

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 nº27.176 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) Vaga de Garagem nº52, localizada no 1º pavimento do Edifício Terrazzo, que tomou o nº520 na Salomão Carneiro de Almeida, centro, município de Curitiba-SC, com área privativa de 12,50m² (doze metros e cinquenta decímetros quadrados) e área total de 16,91m² (dezesesseis metros e noventa e um decímetros quadrados).
 - 4.4) Localizado na avenida Salomão Carneiro de Almeida, nº520, centro, Curitiba-SC.
 - 4.5) A vaga de garagem, está localizado em prédio misto (comercial e residencial) no centro comercial da cidade de Curitiba-SC, o condomínio possui boa estrutura para os

condôminos (academia, playground, e salão de festas completo).

4.7) O imóvel foi vistoriado no dia 08 de dezembro de 2025.

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\$ 3.124,99 a R\$3.819,43

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 PADRÃO CONSTRUTIVO- para compensar as diferentes condições de padrão de construção 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 o padrão construtivo é pior que do imóvel da amostra, se atribui um valor menor que 1.

FATOR IDADE- para compensar as diferentes idades dos imóveis da amostra. Quando a idade do imóvel avaliando é menor que o imóvel da amostra, se atribui um valor maior que 1. Quando a idade do imóvel avaliando é maior que do imóvel da amostra, se atribui um valor menor que 1.

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

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	5.520,00	1,10	0,80	0,90	4.371,84
2	4.400,00	1,10	0,80	0,90	3.484,80
3	4.000,00	1,00	0,80	0,80	2.560,00

6. DETERMINAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO-

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando. Para determinarmos o valor de venda, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e,

*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

dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Vaga de Garagem nº 52, localizado no primeiro pavimento do edifício Terrazzo, nº520, centro Curitiba-SC.

Área = 12,50m² x R\$3.484,80= 43.560,00

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA É DE:
R\$43.560,00**

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:

**O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL É:
R\$43.560,00**

(quarenta e três mil quinhentos e sessenta reais).

CURITIBANOS-SC, 09 de dezembro de 2025.

CLAUDINEI RODRIGUES
Corretor de imóveis
CRECI: 023101-F

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

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

**Anexo I:
Registro fotográfico do imóvel avaliado:**



Foto 1: vista frontal do condomínio Terrazzo.



Foto 2: imagem do acesso a garagem.

***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 da rampa de acesso a garagem.

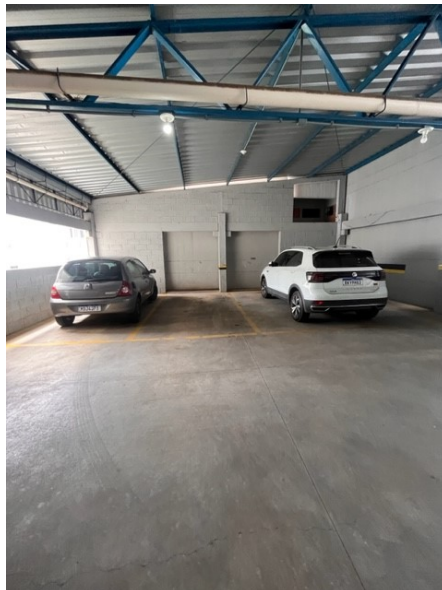


Foto 4: imagem da vaga nº52 apontado pelos condôminos.

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

Anexo II: Matrícula do Imóvel

1 de 8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis
Registro Geral

Ficha Nº 1
Ano
Livro Nº 2

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva


Matrícula Nº
27.176: DATA: 23 de Julho de 2018.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 52, localizada no 1º pavimento do EDIFÍCIO TERRAZZO, que tomou o nº 520 na Avenida Salomão Carneiro de Almeida, Centro, Curitiba/SC, tendo área privativa de 12,50m², área de uso comum 4,41m², área total de 16,91m², fração ideal do solo 0,28%.

