

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA


VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUP. JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DE CONCÓRDIA/SC.

Processo: Nº 0000010-28.1988.8.24.0032/SC

Falido: F. SZTOLTZ & CIA LTDA (FALIDO)

Adm. Judicial: SCZ Scalzilli Administração Judicial

1. RESUMO EXECUTIVO

Tipo:	Imóvel Rural	
Localização:	Estrada Geral de Itaió	
Cidade:	Itaiópolis/SC	
Área terreno:	117.435 m ²	
Coord. Acesso:	26°35'29.2\"S 49°54'11.3\"W	
Matrículas nº	13.097 - ORI Itaiópolis/SC	
Proprietário:	F. SZTOLTZ & CIA LTDA (FALIDO)	
Finalidade:	Determinar o valor de mercado para venda	
Metodologia:	Método Comparativo de Dados de Mercado	
Conformidade:	Documento elaborado conforme normas técnicas vigentes, com fundamento na Resolução COFECON nº 1.867/2012, que regulamenta a atuação do economista em avaliações econômico-financeiras de bens imóveis.	
Data:	Joinville, 09 de maio de 2025	
Avaliação:	R\$ 70.470,00 (setenta mil, quatrocentos e setenta reais).	

2. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel para venda, por meio de uma avaliação econômica de mercado.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Tipo: Imóvel Rural

3.2. Estrada Geral de Itaió - Itaiópolis/SC

3.3. Matrículas: 13.097 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaiópolis/SC.

3.4. Coordenadas: 26°35'29.2"S 49°54'11.3"W (área de acesso ao terreno, via propriedades particulares).

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 13.097; O terreno rural de Caíva e Faxinal, sem benfeitorias, com a área de 117.435 m² (cento e dezessete mil, quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), situado no lugar denominado Itajaí do Norte, distrito de Itaió, 2º deste município e Comarca, confrontando-se ao norte, sul, leste e oeste, com terras de F. Sztoltz & Cia. Ltda., e Francisco Sztoltz. Cadastrado no INCRA sob nº 816 043 038 415, área total: 11,7 hectares; módulo 30,0; nº de módulos 0,39 e fração mínima de parcelamento 11,7 hectares.

5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fundamentado na ciência econômica, por meio da análise de preços de imóveis similares na mesma região.

6. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Parecer de Avaliação Mercadológica do Imóvel foi elaborado com base nas informações constantes nos autos do processo, na matrícula atualizada, no parecer emitido pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura da Prefeitura Municipal de Itaiópolis/SC e na confirmação dos confrontantes realizada durante visita presencial. As informações foram consideradas verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis para os fins desta avaliação. Ressalta-se que não foram realizadas consultas junto a órgãos públicos para a verificação da situação ambiental, legal e fiscal do imóvel.

7. VISTORIA

Durante a vistoria presencial realizada em 08 de maio de 2025, constatou-se tratar-se de um terreno localizado na zona rural, na localidade denominada Itaió. O acesso inicial à propriedade é facilitado por estradas para veículos agrícolas e de carga, estando a cerca de 15 km da via asfaltada do distrito de Moema. A partir daí, percorrem-se cerca de 3 km em estradas vicinais precárias, dentro de propriedades particulares, sendo o último 1 km por picada em mata fechada, acessível apenas por trator ou a pé. A área avaliada apresenta aclave acentuado, vegetação nativa densa, topografia acidentada e é destinada prioritariamente a fins de compensação ambiental.

8. INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO


A região onde se insere a propriedade possui infraestrutura rural básica, com presença de pequenas propriedades agrícolas, estradas vicinais em terra e rede de transporte restrita. Há fornecimento limitado de serviços públicos, com ausência de energia elétrica em trechos isolados. O comércio e os serviços essenciais concentram-se no distrito de Moema, a cerca de 15 km. A área é predominantemente voltada a atividades agrícola e agroflorestais, com baixa densidade populacional.

