

*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 nº19.532 no Cartório de Registro de imóveis na comarca de Curitiba-SC;

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

4.3) Uma área de terras, situado nesta cidade, no Bairro Getúlio Vargas, próximo ao trevo da BR 470 com a Avenida Leoberto Leal, no perímetro urbano do município de Curitiba-SC, com área superficial de 8.000,00m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados);

4.4) Localizado na rua sem denominação, área industrial Odílio Souza, nº391, bairro Getúlio Vargas, Curitiba-SC;

4.5) Sobre o imóvel avaliado está edificado um barracão, construído em estrutura metálica, com área construída aproximada de 300,00 (trezentos metros quadrados), e um escritório em estrutura de container, ambos faltantes de

averbações as margens da matrícula e cadastro imobiliário municipal.

**4.6)** A área de terras, está localizada na região industrial da cidade de Curitiba-SC, topografia na grande maioria plana, solo úmido, faltante de infraestruturas urbanas (via sem pavimentação).

**4.7)** O imóvel foi vistoriado no dia 08 de dezembro de 2025, o qual constatado pelo avaliador que, o imóvel está em uso pela empresa SERTEC assistência técnica em máquinas florestais, o qual o senhor Sergio autorizou a vistoria ao imóvel.

**4.8)** Para melhor visualização da situação descrita neste trabalho, juntamos a este trabalho 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\$ 31,69 a R\$38,73

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

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

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

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

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

pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

<b>Imóvel</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup> homog.</b>
1	22,22	0,90	1,00	1,00	20,00
2	42,25	0,90	0,90	1,00	34,23
3	101,97	0,70	0,90	0,80	51,39

#### **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.

**Uma área de terras, situada nesta cidade, no bairro Getúlio Vargas, nº391, Curitiba-SC.**

$$\text{Área} = 8.000,00\text{m}^2 \times \text{R}\$34,23 = 273.802,78$$

**VALOR DE MERCADO TERRITORIAL DO IMÓVEL PARA VENDA É DE:  
R\\$273.802,78**

**VALOR DE MERCADO PREDIAL DO IMÓVEL PARA VENDA É DE:  
R\\$350.160,00**

**VALIDADE DA AVALIAÇÃO: 12 MESES**

#### **6. CONCLUSÕES DO PTAM:**

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

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

**O VALOR TOTAL DE VENDA DO IMÓVEL É:  
R\$623.962,00**

**(seiscentos e vinte e três mil novecentos e sessenta e dois reais).**

CURITIBANOS-SC, 18 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.*

Anexo I:  
Registro fotográfico do imóvel avaliado:



Foto 1: Vista frontal do imóvel avaliado com barracão metálico.



Foto 2: imagem do escritório estrutura de container.

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



Foto 3: imagem interna barracão.



Foto 4: imagem interna barracão outro ângulo.

*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 fundos do barracão.



Foto 6: imagem fundos do terreno.

Anexo II: Matrícula do Imóvel

Matrícula gerada em 03/10/2015 14:22:48. Não vale como certidão.

 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: Jandira Maria Marodin

*Ribeiro*

Matrícula Nº 19.532: DATA: 11 de Outubro de 2007.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS, situado nesta cidade, no Bairro Getulio Vargas, proximo ao trevo BR-470, com a Av. Leoberto Leal, sendo que o imóvel encontra-se localizado dentro do perímetro urbano deste Município, conforme certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Curitibanos, com a área superficial de 8.000,00m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados), dentro das seguintes dimensões e confrontações conforme memorial descritivo assinado pelo neg. civil Sergio Provesi-CREA 23991); Est. 01-125,48ml rumo 37°57'NO; Est. 02-25,30ml rumo 46°19'NO e est. 03-18,50ml rumo 69°29'NO confrontando com a estrada particular. Est. 04-96,00ml rumo 9°08'SE e est. 05-58,30ml rumo 2°55'SO confrontando com a estrada Municipal. Est. 06-102,30ml rumo 73°22'NE confrontando com Cleiton Antonio França.

