351,96
Desvio	34209,53	Desvio	26436,14
Coef. de variação	0,35	Coef. de variação	0,24

Média Saneada	R\$ 108.003,85
Limite Inferior	R\$ 78.646,37
Limite Superior	R\$ 146.057,54
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 456.748,30
	4,23		R\$108.003,85		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 78.646,37
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 112.351,96
Limite Superior (p/ha):	R\$ 146.057,54
Média Saneada (p/ha):	R\$ 108.003,85
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	26436,14
Coefficiente de Variação:	0,235
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 21.647,83
Inferior (p/ha):	-23,87% R\$ 90.704,12
Superior (p/ha):	16,16% R\$ 133.999,79
Amplitude Total	40,02%

Comentários sobre o cálculo



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 12 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 40,02%
2	Grau de Precisão Obtido Grau I



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: SC-4203709-773995E0F1BC478E8A18B9E63147FFD7	Data de Cadastro: 13/08/2015 13:16	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 10,3469 ha		Módulos Fiscais: 0,57
Coordenadas Centroide:	Latitude: 27°15'55,16" S	Longitude: 48°48'18,25" O
Município: Canelinha		Unidade da Federação: SC
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	3,6753
Área total de Uso Consolidado	6,1707
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	0,0000

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	0,0000

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: SC-4203709-773995E0F1BC478E8A18B9E63147FFD7	Data de Cadastro: 13/08/2015 13:16	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3

fls. 81



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIJUCAS
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular

Certidão de Inteiro Teor

Livro Nº. 2 - AS-1

REGISTRO DE IMÓVEIS

Fls. 081
Ano. 1.987

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº. 13.296

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno rural, situado na localidade de Ribanceira do Norte, no Município de Canelinha, nesta comarca de Tijucas, medindo 75,60 metros de frente ao Sul para a Rodovia SC-411, antes Rodovia-SC-49, com fundos que se achar no Travessão de José Marcoa da Silva; extremado, a Leste com terras de irmãos Venier e a Oeste com terras da Cerâmica Aurora S.A., antes "da compradora encerrando uma área de 42.292,00 m2. (quarenta e dois mil, duzentos noventa e dois metros quadrados).

PROPRIETÁRIA: CERÂMICA AURORA S.A., com sede em Canelinha à Avenida Cantório Florentino da Silva, nº 963, inscrita no CGC/MF nº 86.366.267/0001-12.

TÍTULO AQUISITIVO: transcrito neste cartório no Livro 3-U, fls. 141 sob nº. 23.889.

A Oficial: *Ramona Lima Loureiro*

R-1-M-13.296: TERMO DE CAUÇÃO: Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de Abril de 1.987, às 14:00 horas, no Edifício do Fórum, na sala de audiências, nesta Cidade de Tijucas, onde presente se encontrava o Dr. Hilton Cunha Junior, Eliana Gonzaga Silva, escrivã designada, compareceu a CERÂMICA AURORA S.A., sob regime falimentar, com sede em Canelinha, inscrita na Fazenda Pública Estadual sob nº 250.180.391 e no CGC/MF nº 86.366.267/0001-12, representada por seu procurador, Dr. Isaias Joaquim Gonzaga, inscrito na OAB/SC, e aí sendo pela comparecente, na forma representada, foi dito, que em vista a sentença de fls. 31/32 proferida nos Autos nº 873/86, por termo e melhor forma de direito, em garantia do crédito habilitado pelo BANCO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A., através dos Autos de Habilitação de Crédito nº 340/85, em tramite perante este juízo, da em CAUÇÃO, o terreno objeto da presente matrícula, avaliado em cruzados 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzados), conforme Termo de Caução, assinado pela Escrivã designada, Eliana Gonzaga Silva, Dr. Hilton Cunha Junior e Dr. Isaias Joaquim Gonzaga. Dou fé. Tijucas, 30 de abril de 1.987. **A Oficial:** *Ramona Lima Loureiro*

