

*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 nº23.164 no Cartório de Registro de imóveis na comarca de Curitiba-SC;

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

4.3) O Apartamento nº204, com uma vaga de garagem, com o nº204, localizada no 1º andar ou 1º pavimento do condomínio residencial Itália, que tomou o nº605, na avenida Duque de Caxias, bairro Água Santa, município de Curitiba-SC, com área privativa de 79,00m<sup>2</sup> (setenta e nove metros quadrados) e área privativa de garagem de 14,00m<sup>2</sup> (quatorze metros quadrados), e área total de 110,72 (cento e dez metros e setenta e dois decímetros quadrados);

4.4) Localizado na avenida Duque de Caxias, nº605, bairro Água Santa, Curitiba-SC;

**4.5)** O apartamento nº204, está localizado em um prédio residencial, em um bairro de boa localização da cidade de Curitiba-SC, o condomínio não possui elevador para os condôminos, tem padrão médio construtivo, contendo os seguintes cômodos: dois dormitórios, um banheiro social, sala e cozinha conjugada, sacada, lavanderia e uma vaga de garagem.

**4.6)** O apartamento foi vistoriado no dia 10 de dezembro de 2025, o qual constatado pelo avaliador que está locado para o senhor Diogenes, o mesmo autorizou a vistoria ao imóvel.

**4.7)** Para melhor visualização da situação descrita neste trabalho, juntamos um conjunto de fotografias do imóvel (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\$ 3.022,04 a R\$3.693,60

**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 <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	3.737,72	1,00	1,00	1,00	3.737,72
2	2.668,73	1,10	1,20	1,00	3.522,73
3	4.883,72	0,90	0,80	0,80	2.813,02

#### **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 apartamento nº204, localizado no primeiro pavimento ou primeiro andar do edifício residencial Itália, nº605, Bairro Água Santa Curitiba-SC.**

$$\text{Área} = 83,00\text{m}^2 \times \text{R}\$3.522,73 = 292.386,25$$

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA É DE:  
R\\$292.386,25**

**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\\$293.000,00**

**(Duzentos e noventa e três mil reais).**

CURITIBANOS-SC, 10 de dezembro de 2025.

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

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

Anexo I:  
Registro fotográfico do imóvel avaliado:



Foto 1: vista frontal do prédio.



Foto 2: imagem dá via de acesso 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 sala do apartamento.



Foto 4: imagem primeiro quarto.

*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 segundo quarto.



Foto 6: imagem banheiro social.

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




Foto 5: imagem lavanderia.



Foto 8: imagem lavanderia.

Anexo II: Matrícula do Imóvel

Visualização gerada em 20/11/2025, 13:42:45. Não use como cartório.

 **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
Poder Judiciário

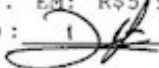
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis  
Registro Geral

Ficha Nº 1  
Ano \_\_\_\_\_  
Livro Nº 2

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

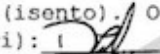
**Matrícula Nº 23.164:** DATA: 24 de março de 2014.

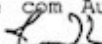
**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº 204, com uma vaga de garagem com a numeração 204, localizada no primeiro andar ou primeiro pavimento do condomínio RESIDENCIAL ITÁLIA, que tomou o nº 605 da Avenida Duque de Caxias, Bairro Água Santa, Curitiba-SC, tendo área privativa de 79,00m<sup>2</sup>, área privativa da garagem 14,00m<sup>2</sup>, área de uso comum 17,72m<sup>2</sup>, área total de 110,72m<sup>2</sup>, fração ideal de 4,631% e parte do solo correspondente 58,54m<sup>2</sup>, confrontando: ao norte com apartamento nº 203; ao sul com apartamento nº 205; a leste com Hilário França e Adriana da Silva de Cesar e a oeste com a Avenida Duque de Caxias. **PROPRIETÁRIO:** ENGENHARO - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., Sociedade Empresaria Limitada, CNPJ 78.522.554/0001-46, com sede no Trevo da BR-470, Km 249,5, Bairro Getulio Vargas, Curitiba-SC representada por ATECIR AMADEU GUIDI, portador da C.I. 8/R 474.952-SSP-SC, CPF 211.429.550-87, brasileiro, arquiteto, casado, residente e domiciliado na rua Luis dacol nº 88, apto 301, Curitiba-SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob M-21.555, fls.01 do livro 02 deste Ofício. A presente matrícula foi aberta de acordo com o requerimento datado de 05.02.2014, devidamente assinado e arquivado neste Ofício. Dou fé. Protocolo nº 78.398 de 21.03.2014. EM: R\$5.90.- O Escr. Autorizado (Dionaro H. Tagliari): 