9. VALOR DA AVALIAÇÃO


De acordo com a pesquisa imobiliária realizada sobre o imóvel, considerando aspectos como localização, acessos, topografia, infraestrutura e análise comparativa de mercado na região, determinamos o seguinte valor para o imóvel:

- **R\$ 70.470,00 (setenta mil, quatrocentos e setenta reais).**

Concórdia, 09 de maio de 2025

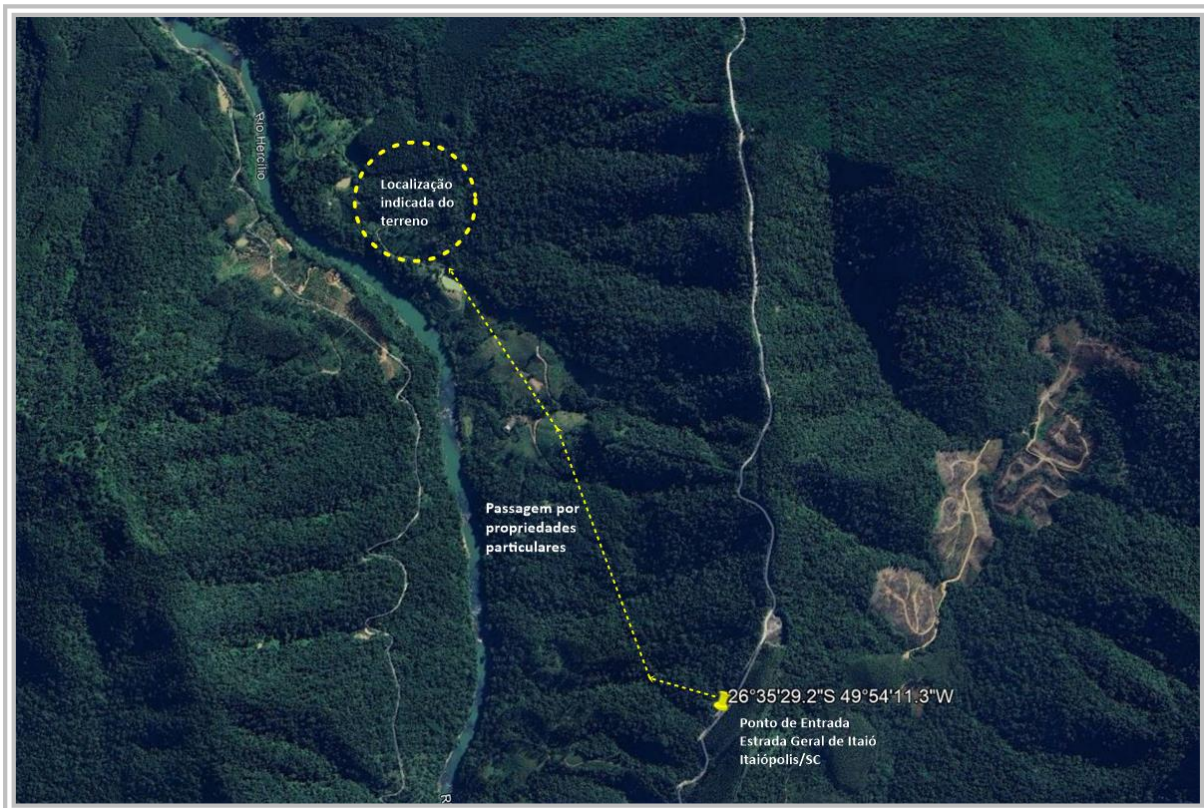


Tatiane dos Santos Duarte
Leiloeira Pública Oficial
MATRÍCULA AARC 301|2013



Mário Duarte Júnior
Economista
CORECON.SC 4.123

Croqui de Localização



Ponto de Entrada (acesso via propriedade particular)



Caminho no interior da propriedade particular



Indicador de direção da localização do terreno





ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAIÓPOLIS - MUNICÍPIO DE ITAIÓPOLIS
OFICIALA REGISTRADORA: MARIA CONCEIÇÃO F. PERES
OFICIALA SUBSTITUTA: JAQUELINE MARIA BAUER KUIAWSKI

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 13.097, datada de 30 de Novembro de 1995, conforme imagem abaixo:

Livro nº 2(Geral)