Confrontações: ao norte, com área de circulação; ao sul, com extrema do condomínio; a leste, com vaga 53 e ao oeste, com a vaga 51. **PROPRIETÁRIO:** PRUMO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA -ME, sociedade empresária limitada, CNPJ 07.895.117/0001-20, com sede na BR-470, km 249,5, s/nº, Sala B, bairro Getúlio Vargas, em Curitiba/SC, representada por DIEGO FERNANDO CLOS GUIDI, portador da C.I. 4.268.401 SSP/SC, e do CPF 062.375.319-71, nascido em 09/09/1986, brasileiro, solteiro, Engº Civil, residente e domiciliado na rua Cornélio de Haro Varela nº 222, Centro, em Curitiba/SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob R-10-7.654 do Lº 02, deste Ofício. A presente matrícula foi aberta de acordo com o requerimento datado de 26/06/2018, devidamente assinado e arquivado neste Ofício. Protocolo nº 91.063, em 18 de julho de 2018. Emolumentos: R\$ 7,70. A Escrevente, com Autorização Plena (Juliana Fernandes da Silva):

AV-1-27.176: (AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO). Curitiba/SC, 23 de julho de 2018. A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, referente ao condomínio acima, encontra-se registrada sob nº 14.645 do Livro 03, deste Ofício. Protocolo nº 91.064, em 18 de julho de 2018. Emolumentos: Nihil (transposição matrícula filha). Selo de fiscalização: FDI74161-75VJ (R\$ 1,90). A Escrevente com Autorização plena (Juliana Fernandes

Continua no verso.

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário 2

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

27.176/2 - Continuação *Cluando*

Matrícula Nº
Escrivania de Paz de Ponte Alta do Norte/SC. VALOR:
R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais). OBJETO: O imóvel da
presente matrícula. Os documentos exigidos por lei,
estão transcritos na escritura. DOI será emitida no
prazo regulamentar. Protocolo nº 97.882, em 10 de
março de 2021. Emolumentos: R\$ 312,93. Ato lavrado
na vigência das Circulares n.º 64/2020 e 73/2020 e
Provimento 22/2020 - CGJ-SC. Selo de fiscalização:
GB014706-I6WN (R\$ 2,82). A Escrevente Substituta
(Cristiane Aparecida Fernandes): *Cluando*


Av-4-27.176 - 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: GPQ08879-ZQZI - Valor do selo: R\$ 3,11.
Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida
Fernandes): *Cluando*


Av-5-27.176 - 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
ação de Execução de Título Extrajudicial, pelo Juízo de Direito da 18ª


Cluando

Continuação da Matrícula 27.176

02v.

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: **R\$ 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: GQN30349-JKQY - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): 

Av-6-27.176 - 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: **R\$1.412.155,42** (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: GRF06117-8UT4 - Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 112,21. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): 

Av-7-27.176 - Curitiba/SC - 24/05/2023. CANCELAMENTO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO - AV-4. 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-4 da presente matrícula*. Protocolo nº 104.332, de 18/05/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GTE24689-WOKT - 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): 

CNM: 105684.2.0027176-05

 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 Freyeseleben Silva

Matrícula Nº 27.176

Av-8-27.176 - 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: GZI46461-WHPC - 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-9-27.176 - 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: HGR14507-PMMK - FRJ: Isento. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 10/10/2024 15:43:04

Av-10-27.176 - Curitiba/SC - 20/02/2025. **INDISPONIBILIDADE**, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Protocolo nº

Continua no verso

Continuação da Matrícula

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 n° 00001363120235090643, em que é EXECUTADA: GEOFREST FLORESTAL LTDA ME, CNPJ n° 19.725.137/0001-31. Protocolo n° 109.516, de 19/02/2025. Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HIN05366-ZSV2 - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente,20/02/2025 10:25:27

Av-11-27.176 - Curitiba/SC - 26/05/2025. **RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-9)**: 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-9 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: HME00369-CEXD - 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 15:22:16

Av-12-27.176 - 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 n° 202505.2115.03629677-MA-490, datada de 22/05/2025, processo n° 50209968220248240022 - 1ª Vara Cível de Curitiba/SC, razão pela qual fica cancelada a Indisponibilidade objeto da Av-9 da presente matrícula. Protocolo n.º 110.235, de 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME00370-XDVI - 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 15:22:21