AV-2-M-13.296.- Protocolo 21.797.- Tijucas, 06 de Outubro de 1993.- CANCELAMENTO - Nos termos do Mandado de Cancelamento de Penhora, datado de 27 de Agosto de 1993, passado nos Autos 339(340/85) de Habilitação de Crédito, e assinado pelo Dr. Vicente Luiz Stefanello Cargnin, Juiz de Direito desta Comarca, aqui arquivado, fica inteiramente cancelada a penhora (Termo de Caução) a que se refere o R-1-M-13.296, tornando-a de nenhum efeito ou vigor. Dou fé. **A Oficial:** *Ramona Lima Loureiro*

AV-3-M-13.296. Protocolo 29.286. Tijucas, 13 de Março de 1998. CADASTRAMENTO RURAL - Certifico que, o imóvel da matrícula (13.296) supra, encontra-se cadastrado no INCRA sob o código do imóvel 807.060.000.507-0, com a área total de 4,2ha, módulo rural 50,0, número de módulos rurais 0,07, módulo fiscal 18, número de módulos fiscais 0,23, fração mínima de parcelamento 3,0, nome do declarante Cerâmica Aurora S/A. Dou fé. **A Oficial Designada:** *Ramona Lima Loureiro*

R-4-M-13.296. Protocolo 29.260. Tijucas, 13 de Março de 1998. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL - Adquirente: MINERAÇÃO TABATINGA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Tijucas do Sul-PR, inscrita no CGC/MF sob o número 75.045.443/0001-06. Transmittente: CERÂMICA AURORA S/A, qualificada na matrícula supra. FORMA DO TÍTULO: Quarta Alteração Contratual do Contrato Social da adquirente arquivada/registrada na JUCEPAR sob o nº 95/008041-1 em 19 de Janeiro de 1995, e requerimento datado de 06 de Janeiro de 1998, assinado e formalizado, aqui arquivados. OBJETO: O imóvel da matrícula (13.296) supra. VALOR: CR\$ 27.292.348,00 (vinte e sete milhões, duzentos e noventa e dois mil, trezentos e quarenta e oito cruzeiros reais), inclusive o valor de outros imóveis. CONDIÇÕES: Sem condições especiais. CND 000.256 de 10.12.1997 pela Agência do INSS em Brusque-SC. Dou fé. **A Oficial Designada:** *Ramona Lima Loureiro*

R-5-M-13.296. Protocolo 46.644. Tijucas, 02 de abril de 2004. COMPRA E VENDA - Adquirente: TERRA MATER PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Valentim Pereira de Melo, 53, Bairro Cen

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEX WILLIAN HOPPE e Tábula de Jussica de Santa Catarina nº 50105, protocolado em 12/02/2019 às 17:42, sob o número WTL19100017833. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/arbr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0300865-55.2018.8.24.0072 e código 13A1985F.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM 8VDFS V8APH ZL3UK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3

fls. 82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIJUCAS
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 13.296

Fls. 081

tro, Município de Canelinha-SC, inscrita no CNPJ nº83.715.805/0001-49. Trans-
mitante: MINERAÇÃO TABATINGA LTDA., qualificada no R-4 retro. FORMA DO TÍTULO
Certidão de Escritura datada de 08 de setembro de 2003, da Escritura Pública
datada de 30 de junho de 1998, livro 13-A fls.035, Re-Ratificada por outra Es-
critura datada de 01 de abril de 2004, livro 0056 fls. 117/118, ambas lavra-
das no Cartório de Paz do Município de Canelinha, desta Comarca. OBJETO: O
imóvel da matrícula (13.296) retro. VALOR: R\$3.530,00 (três mil, quinhentos e
trinta reais). Valor para efeitos fiscais, R\$4.377,88 (quatro mil, trezentos e
setenta e sete reais e oitenta e oito centavos). CONDIÇÕES: Sem condições
especiais. CND/INSS nº76100-6 (PCND nº06205/98/14.602.001 de 25.06.1998. Dou
fé. A Oficial Substituta.