**AV-1-23.164: (AVERBAÇÃO DE CORREÇÃO EX-OFFICIO):** Curitiba-SC, 06 de maio de 2014. Conforme requerimento datado de 02.05.2014, devidamente assinado no balcão desta serventia pelo sócio diretor da empresa proprietária, e conforme Certidão Cadastral expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba-SC em 02.05.2014, certifico que o nome

Continua no verso:

Continuação da Matrícula 23.164

do bairro é **NOSSA SENHORA APARECIDA**, e não como constou no cabeçalho.-  
Protocolo: 78.835 de 05.05.2014. Selo (isento). O  
Escritor Autorizado (Dionaro H. Tagliari): 

**AV-2-23.164: (AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA).** Curitiba/SC, 05 de Março de 2015. Por requerimento datado de 03 de março de 2015, devidamente assinado pelo proprietário da presente matrícula no balcão desta Serventia, postula-se a averbação da **Inscrição Imobiliária Municipal n° 01.06.020.0523.006.006**, conforme certidão fornecida pela Prefeitura Municipal anexa ao requerimento, ficando ambos arquivados neste ofício. Dou Fé. Protocolo: 81.658, em 03/03/2015. Emolumentos: R\$ 84,50. Selo de fiscalização: DU064014-DPJ0 (R\$ 1,55). A Escritor com Autorização Plena (Juliana Fernandes da Silva): 

**R-3-23.164: (COMPRA E VENDA).** Curitiba/SC, 05 de Março de 2015. **TRANSMITENTE: ENGENHARO - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 78.522.554/0001-46, com sede na Rodovia BR-470, KM 249,5, S/N°, Bairro Getúlio Vargas em Curitiba/SC, com seus atos constitutivos arquivados na Junta comercial do Estado de Santa Catarina, registrada sob NIRE n° 4220067516-2, representada na conformidade da Clausula 15ª de seu contrato Social em sessão de 03/02/2014, pelo sócio **ATECIR AMADEU GUIDI**, portador da C.I. 474.952-SSP/SC, CPF 211.429.550-87, brasileiro, casado, administrador, nascido em 21/05/1957, residente e domiciliado na Rua Luiz Dacol n° 88 - apto 301, Centro em Curitiba/SC. **ADQUIRENTE: ALEXANDRE MARTINI**, portador da C.I. 4.983.070-SSP/SC, CPF 072.897.269-79, brasileiro, solteiro (declara não conviver em união estável), engenheiro, nascido em 23/05/1992, residente e domiciliado na rua Cel. Albuquerque n° 97 - apto 08, Centro em Curitiba/SC. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento

Continua na ficha 2.

Visualização gerada em 20/03/2015 12:41:49. Não vale como cartório.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis  
Registro Geral

Ficha Nº \_\_\_\_\_

2

Ano \_\_\_\_\_

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Livro Nº 2

23.164/2 - Continuação

Matrícula Nº

particular, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei 4.380 de 21-08-64, alterada pela Lei 5.049 de 29 de junho de 1.966, e na forma da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, alterada pela Lei 12.424 de 16 de junho de 2.011, datado de 27-02-2015, devidamente assinado.

**VALOR:** R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).

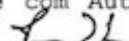
**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula. Foi apresentada no ato do registro a Certidão Negativa municipal, bem como a Guia do ITBI quitada arquivados neste ofício. **FRJ** recolhido em 03/03/2015, na agência da CEF, no valor de R\$ 270,00 (red. 50%), autenticação nº 1012, "nosso nº 50020.1109.8859", cuja via acha-se arquivada neste ofício. **DOI Será emitida no prazo regulamentado.** Emolumentos: R\$ 550,00 (red. 50%) da compra e venda e R\$ 550,00 dos recursos próprios. Protocolo nº 81.657 (03/03/2015). Selo de fiscalização: DU064016-0Z3P (R\$ 1,55). A Escrevente com Autorização Plena (Juliana Fernandes da Silva):