**PROPRIETÁRIOS:** ANA RIBEIRO FRANÇA, brasileira, viuva, declara não conviver em união estável, agricultor, portadora da C.I. 530.446, CPF 586.830.469-15, residente e domiciliada a rua Lages, 257, centro nesta Cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob T. ant. nº R-1-2.545 do L 2 deste Ofício. hs. A Oficial maior *Neodete Ribeiro*

R-1-19.532: Curitibanos, 11 de Outubro de 2007.

**TRANSMITENTES:** ANA RIBEIRO FRANÇA, brasileira, viuva, do lar, portadora da C.I. 530.446, CPF 586.830.469-15, residente e domiciliada a rua Lages, 257, centro nesta Cidade. **ADQUIRENTES:** FRANCISCO CIARNOSKI, industrial, portador da C.I. 1.519.343-SSP-SC, CPF 352.666.949-04, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, conforme escritura de pacto antinupcial registrada sob nº 2.024 do CRI da comarca de Tangará-

Continua no verso.

Continuação da Matrícula

19.532

SC, com **MARISA PANCERI CIARNOSKI**, do lar, portadora da C.I. 1.887.731-SSP-SC, CPF 703.070.409-68, brasileiros, residentes e domiciliados na Av. Gov. Jorge Lacerda, 261, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 04 de outubro de 2.007, no L° 042, fls. 117, do Tabelião Ivens Arruda Ortigari, do 1° Tabelionato desta cidade. **VALOR:** R\$ 8.000,00 (oito mil reais), e avaliado pela prefeitura municipal para fins do ITBI em R\$ 27.200,00 (vinte e sete mil e duzentos reais). **OBJETO:** O imóvel da presente matrícula. **OBS.:** A presente escritura foi lavrada de acordo com o alvará judicial, assinado pelo Dr. Elton Vitor Zuquelo, transcrito de inteiro teor na presente escritura, e que a ÁREA ORA VENDIDA não atinge o Termo de Preservação de Floresta com o IBDF. Os documentos exigidos por lei estão transcritos na escritura. Dou fé. EM: 220,00. Prot. n° 60.054. hs. A Oficial Maior: *Flávia de G. G. e J. V.*

**R-2-19.532:** -Curitibanos; 20 de Outubro de 2009. **TRANSMITENTES:** O espólio de **FRANCISCO CIARNOSKI**, industrial, que foi residente e domiciliado nesta cidade, a rua Capitão Antonio José Pereira, n 501, portador da C.I. 1.519.343-SSP-SC, CPF 352.666.949-04. **ADQUIRENTES:** **MARISA PANCERI CIARNOSKI**, brasileira, viuva, comerciante, residente e domiciliada a Av. Gov. Jorge Lacerda nesta cidade, portador da C.I. 1.887.731-SSP-SC, CPF 703.070.409-68. **TÍTULO:** Meação. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, extraído dos Autos n° 022.08.002962-2, datado de 05 de maio de 2.009, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Marcelo Pizolati da 1° Vara desta comarca. **VALOR:** R\$ 12.605,00 (doze mil, seiscentos e cinco reais). **OBJETO:** CORRESPONDENTE A PARTE IDEAL DE 83% DO imóvel do R-1 da presente matrícula, EM COMUN COM OUTRO. Dou fé. EM: 103,50. Prot. n° 64.943. hs. A Oficial maior: *Quisiane P. Furada*