Av-13-27.176 - Curitiba/SC - 28/07/2025. **RETIFICAÇÃO DE**

Continua na ficha: 04

Visualização disponibilizada pelo PD Digital - pdigital.org.br Visualizado em 26/11/2025 17:35:15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis

Ficha Nº. 04

105684.2.0027176-05

13



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis
Registro Geral

Ficha Nº 84
Ano
Livro Nº 2

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Matrícula Nº

27.176

INDISPONIBILIDADE (AV-10): 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-10* 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: HME05182-QY8H - 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 09:03:33

Av-14-27.176 - 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-10 da presente matrícula*. Protocolo n.º 110.658, de 24/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME05183-VTYQ - 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 09:03:38

Av-15-27.176 - 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*

Continua no verso

Continuação da Matrícula

27.176

CNM: 105684.2.0027176-05

04v.

Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara do Trabalho de Palmas, no Processo n.º 00001363120235090643, em que é **EXEQUENTE: HENRIQUE GIOTTO SERPA**, e **EXECUTADO: GEOFOREST FLORESTAL LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ n.º 19.725.137/0001-31. Protocolo n.º 110.719, de 01/08/2025. *Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HME05703-0U14 - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente,01/08/2025 15:13:01*

Av-16-27.176 - Curitiba/SC - 23/09/2025. **INDISPONIBILIDADE**, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *protocolo n.º 202509.1916.04269909-IA-408, datado de 19/09/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Curitiba/SC, no Processo n.º 50257948620248240022*, em que é **EXEQUENTE: SCHRADER COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES 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: HPN28825-15EC - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente,23/09/2025 13:40:16*

Av-17-27.176 - Curitiba/SC - 04/11/2025. **INDISPONIBILIDADE**, sobre o imóvel desta matrícula, conforme *protocolo n.º 202511.0311.04354018-IA-923, datado de 03/11/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara Regional de Falência e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais, no Processo n.º 50043670420228240022*, em que são **PARTE AUTORA: MASSA FALIDA DE GEO FOREST FLORESTAL LTDA e MASSA FALIDA DE IMBUIA EMPREENDIMENTOS FLORESTAIS LTDA**, e **PARTE REQUERIDA: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ n.º 19.725.137/0001-31. Protocolo n.º 111.554, de 03/11/2025. *Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HPN32744-UE6P - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente,04/11/2025 09:30:16*