**R-4-23.164: (ALIENAÇÃO FIDUCIARIA).** Curitiba/SC, 05 de Março de 2015. **DEVEDOR: ALEXANDRE MARTINI,** portador da C.I. 4.983.070-SSP/SC, CPF 072.897.269-79, brasileiro, solteiro (declara não conviver em união estável), engenheiro, nascido em 23/05/1992, residente e domiciliado na rua Cel. Albuquerque nº 97 - apto 08, Centro, Curitiba/SC. **CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF,** Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759 de 12-08-1.969, alterado pelo Decreto Lei 1259 de 19-02-1.973, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, CNPJ-MF

Continuação da Matrícula


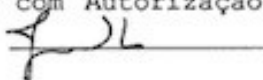
23.164

2v

00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo sr. **WERNER DOROW**, brasileiro, casado, bancário, portador da C.I. n° 3/R-1.399.221 e CPF n° 597.770.879-34, residente e domiciliado na rua Presidente Barros Cavalcanti n° 419, bairro Saldo, Blumenau/SC, conforme procuração lavrada às fls. 174/175 do L° 2892, em 04/08/2011 no 2° Tabelião de Notas e Protestos da Comarca de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 138/141 do L° 004, em 13/11/2012 no 3° Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Blumenau/SC. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento particular de mútuo com obrigações e alienação fiduciária, n° 1.4444.0827478-9 datado de 27/02/2015, devidamente assinado pelas partes. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 90.000,00. **VALOR DA GARANTIA:** R\$ 180.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **PRAZO:** Amortização 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS BALCÃO:** Nominal 8,7873% e Efetiva 9,1500%. **TAXA ANUAL DE JUROS REDUZIDA:** Nominal 8,3712% e Efetiva 8,7000%. **ENCARGO INICIAL COM JUROS BALCÃO:** Prestação (a+j): R\$ 909,04. **SEGUROS:** R\$ 33,39. **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** R\$ 25,00. **TOTAL:** R\$ 967,43. **ENCARGO INICIAL COM JUROS REDUZIDO:** Prestação (a+j): R\$ 877,83. **SEGUROS:** R\$ 33,39. **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** R\$ 25,00. **TOTAL:** R\$ 936,22. **FORMA DE PAGAMENTO:** Débito em conta. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 27/03/2015. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:** 30 dias. **OBJETO:** Em garantia do financiamento ora concedido e demais obrigações assumidas, O DEVEDOR, dá à CREDORA, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto da presente matrícula. As procurações foram confirmadas. **FRJ** recolhido na compra e venda. Protocolo: 81.657 (03/03/2015). Emolumentos: R\$ 361,73 (red. 50%). Selo de fiscalização: DU064017-ZR12 (R\$ 1,55). A Escrevente com Autorização Plena (Juliana Fernandes da Silva): 

**AV-5-23.164:** (EMIÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA): Curitiba, 05 de Março de 2015. Na forma do §5° do artigo 18 da Lei 10.931 de 2004.

Continua na ficha 3

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
	Poder Judiciário		3
ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE CURITIBANOS	Registro de Imóveis	Ficha Nº _____	
Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva	Registro Geral	Ano _____	
			Livro Nº 2
<b>23.164/3 - Continuação</b>			
<b>Matrícula Nº</b>			
<p>procedo à presente averbação para dar conhecimento da emissão da CCI de NÚMERO 1.4444.0827478-9, SÉRIE 0215, e INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759 de 12-08-1.969, alterado pelo Decreto Lei 1259 de 19-02-1.973, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, CNPJ-MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo sr. WERNER DOROW, brasileiro, casado, bancário, portador da C.I. nº 3/R-1.399.221 e CPF nº 597.770.879-34, residente e domiciliado na rua Presidente Barros Cavalcanti nº 419, bairro Saldo, Blumenau/SC, conforme procuração lavrada às fls. 174/175 do Lº 2892, em 04/08/2011 no 2º Tabelião de Notas e Protestos da Comarca de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 138/141 do Lº 004, em 13/11/2012 no 3º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Blumenau/SC. Dou Fé. Protocolo: 81.657, de 03/03/2015. Emolumentos isentos, em atendimento ao §6º do artigo e lei supracitados. Selo de fiscalização: DU064018-HDBF (R\$ 1,55). A Escrevente com Autorização Plena (Juliana Fernandes da Silva): </p>			
<p><b>Av-6-23.164 - Curitiba/SC - 09/04/2021. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</b>, conforme requerimento firmado em 30/03/2021, assinado no balcão desta Serventia, e Termo de quitação da credora, datado de 23 de março de 2021, devidamente assinado e com firma reconhecida, razão pela qual fica cancelado o R-4 e AV-5. Emolumentos: R\$ 90,56. Protocolo nº 98.050, de 30/03/2021. Selo de fiscalização: GCG18368-K5CO - R\$ 2,82. Ato lavrado na vigência das Circulares nº 64/2020</p>			
<small>Continua no verso</small>			