CONTINUA NA FIGHA 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis

Ficha Nº 02

Registro Geral

Ano \_\_\_\_\_

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Livro Nº 2

Matrícula Nº 19.532

*Estuando*

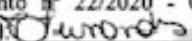
**R-3-19.532:** -Curitibanos, 21 de Outubro de 2009. **TRANSMITENTES:** O espólio de FRANCISCO CIARNOSKI, industrial, que foi residente e domiciliado nesta cidade, a rua Capitão Antonio José Pereira, n 501, portador da C.I. 1.519.343-SSP-SC, CPF 352.666.949-04. **ADQUIRENTES:** BRUNO PANCERI CIARNOSKI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, residente e domiciliado a Av. Gov. Jorge Lacerda, 261, centro nesta cidade, portador da C.I. 4.364.513-SSP-SC, CPF 071.224.919-27. **TÍTULO:** Sucessão. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha extraído dos Autos nº 022.08.002962-2, datado de 05 de maio de 2.009, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Marcelo Pizolati da 1ª Vara desta comarca. **VALOR:** R\$ 2.605,00 (dois mil, seiscentos e cinco reais). **OBJETO:** CORRESPONDENTE A PARTE IDEAL DE 17% do imóvel do R-1 da presente matrícula, EM COMUM COM OUTRO. Dou fê. EM: 63,50. Prot. nº 64.944. hs. A Oficial maior *Estuando*:

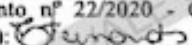
**R-4-19.532: (INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL COM BENS IMÓVEIS).** Curitibanos/SC, 23 de Janeiro de 2015. **INTEGRALIZADORES:** MARISA PANCERI CIARNOSKI, portadora da C.I. 1.887.731-SSP-SC, CPF 703.070.409-68, brasileira, viúva, comerciante, nascida em 06/09/1964, residente e domiciliada na Av. Gov. Jorge Lacerda nº 261, Centro, Curitibanos/SC e BRUNO PANCERI CIARNOSKI, portador da C.I. 4.364.513-SSP-SC, CPF 071.224.919-27, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 12-05-1990, residente e domiciliado na Avenida Governador Jorge Lacerda, nº 261, Centro, Curitibanos/SC. **INTEGRALIZADA:** CIARNOSKI REFLORESTADORA, ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, CONSTRUTORA DE EDIFÍCIOS, TRANSPORTADORA LTDA, CNPJ 81.522.229/0001-98, com sede na Avenida Governador Jorge Lacerda nº 261, Centro, Curitibanos/SC, neste ato representada pela sócia proprietária MARISA PANCERI CIARNOSKI, portadora da C.I. 1.887.731-SSP-SC, CPF 703.070.409-68, brasileira, viúva, comerciante, nascida em 06/09/1964, residente e domiciliada a Av. Gov. Jorge Lacerda 261, Centro, Curitibanos/SC. **TÍTULO:** Integralização de Bens Imóveis. **FORMA DO TÍTULO:** Quarta Alteração de Contrato Social, datado de 22-10-2014, devidamente assinado e registrado na JUCESC sob nº 20142856134 em 25/11/2014. **VALOR:** R\$ 10.000,00 (Dez mil reais). **OBJETO:** O imóvel da presente matrícula. Foram apresentados no ato do registro os documentos exigidos por lei arquivados neste ofício. Isento do ITBI conforme certidão de não incidência, datada de 12-01-2015, assinada pelo diretor Dep. Tributação e Cadastro da Prefeitura Municipal de Curitibanos/SC Francisco B. Pereira Junior. **DOI** será emitida no prazo regulamentar. **FRJ** recolhido em 13/01/2015, na agência do Banco do Brasil S/A, no valor de R\$ 1.646,66 - autenticação nº 5.669.24D.058.902.3A0, "nosso número 50020.1097.7076". Protocolo: 81.313(13/01/2015). Emolumentos: R\$ 84,62 (2/3). Selo de fiscalização: DSV51818-HSKI (R\$ 1,55). A Escrevente com Autorização Plena (Juliana Fernandes da Silva) *Estuando*

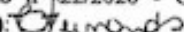
19.532

02v.