R-6-M-13.296. HIPOTECA - Credora: COPAGAZ DISTRIBUIDORA DE GÁS LTDA., pessoa
jurídica de direito privado, com sede na Capital do Estado de São Paulo, a
Rua Guararapes, nº1.855, 12º andar, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ sob nº03
237.583/0001-67, com filial estabelecida na Cidade de Araucária-PR, na Rua
Jose Czaki, 320, inscrita no CNPJ sob nº03.237.583/0046-69. Devedora: NOVA
ERA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., pessoa jurídica de direito pri-
vado, com sede na Cidade de Canelinha-SC, a Rua Cantório Florentino da Silva
1.063, Bairro Centro, inscrita no CNPJ sob o nº03.726.413/0001-46. Interveni-
ente/Garantidora: TERRA MATER PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., qualifica-
da no R-5 retro. TÍTULO: Garantia Hipotecária de Fornecimento de G.L.P. FOR-
MA DO TÍTULO: Escritura Pública datada de 17 de março de 2005, livro 0464-ET
fls.013/015, lavrada no Tabelionato de Notas da Cidade e Comarca de Arauca-
ria, Estado do Paraná. FINALIDADE: "A garantia objeto deste instrumento se re-
serva para a segurança do cumprimento integral das responsabilidades e obri-
gações assumidas pela outorgante em decorrência do contrato de concessão e
revenda nº 18-R-100873/2002, firmado em 21.11.2002 com a outorgada". VALOR
DA AVALIAÇÃO: R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais). PROTOCOLO Nº47.712,
de 28.04.2005. Dou fé. A Oficial Substituta.

R-7-M-13.296. Tijucas, 19 de abril de 2011. TÍTULO: PENHORA - Exequente:
COPAGAZ DISTRIBUIDORA DE GÁS LTDA. Executados: NOVA ERA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO
E EXPORTAÇÃO LTDA e TERRA MATER PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. FORMA
DO TÍTULO: Requerimento datado de 23 de março de 2011, assinado e
formalizado, acompanhado da Certidão de 21 de fevereiro de 2011, assinada
por Sóyaz Marcondes Prussak, Juramentada do Foro Regional de Araucária -
Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, extraída dos Autos de Ação de Execução
de Título Extrajudicial nº546/2007. OBJETO: O imóvel da matrícula (13.296)
retro. VALOR DA DÍVIDA: R\$83.335,25 (oitenta e três mil, trezentos e trinta
e cinco reais e vinte e cinco centavos). FRJ recolhido em 14/04/2011, no
valor de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais), junto ao correspondente do
Banco Bradesco S.A., autenticação: 941625. PROTOCOLO Nº55.736, de
28/03/2011. Emolumentos: R\$223,68. O referido é verdade e dou fé. Anselmo
Rocha de Oliveira - Oficial Substituto.

AV-8-13.296. Tijucas, 05 de Outubro de 2015. RECADASTRAMENTO RURAL - Nos
termos da Escritura Pública identificada no R-9 seguinte, acompanhada do
Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - EMISSÃO
2014/2013/2012/2011/2010, aqui arquivados, verifica-se que o imóvel da
matrícula (13.296) retro, encontra-se cadastrado no INCRA sob o
nº807.060.000.507-0, com a área total de 4,2000ha, módulo rural (em branco),
número de módulos rurais 0,00, módulo fiscal (em branco), número de módulos
fiscais 0,2333, fração mínima de parcelamento 3,00, do declarante Terra Mater
Participações e Empreendimentos Ltda. PROTOCOLO Nº66.825, de 06/10/2015.
Emolumentos: R\$84,50. O referido é verdade e dou fé. Anselmo Rocha de
Oliveira - Oficial Interino. Selo de fiscalização: EAY33086-SUTQ

Continua na ficha 2

fls. 83



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIJUCAS
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular

Documento Assinado Digitalmente por FERNANDO MENEGAI:00765259028. CPF: 00765259028