Continuação da Matrícula 23.164

e 73/2020 e Provimento 22/2020 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes):  
*Cristiane*

R-7-23.164 - Curitiba/SC - 11/05/2021. **COMPRA E VENDA:** OBJETO: o imóvel desta matrícula. TRANSMITENTE: ALEXANDRE MARTINI, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, RG n. 4.983.070-SSP-SC, CPF n. 072.897.269-79, nascido em 23/05/1992, residente e domiciliado na rua dos Pessegueiros, n. 5/nº, casa, Loteamento Ilda Cassaniga, Erval Velho-SC, o qual declara não conviver em união estável. **ADQUIRENTE: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ n. 19.725.137/0001-31, com sede na Luiz Meneguzzi, n. s/nº, Rondinha, Ponte Alta do Norte-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada às fls. 049/052 do Livro 016, em 03/05/2021, na Escrivânia de Paz do Município de Ponte Alta do Norte/SC. **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$ 270.000,00. Será emitida a DOI/SRF no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ 1.611,92. Protocolo n. 98.325, de 04/05/2021. Selo de fiscalização: GDB86726-JM29 - R\$ 2,82. Ato lavrado na vigência das Circulares n.º 64/2020 e 73/2020 e Provimento 22/2020 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes): *Cristiane*

Av-8-23.164 - 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: **R\$231.809,79** (duzentos e trinta e um mil oitocentos e nove reais e setenta e nove centavos). Protocolo nº 101.827, de 12/07/2022. Emolumentos: R\$ 100,00 Selo de fiscalização: GNB76746-3XTG - Valor do selo: R\$ 3,11. **Valor total: R\$ 103,11.** A Escrevente com autorização plena (*Juliana Fernandes da Silva*): *Juliana*

Av-9-23.164 - Curitiba/SC - 09/09/2022. **EXECUÇÃO.**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis  
Registro Geral

Ficha Nº 1

Ano

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Livro Nº 2

Matrícula Nº 23.164

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: GOS51518-OGW9 - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva):

Av-10-23.164 - 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: GPQ08872-J6SE - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes)

conv


Continuação da Matrícula 23.164

04v.

Av-11-23.164 - 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 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: GQN30345-AXCI - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): \_\_\_\_\_

Av-12-23.164 - 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: GRF06110-MUWA - Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 112,21. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): \_\_\_\_\_

Av-13-23.164 - Curitiba/SC - 24/05/2023. **CANCELAMENTO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO - AV-10.** 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-10 da presente matrícula*. Protocolo nº 104.332, de 18/05/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GTE24682-SIOI - Valor do FRJ: R\$ 24,73 (TUPESC: 24,42%, OAB,

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário


ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS


Registro de Imóveis  
Registro Geral

Ficha Nº 05  
Ano \_\_\_\_\_  
Livro Nº 2

Oficial: Lutz Eduardo Freyesleben Silva

Matrícula Nº 23.164

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-14-23.164 - 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: GZI46457-V4Q7 - 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-15-23.164 - 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 Disponibilidade - 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:

23.164

05v.  
CNM: 105684.2.0023164-13

Continuação da Matrícula

HGR14504-KAX9 - *FRJ: Isento*. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 10/10/2024 15:42:55

**Av-16-23.164** - Curitiba/SC - 20/02/2025. **INDISPONIBILIDADE**, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *Protocolo n.º 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.º 00001363120235090643*, em que é **EXECUTADA: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ n.º 19.725.137/0001-31. Protocolo n.º 109.516, de 19/02/2025. *Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HIN05359-99LA - FRJ: Não incidente*. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 20/02/2025 10:25:04