Continuação da Matrícula

**Av-5-19.532** - Curitiba/SC - 28/01/2022. **ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL:** procede-se a esta averbação, em observância ao art. 167, II, 3, da Lei nº 6.015/1973, conforme Escritura pública lavrada às fls. 001/002v., no Livro 106, em 20/09/2021, no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Curitiba/SC, e Alteração Contratual nº 05, datado de 25/01/2016, registrado na JUCESC em 01/02/2016 sob nº 20169938050, Protocolo 16/993805-0, de 27/01/2016 e e Alteração Contratual nº 06, datado de 10/11/2016, registrado na JUCESC em 10/11/2016 sob nº 20168782499, Protocolo 16/878249-9 de 10/11/2016, para constar que **CIARNOSKI REFLORESTADORA, ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, CONSTRUTORA DE EDIFÍCIOS, TRANSPORTADORA LTDA** teve seu nome empresarial alterado para **CIARNOSKI REFLORESTADORA E CARTONAGEM LTDA - CNPJ 81.522.229/0001-98**. Protocolo nº 100.518, de 24/01/2022. Emolumentos: R\$ 100,00 Selo de fiscalização: GIU12898-A1VJ - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. Ato lavrado na vigência das Circulares nº 64/2020 e nº 73/2020 e Provimento nº 22/2020 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes): 

**Av-6-19.532** - Curitiba/SC - 28/01/2022. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL:** procede-se a esta averbação, com fundamento no art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei nº 6.015/1973 e art. 674, I, "c", do CN-CGJ/SC, de acordo com Escritura pública lavrada às fls. 001/002v., no Livro 106, em 20/09/2021, no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Curitiba/SC, para constar que o presente imóvel está atualmente inscrito na Prefeitura de Curitiba/SC sob Cadastro Municipal nº 25926 e Inscrição Imobiliária nº 01.12.027.4599.001.000. Protocolo nº 100.518, de 24/01/2022. Emolumentos: R\$ 100,00 Selo de fiscalização: GIU12899-R0MJ - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. Ato lavrado na vigência das Circulares nº 64/2020 e nº 73/2020 e Provimento nº 22/2020 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes): 

**R-7-19.532** - Curitiba/SC - 28/01/2022. **COMPRA E VENDA:** OBJETO: o imóvel desta matrícula. **TRANSMITENTE:** **CIARNOSKI REFLORESTADORA E CARTONAGEM LTDA**, CNPJ 81.522.229/0001-98, com sede na Avenida Governador Jorge Lacerda, nº 261, empresa, Centro, em Curitiba/SC. **ADQUIRENTE:** **GEOFOREST FLORESTAL LTDA - ME**, CNPJ 19.725.137/0001-31, com sede na rua Francisco Candido Cunha, nº 262, empresa, bairro Bom Jesus, em Curitiba/SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada às fls. 001/002v., no Livro 106, em 20/09/2021, no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Curitiba/SC. **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$ 80.000,00. **VALOR PARA FINS FISCAIS:** R\$ 185.920,85. Será emitida a **DI/ISRF** no prazo regulamentar. Protocolo nº 100.518, de 24/01/2022. Emolumentos: R\$ 1.779,91 Selo de fiscalização: GIU12900-V9H9 - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 1.783,02. Ato lavrado na vigência das Circulares nº 64/2020 e nº 73/2020 e Provimento nº 22/2020 - CGJ-SC. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes): 

~~Av-8-19.532~~ Curitiba/SC - 09/09/2022. **EXECUÇÃO, EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, conforme preconiza o art. 828 do CPC por certidão emitida em 02/09/2022 e requerimento firmado em 02/09/2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Registro de Imóveis  
Registro Geral

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

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

Matrícula Nº 19.532


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: **RS 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: GOS51517-08UN - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva):


Av-9-19.532 - 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: **RS 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: GPQ08871-F9F4 - Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. A Escrevente Substituta (Cristiane Aparecida Fernandes):

Av-10-19.532 - Curitiba/SC - 06/02/2023. EXECUÇÃO,

Continuação da Matrícula 19.532

03v.