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE TIJUCAS		
Livro Nº2 Registro Geral	REGISTRO DE IMÓVEIS	Ficha 2
<p>R-9-13.296. Tijucas, 06 de Outubro de 2015. TÍTULO: INTEGRALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - Outorgada: RIO VERDE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 21.400.243/0001-97, com sede na Avenida Cantório Florentino da Silva, nº 1394, Edifício Pedro José Leal, Sala 202, Bairro Centro, Município de Canelinha-SC. Outorgante: TERRA MATER PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 83.715.805/0001-49, com sede na Rua Valentim Pereira de Melo, nº 53, Bairro Centro, Município de Canelinha-SC. FORMA DO TÍTULO: Requerimento datado de 24 de julho de 2015, assinado e formalizado, acompanhado da Escritura Pública de Integralização de Bens Imóveis em Sociedade Empresária, datada de 24 de fevereiro de 2015, livro 095 fls. 006/017, lavrada no Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca. OBJETO: O imóvel da matrícula (13.296) retro. Valor Incorporado: R\$3.530,00 (tres mil e quinhentos e trinta reais). VALOR PARA EFEITOS FISCAIS: R\$4.377,88 (quatro mil, trezentos e setenta e sete reais e oitenta e oito centavos). VALOR DECLARADO: R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme Art. 502, inciso II, do CNCGJ/SC. Consta do título: ITBI - Isento, nos moldes do que determina a Constituição Federal, em seu art. 156, §2º, I. FRJ recolhido em 26/08/2015, no valor de R\$260,00 (duzentos e sessenta reais), nosso número 0000.50020.1156.1219. CAR SC-4203709-773995E0F1BC478E8A18B9E63147FFD7. A Escritura cumpriu os requisitos da Lei nº7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, e da Lei 8.212/91. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. PROTOCOLO Nº66.825, de 06/10/2015. Emolumentos: R\$685,39. O referido é verdade e dou fé. Anselmo Rocha de Oliveira - Oficial Interino. Selo de fiscalização: EAY33143-AE2S</p> <p><i>Anselmo Rocha de Oliveira</i></p> <p>Protocolo nº 74.316, datado de 02/04/2018. R.10-13.296 de 27/04/2018. ATO: PENHORA EXEQUENTE: JUARÊS JOSÉ AUMOND, brasileiro, casado, CPF 050.401.169-34, residente e domiciliado na Rua João Aloísio Barni, 298, Brusque-SC. EXECUTADOS: TERRA MATER PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 83.715.805/0001-49, com sede na Avenida Bayer Filho, nº852 - 2º andar, Sala 05, Bairro Centro, Município de Tijucas/SC, e OUTROS. FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado em 23 de abril de 2018, assinado e formalizado, acompanhado do Termo de Penhora, extraído do Processo: 0007646-81.2013.8.16.0035, assinado digitalmente pelo Dr. Leonardo Souza, Juiz de Direito Designado da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado. VALOR DA CAUSA: R\$9.614.011,79 (nove milhões, seiscentos e quatorze mil, onze reais e setenta e nove centavos). OBJETO: O imóvel da presente matrícula. OBSERVAÇÃO: FRJ recolhido em 26/04/2018 no valor de R\$13.599,90 (treze mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa centavos), através da guia nosso número 28346670000886624, e FRJ complementar recolhido em 26/04/2018 no valor de R\$3.399,98 (três mil, trezentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos), através da guia nosso número 28346670000839550, incluído o valor de outros imóveis. EMOLUMENTOS: R\$453,33 + SELO: R\$1,90. TOTAL: R\$455,23. Ramon Martins Trajano - Oficial Titular. Selo de fiscalização: FBK12966- YRTZ.</p>		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEX WILLIAN HOPPE e Tábua de Juri de Santa Catarina - 50105, protocolado em 12/02/2019 às 17:42, sob o número WTL19100017833
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300865-55.2018.8.24.0072 e código 13A1985F.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDVB 8VDFS V8APH ZL3UK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3

Documento Assinado Digitalmente por FERNANDO MENEGAI:00765259028. CPF: 00765259028



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIJUCAS
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular

fls. 84

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **matrícula número 13.296**, extraída nos termos do Art. 19, § 1 da Lei 6015/73.

O referido é verdade e dou fé. Tijucas/SC, 11 de Fevereiro de 2019.

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor..... R\$ 10,80
01 Certidão (folha excedente)..... R\$ 4,05
Selos: R\$ 1,90
Total: R\$ 16,80



****CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE SUA EXPEDIÇÃO****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEX WILLIAN HOPPE e TIBULAN DE JUSICA DE SANTA CATARINA, sob o número WTL19100017833
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0300865-55.2018.8.24.0072 e código 13A1985F.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDVB 8VDFS V8APH ZL3UK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAM FCUXE 8MDML D58R3