**Av-17-23.164** - Curitiba/SC - 26/05/2025. **RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-15)**: 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-15* 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: HME00371-IN8H - 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 15:22:26

**Av-18-23.164** - 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.º 202505.2115.03629677-MA-490, datada de 22/05/2025, processo n.º 50209968220248240022 - 1ª Vara Cível de Curitiba/SC*, razão pela qual *fica cancelada a Indisponibilidade objeto da Av-15 da presente matrícula*. Protocolo n.º 110.235, de 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME00372-U2VK - Valor do FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS  
Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

CNM: 105684.2.0023164-13  
Registro de Imóveis  
Registro Geral

Ficha Nº 06  
Ano  
Livro Nº 2

Matrícula Nº  
23.164

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 15:22:31

**Av-19-23.164 - Curitiba/SC - 28/07/2025. RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-16):** 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-16* 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: HME05184-EOPS - 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 09:02:45

**Av-20-23.164 - 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-16 da presente matrícula**. Protocolo n.º 110.658, de 24/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME05169-D3EI - 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

23.164

CNM: 105684.2.0023164-13

06v.

Continuação da Matrícula

Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 28/07/2025 09:02:48

Av-21-23.164 - Curitiba/SC - 01/08/2025. **INDISPONIBILIDADE**, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *protocolo n.º 202507.2410.04149377-IE-713, datado de 24/07/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara do Trabalho de Palmas, no Processo n.º 00001363120235090643*, em que é **EXEQUENTE: HENRIQUE GIOTTO SERPA**, e **EXECUTADO: GEOFOREST FLORESTAL LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ n.º 19.725.137/0001-31. Protocolo n.º 110.719, de 01/08/2025. *Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HME05699-0GNF - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 01/08/2025 15:12:41*

Av-22-23.164 - 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: HPN28828-E03N - FRJ: Não incidente. Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 23/09/2025 13:40:34*

**Anexo III: Relatório Estatístico**  
**Avaliação de imóvel por comparação direta com**  
**tratamento por fatores**

---

Valor do imóvel avaliando: R\$292.386,25

**Imóvel avaliando**

Residencial Itália! Apartamento 204.  
Área: 83m<sup>2</sup>

**Método empregado:**

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

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização
- F2: Padrão
- F3: Idade

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

<https://brunanogueiraimoveis.com.br/vende-se-otimo-apartamento-no-bairro-agua-santa-em-curitibanoss>  
Área: 94m<sup>2</sup>  
Valor: R\$350.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$3.737,72  
Fator de homogeneização  
Localização : 1,00  
Fator de homogeneização  
Padrão : 1,00  
Fator de homogeneização  
Idade: 1,00

**Imóvel 2:**

Residencial Torri  
<https://claudineiimoveis.com.br/pt/imovel/40139766>  
Área: 94m<sup>2</sup>  
Valor: R\$249.900,00  
Valor por metro quadrado: R\$2.668,73  
Fator de homogeneização  
Localização : 1,10  
Fator de homogeneização  
Padrão : 1,20  
Fator de homogeneização  
Idade: 1,00

**Imóvel 3:**

Residencial Villa Galle  
<https://claudineiimoveis.com.br/pt/imovel/40143007>  
Área: 86m<sup>2</sup>  
Valor: R\$420.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$4.883,72  
Fator de homogeneização  
Localização : 0,90  
Fator de homogeneização  
Padrão : 0,80  
Fator de homogeneização  
Idade: 0,80

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	3.737,72	1,00	1,00	1,00	3.737,72
2	2.668,73	1,10	1,20	1,00	3.522,73
3	4.883,72	0,90	0,80	0,80	2.813,02

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 3.357,82$$

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

$$S = 483,90$$

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

Amostra 1: $d =  3.737,72 - 3.357,82  /$ $483,90 = 0,79 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  3.522,73 - 3.357,82  /$ $483,90 = 0,34 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  2.813,02 - 3.357,82  /$ $483,90 = 1,13 < 1,38$	(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):

$$Li = 3.357,82 - 1,89 * 483,90/\sqrt{(3 - 1)} = 2.711,12$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.357,82 + 1,89 * 483,90/\sqrt{(3 - 1)} = 4.004,52$$