**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: GRF06109-QY7H - Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 112,21. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): 

**Av-11-19.532** - Curitiba/SC - 24/05/2023. **CANCELAMENTO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO - AV-9.** 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-9 da presente matrícula.* Protocolo nº 104.332, de 18/05/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GTE24681-N6OG - Valor do FRJ: R\$ 24,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 4,35. Valor total: R\$ 137,90. A Escrevente com autorização plena (Juliana Fernandes da Silva): 

**Av-12-19.532** - Curitiba/SC - 23/10/2023. **EXECUÇÃO, EXISTÊNCIA DE AÇÃO.** Conforme preconiza o *art. 828 do CPC*, por certidão emitida em 19/09/2023, e requerimento assinado pela procuradora do exequente, doutora Josiele Bernardo de Lima Barbosa - OAB/PR 84.172, procede-se à averbação da existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial autuada sob nº 5004355-87.2022.8.24.0022**, que tramita na 1ª Vara Cível desta Comarca, tendo como **EXEQUENTE: SB CREDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISSETORIAL**, CNPJ nº 23.956.882/0001-69, e **EXECUTADOS: ELAINE CRISTINA DE SOUZA DAS NEVES**, CPE nº 061.198.569.19.

CNM: 105684.2.0019532-45

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CURITIBANOS

Ficha Nº 04  
Ano \_\_\_\_\_  
Livro Nº 2

Oficial: Luiz Eduardo Freyesleben Silva

**Registro de Imóveis**  
**Registro Geral**

Matrícula Nº 19.532

**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\$ 404.038,12** (quatrocentos e quatro mil, trinta e oito reais e doze centavos). Protocolo nº 105.592, de 17/10/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GXY85224-5Y46 - 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):

*[Assinatura]*

**Av-13-19.532** - Curitiba/SC - 29/07/2024. **PENHORA**, da totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *Termo de Penhora de 18/07/2024, expedido pelo Juízo de Direito da Unidade Estadual de Direito Bancário, extraído do Processo nº 5004355-87.2022.8.24.0022/SC.* **EXEQUENTE: SB CREDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISSETORIAL**, CNPJ nº 23.956.882/0001-69. **EXECUTADOS: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ nº 19.725.137/0001-31; **KAUÊ VARGAS DAS NEVES**, CPF nº 052.293.209-66; e **ELAINE CRISTINA DE SOUZA DAS NEVES**, CPF nº 061.198.569-19. VALOR DA CAUSA: **R\$ 404.038,12** (quatrocentos e quatro mil, trinta e oito reais e doze centavos). Protocolo nº 107.797, de 23/07/2024. Emolumentos: R\$ 702,88. Selo de fiscalização: HDK62995-38GA - Valor do FRJ: R\$ 159,76 (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\$ 28,12. **Valor total: R\$ 890,76.** Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 29/07/2024 15:49:38

**Av-14-19.532** - 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*

Continuação da Matrícula

50nC

Curitibanos/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: HGR14503-UQJB - *FRJ: Isento.* Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 10/10/2024 15:42:52

**Av-15-19.532** - Curitibanos/SC - 20/02/2025. **INDISPONIBILIDADE**, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme *Protocolo nº 202502.1809.03847121-IA-903, datado de 18/02/2025, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara do Trabalho de Palmas, pelo Processo nº 00001363120235090643*, em que é **EXECUTADA: GEOFOREST FLORESTAL LTDA ME**, CNPJ nº 19.725.137/0001-31. Protocolo nº 109.516, de 19/02/2025. *Emolumentos: Não incidentes.* Selo de fiscalização: HIN05358-1AGT - *FRJ: Não incidente.* Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 20/02/2025 10:25:01