Anexo II: Espelho de IPTU

ESTADO DE SANTA CATARINA		Data: 01/12/2025	
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBANOS		Usuário:	
BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - Referente ao ano de 2025			
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL			
Imóvel:	252302	Insc. Imobiliária:	01.01.059.0208.087.87
Contribuinte:	1306445 - GEO FOREST FLORESTAL LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL		
Logradouro:	15 - SALOMÃO CARNEIRO DE ALMEIDA, 520		
Bairro:	CENTRO	Cep:	89520000
Complemento:	GARAGEM 52		
Condomínio:			
Bloco:	Apto:	Garagem:	Sala:
Loteamento:	JARDIM SANTA HELENA		
Quadra:	1	Lote:	P/67
RESPONSÁVEIS PELO IMÓVEL			
1306445 - GEO FOREST FLORESTAL LTDA EM RECUPERACAO		100,00%	
VALOR VENAL ATUALIZADO - ANO (2025)			
Valor Venal Territorial	3.563,15	Valor Venal Predial	21.787,63
		Valor Venal do Imóvel	25.350,78
INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS - ANO (2025) / VALOR BASE IPTU (2025)			
Valor Venal Territorial	3.563,15	Imposto Territorial	0,10%
Valor Venal Predial	22.998,05	Imposto Predial	0,10%
Valor Venal do Imóvel	26.561,20	Coleta de Lixo	0,00
		Cosp	0,00
Total			26,56
INFORMAÇÕES TERRITORIAIS		INFORMAÇÕES PREDIAIS	
Região Tributária	32	Vm ² - Valor M ² Terr.	1.174,3492
Ocupação:	Construído	Sub-Tipo:	Garagem
Situação:	Meio de Quadra	Tipo Construtivo:	Prédio
Topografia:	Plano	Pedreio:	Médio
Pedologia:	Solo Compactado	Conservação:	Bom
Uso:	Misto	Estrutura:	Avenaria
Testada Principal:	22,65	Idade Constr.:	De 06 à 10 Anos
Profundidade:	58,40	Área Constr. Unid.:	16,91
Profundidade Equivalente:	63,691	Nº de Unidades:	88
Área Lote:	1.442,60	Área Constr. Total(m ²):	5.960,00
Fp - Fator Profundidade	0,7413	Fe - Fator Estrutura:	1,00
Al - Fração Ideal	4,093	Fd - Fator Deprec.:	0,95
FÓRMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL TERRITORIAL		FÓRMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL PREDIAL	
VVT =	Al	VVP =	Ac
VVT =	4,093 x 1,174,3492 x 0,7413 x 1,00 x 1,00 x 1,00	VVP =	16,91 x 2,386,0119 x 1,00 x 0,60 x 0,95
VVT - Valor Venal Territorial (R\$):	3.563,15	VVP - Valor Venal Predial (R\$):	21.787,63
INFORMAÇÕES TAXAS			
Coletas por Semana :	6	CL =	6 X 0,86 X 52
Custo por Coleta :	0,86	CL = Valor da Coleta Lixo (R\$):	0
COSIP - Taxa Cosp (R\$):	0,00		
INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS - ANOS ANTERIORES			
Ano	2024	Ano	2023
Imposto Predial	21,93	Imposto Predial	20,95
Imposto Territorial	3,40	Imposto Territorial	3,25
Coleta de Lixo	0,00	Coleta de Lixo	0,00
Cosp	0,00	Cosp	0,00
Total	25,33	Total	24,20
VVT	3.397,686	VVT	3.245,784
VVP	21.930,06	VVP	20.949,618
VV Imóvel	25.327,747	VV Total	24.195,402

Anexo III: Calculo Estatístico.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$43.560,00

Imóvel avaliando

Vaga de Garagem Residência Terrazzo
Área: 13m²

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: Padrão
- F3: Idade

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:	
Residencial Fanton	
Área:	13m ²
Valor:	R\$69.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.520,00
Fator de homogeneização	
Localização :	1,10
Fator de homogeneização	
Padrão :	0,80
Fator de homogeneização Idade :	0,90

Imóvel 2:

Residencial Kraft	
Área:	13m ²
Valor:	R\$55.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.400,00
Fator de homogeneização	
Localização :	1,10
Fator de homogeneização	
Padrão :	0,80
Fator de homogeneização Idade :	0,90

Imóvel 3:

Residencial Monteiro Lobato	
Área:	13m ²
Valor:	R\$50.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.000,00
Fator de homogeneização	
Localização :	1,00
Fator de homogeneização	
Padrão :	0,80
Fator de homogeneização Idade :	0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	5.520,00	1,10	0,80	0,90	4.371,84
2	4.400,00	1,10	0,80	0,90	3.484,80
3	4.000,00	1,00	0,80	0,80	2.560,00

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 3.472,21$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 905,99$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

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

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

Amostra 1: $d = 4.371,84 - 3.472,21 / 905,99 = 0,99 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 3.484,80 - 3.472,21 / 905,99 = 0,01 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 2.560,00 - 3.472,21 / 905,99 = 1,01 < 1,38$	(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):

$$Li = 3.472,21 - 1.89 * 905,99/\sqrt{(3 - 1)} = 2.261,43$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.472,21 + 1.89 * 905,99/\sqrt{(3 - 1)} = 4.683,00$$

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\$3.124,99 a R\$3.819,43

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 há apenas um valor dentro do campo de arbitrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.484,80

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$3.484,80 * 12,50 = R\$43.560,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$43.560,00