**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\$3.022,04 a R\$3.693,60

**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\$3.522,73

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = \text{R\$3.522,73} * 83,00 = \text{R\$292.386,25}$$

**Anexo IV:  
Espelho do IPTU**

ESTADO DE SANTA CATARINA		Data: 01/12/2025	
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBANOS		Usuário:	
BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - Referente ao ano de 2025			
<b>INFORMAÇÕES DO IMÓVEL</b>			
Imóvel:	249617	Insc. Imobiliária:	01.06.020.0523.006.6
Contribuinte:	1306445 - GEO FOREST FLORESTAL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL		
Legradouro:	4 - DUQUE DE CAXIAS, 605		
Bairro:	VILA NOSSA SENHORA APARECIDA	Cep:	89520000
Complemento:	APTO/GARAGEM 204		
Condomínio:	RESIDENCIAL ITALIA		
Bloco:	Apto: 204	Garagem:	Sala:
Loteamento:	EUCLIDES JOSÉ FELIPE (15)		
Quadra:	20	Lote:	3
<b>RESPONSÁVEIS PELO IMÓVEL</b>			
1306445 - GEO FOREST FLORESTAL LTDA EM RECUPERAÇÃO		100,00%	
<b>VALOR VENAL ATUALIZADO - ANO (2025)</b>			
Valor Venal Territorial	19.310,58	Valor Venal Predial	249.328,96
		Valor Venal do Imóvel	268.639,54
<b>INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS - ANO (2025) / VALOR BASE IPTU (2025)</b>			
Valor Venal Territorial	19.310,58	Imposto Territorial	0,15%
Valor Venal Predial	249.328,96	Imposto Predial	0,15%
Valor Venal do Imóvel	268.639,54	Coleta de Lixo	134,16
		Cosp	0,00
<b>Total</b>			<b>537,12</b>
<b>INFORMAÇÕES TERRITORIAIS</b>		<b>INFORMAÇÕES PREDIAIS</b>	
Região Tributária	63	Vm <sup>2</sup> - Valor M <sup>2</sup> Terr.	361,9596
Ocupação:	Construído	Sub-Tipo:	Apartamento/Quit
Situação:	Meio de Quadra	Tipo Construtivo:	Predio
Topografia:	Plano	Padrão:	Popular
Pedologia:	Solo Compactado	Conservação:	Regular
Uso:	Residencial	Estrutura:	Avenaria
Testada Principal:	30,00	Idade Constr.:	De 06 a 10 Anos
Profundidade:	40,00	Área Constr. Unid.:	110,72
Profundidade Equivalente:	42,133	Nro de Unidades:	20
Área Lote:	1.264,00	Área Constr. Total(m <sup>2</sup> ):	2.390,82
		Ál - Fração Ideal	58,536
<b>FÓRMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL TERRITORIAL</b>		<b>FÓRMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL PREDIAL</b>	
VVT =	Al	Vm <sup>2</sup>	Fp
VVT =	58,536	x	361,9596
VVT - Valor Venal Territorial (R\$):	x		0,9114 x 1,00 x 1,00 x 1,00
VVP =	Ac	Vm <sup>2</sup>	Fe
VVP =	110,72	x	2.207,7326
VVP - Valor Venal Predial (R\$):	x		1,00 x 1,20 x 0,85
<b>INFORMAÇÕES TAXAS</b>			
Coletas por Semana :	3	CL =	3
Custo por Coleta :	0,86	X	0,86
		X	52
		CL = Valor da Coleta Lixo (R\$):	134,16
COSP - Taxa Cosp (R\$):	0,00		
<b>INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS - ANOS ANTERIORES</b>			
Ano	2024	Ano	2023
Imposto Predial	356,63	Imposto Predial	340,68
Imposto Territorial	27,62	Imposto Territorial	26,39
Coleta de Lixo	127,92	Coleta de Lixo	121,66
Cosp	0,00	Cosp	0,00
<b>Total</b>	<b>512,17</b>	<b>Total</b>	<b>488,75</b>
VVT	18.413,837	VVT	17.590,597
VVP	237.750,517	VVP	227.121,242
<b>VV Imóvel</b>	<b>256.164,354</b>	<b>VV Total</b>	<b>244.711,84</b>