**Av-16-19.532** - Curitibanos/SC - 26/05/2025. **RETIFICAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE (AV-14)**: procede-se a esta averbação, nos termos da *Circular n. 170/2022 da CGJ/SC*, posteriormente complementada pela *Circular n. 235/2022*, para retificar a averbação de indisponibilidade constante na *AV-14* desta matrícula, de modo a constar que, *considerando que o exequente/autor dos citados autos não é beneficiário da gratuidade da justiça*, sobre o ato há incidência de emolumentos, previstos no *art. 82, IX da Lei Complementar Estadual n. 755/2019*, tendo sido praticado à época de forma imediata e sem cobrança de emolumentos em atenção à previsão constante na *Circular n. 170/2022 da CGJ/SC*. Protocolo nº 110.235, de 26/05/2025. *Emolumentos: R\$ 119,10.* Selo de fiscalização: HME00373-OS0C - *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 15:22:36

**Av-17-19.532** - Curitibanos/SC - 26/05/2025. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**: procede-se a esta averbação, com fundamento no *art. 167, II, 2, da Lei n. 6.015/1973, de acordo com a Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade sob protocolo nº 202505.2115.03629677-MA-490, datada de 22/05/2025, processo nº*

19.532

CNM: 105684.2.0019532-45

05v.

Continuação da Matrícula

*matrícula.* Protocolo n.º 110.658, de 24/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HME05168-UFD3 - 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 09:02:42

**Av-20-19.532 - 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: HME05698-MAE6 - FRJ: Não incidente.* Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 01/08/2025 15:12:35

**Av-21-19.532 - 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: HPN28826-I697 - FRJ: Não incidente.* Assinado digitalmente por Juliana Fernandes da Silva, Escrevente, 23/09/2025 13:40:22

## Anexo II: Calculo Estatístico

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

---

Valor do imóvel avaliando: R\$273.802,78

#### Imóvel avaliando

Área matrícula 19.532  
Área: 8.000m<sup>2</sup>

#### Método empregado:

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

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

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

#### Imóveis amostrados para comparação:

##### Imóvel 1:

Área SC 120	
Área:	36.000m <sup>2</sup>
Valor:	R\$800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$22,22
Fator de homogeneização	
Localização :	0,90
Fator de homogeneização	
Topografia :	1,00
Fator de homogeneização	
Dimensão :	1,00

**Imóvel 2:**

Área imobiliária Terra	
Área:	71.000m <sup>2</sup>
Valor:	R\$3.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$42,25
Fator de homogeneização	
Localização :	0,90
Fator de homogeneização	
Topografia :	0,90
Fator de homogeneização	
Dimensão :	1,00

**Imóvel 3:**

Área corretor Jhonatan Goeten	
Área:	2.942m <sup>2</sup>
Valor:	R\$300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$101,97
Fator de homogeneização	
Localização :	0,70
Fator de homogeneização	
Topografia :	0,90
Fator de homogeneização	
Dimensão :	0,80

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	22,22	0,90	1,00	1,00	20,00
2	42,25	0,90	0,90	1,00	34,23
3	101,97	0,70	0,90	0,80	51,39

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$
$$X = 35,21$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$
$$S = 15,72$$

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

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

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

Amostra 1: $d =  20,00 - 35,21  /$ $15,72 = 0,97 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  34,23 - 35,21  /$ $15,72 = 0,06 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  51,39 - 35,21  /$ $15,72 = 1,03 < 1,38$	(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):

$$Li = 35,21 - 1,89 * 15,72/\sqrt{(3 - 1)} = 14,20$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 35,21 + 1,89 * 15,72/\sqrt{(3 - 1)} = 56,21$$

**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\$31,69 a R\$38,73

**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\$34,23


**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = R\$34,23 * 8.000,00 = R\$273.802,78$$

**Valor do imóvel avaliando: R\$273.802,78**

**Anexo III: Espelho de IPTU**

	<b>ESTADO DE SANTA CATARINA</b> <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBANOS</b>	Data: 01/12/2025											
BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - Referente ao ano de 2025		Usuário:											
<b>INFORMAÇÕES DO IMÓVEL</b>													
Imóvel:	25926	Insc. Imobiliária: 01.12.027.1231.001.0											
Contribuinte:	1306445 - GEO FOREST FLORESTAL LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL												
Logradouro:	148 - PARA ORIZOLÂNDIA, 391												
Bairro:	GETULIO VARGAS	Cep: 89520000											
Complemento:													
Condomínio:													
Bloco:	Apto:	Garagem:											
		Sala:											
		Loja:											
		Casa:											
Loteamento:													
Quadra:	Lota:												
<b>RESPONSÁVEIS PELO IMÓVEL</b>													
1306445 GEO FOREST FLORESTAL LTDA EM RECUPERACAO		100,00%											
<b>VALOR VENAL ATUALIZADO - ANO (2025)</b>													
Valor Venal Territorial	236.136,52	Valor Venal Predial											
		0,00											
Valor Venal do Imóvel	236.136,52												
<b>INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS - ANO (2025) / VALOR BASE IPTU (2025)</b>													
Valor Venal Territorial	236.136,52	Imposto Territorial	0,25%	590,34									
Valor Venal Predial	0,00	Imposto Predial	0,25%	0,00									
Valor Venal do Imóvel	236.136,52	Coleta de Lixo		0,00									
		Cosip		305,40									
<b>Total</b>				<b>895,74</b>									
<b>INFORMAÇÕES TERRITORIAIS</b>		<b>INFORMAÇÕES PREDIAIS</b>											
Região Tributária	100	Vm² - Valor M² Terr.	74.8465	Sub-Tipo:	Casa	Fs - Fator Sub-Tipo :	0,00						
Ocupação:	Não Construído			Tipo Construtivo:		Vm²-Vlr M² Constr.:	0,0000						
Situação:	Meio de Quadra	Fs. Fator Situação	1,00	Padrão:									
Topografia:	Declive	Fl. Fator Topografia	0,80	Conservação :									
Pedologia:	Irregular	Fpe. Fator Pedologia	0,60	Estrutura:	Avenida	Fe - Fator Estrutura:	0,00						
Uso:	Terreno Sem Uso			Idade Constr.:		Fd - Fator Deprec.:	0,00						
Testada Principal:	154,30			Área Constr.Unid.:	0,00	Ac - Área Constr. (m²):	0,00						
Profundidade:	102,30			Nro de Unidades:	2								
Profundidade Equivalente:	51,847	Fp. Fator Profundidade	0,8216	Área Constr.Total(m²):	0,00								
Área Lote:	8.000,00	At - Fração Ideal	8.000,00										
<b>FÓRMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL TERRITORIAL</b>				<b>FÓRMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL PREDIAL</b>									
VVT =	At	Vm²	Fp	Fs	Ft	Fpe	VVP =	Ac	Vm2	Fe	Fs	Fd	
VVT =	8.000,0	x	74.8465	x	0,8216	x	1,00	x	0,80	x	0,60		
VVT - Valor Venal Territorial (R\$):	236.136,52						VVP - Valor Venal Predial (R\$):	0,00					
<b>INFORMAÇÕES TAXAS</b>													
Coletas por Semana :	3		CL =	3	X	0,86	X	52					
Custo por Coleta :	0,86		CL = Valor da Coleta Lixo (R\$):	0									
COSIP - Taxa Cosip (R\$):	305,40												
<b>INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS - ANOS ANTERIORES</b>													
Ano	2024						Ano	2023					
Imposto Predial	0,00						Imposto Predial	0,00					
Imposto Territorial	562,93						Imposto Territorial	537,76					
Coleta de Lixo	0,00						Coleta de Lixo	0,00					
Cosip	291,24						Cosip	278,28					
<b>Total</b>	<b>854,17</b>						<b>Total</b>	<b>816,04</b>					
VVT	225.170,953						VVT	215.104,082					
VVP	0,00						VVP	0,00					
<b>VV Imóvel</b>	<b>225.170,953</b>						<b>VV Total</b>	<b>215.104,082</b>					