Rubrica:  Ficha: 01
Ano: 1.995

MATRÍCULA Nº 13.097.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O terreno rural de caíva e faxinal, sem benfeitorias, com a área de 117.435 m² (cento e dezessete mil, quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), situado no lugar denominado Itajai do Norte, distrito de Itaió, 2º deste município e Comarca, confrontando-se ao norte, sul, leste e oeste, com terras de F. Sztoltz & Cia. Ltda., e Francisco Sztoltz. Cadastrado no INCRA sob nº 816 043 038 415, área total 11,7 hectares; módulo 30,0; nº de módulos 0,39 e fração mínima de parcelamento 11,7 hectares. PROPRIETÁRIA:- Firma Individual Francisco Sztoltz, atualmente desenvolvendo suas atividades -- sob a razão social de F. Sztoltz & Cia Ltda., inscrita no CGC (MF) Nº 75 126 052/0001-08, conforme alteração de Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado sob nº 198501-84, em 12/06/84. TÍTULO AQUISITIVO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em Notas da Tabeliã Cacildes Max Kazmierczak, em data de 10 de janeiro de 1.975, no valor de Cr\$ 9.000,00 (-nove mil cruzeiros), devidamente transcrita sob nº 16.454, às fls. 61 do Livro 3-J, em data de 28 de fevereiro de 1.975. O referido é verdade, dou fé. Itaiópolis, 30 de novembro de 1.995. Registrador: Mirac Steffen.

AV.1-M-13.097:- Prot. 29.269. Nos termos do Mandado de Penhora extraído dos autos nº 1.314/95, em data de 09 de outubro de 1.995, devidamente assinado pelo MM. Juiz Substituto em exercício, desta Comarca, Dr. Roberto M. Fávero, fica penhorado o imóvel da presente matrícula, à favor de Paraná Fomento de Empresas Ltda., O referido é verdade, dou fé. Itaiópolis, 30 de novembro de 1.995. Registrador: Mirac Steffen.

AV.2-M-13.097:- Prot. 30.434. Nos termos do Mandado de Citação Penhora, Avaliação e Auto de Penhora anexo, extraído em 30 de outubro de 1.995, pela escritã Josiane M. W. Jastrombek, o Processo de Execução nº 289, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em exercício, Dr. Roberto M. Fávero, fica penhorado o imóvel da presente matrícula, à favor do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA. Dou fé. Itaiópolis, 10 de março de 1.997. Oficial: Mirac Steffen.

AV.3-M-13.097:- Prot. 30.437. Nos termos do Mandado de Citação - segue no verso -

- continuação do anverso -

Penhora, Avaliação e Auto de Penhora e Depósito anexo, extraído em 01/03/1.996, pela escritã Maria Cristina F. Da Silva, o Processo de Execução nº 290, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em exercício, Dr. Stephan Klaus Radloff, fica penhorado o imóvel da presente matrícula, à favor do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, Dou fé. Itaiópolis, 10 de março de 1.997. Oficial: Luca Steffen

Em virtude da informatização dos atos praticados nas matrículas deste Serviço de Registros, devidamente autorizada pela Direção do Foro desta Comarca, através do Ofício nº 65/2010, de 04/11/2010, a presente matrícula, de nº 13.097, continua a Fl. 02, onde estão praticados os atos (registros e / ou averbações) subsequentes da mesma.
Itaiópolis 01 de outubro de 2024
Carla de C. Macanhães
REGISTRADORA

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

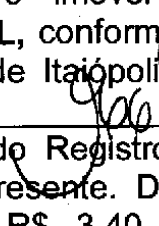
EM BRANCO

- continua na ficha nº. 02 -

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAIÓPOLIS
COMARCA DE ITAIÓPOLIS - MUNICÍPIO DE ITAIÓPOLIS
ESTADO DE SANTA CATARINA**

Continuação da Matrícula nº13.097 CNM nº 107904.2.0013097-04 Ficha. 02

AV4 - 13.097 - Prenotado sob nº **72.093**, Livro-1-AE em 01/10/2024.

Conforme disposições do Art. 14, § 3º do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça e nos termos do **Relatório de Conciliação de Processos de Indisponibilidade**, oriundo do Superior Tribunal de Justiça, protocolado sob nº 202409.3016.03611631-IA-070, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel a que se refere a presente matrícula **acha-se INDISPONÍVEL**, conforme Processo n. 00000102819888240032 da Vara Única da Comarca de Itaiópolis-SC. Eu, Carla de Assunção Macanhão, Escrevente digitei e eu, , Maria da Conceição Ferreira Peres, Oficiala Registradora do Registro de Imóveis da Comarca de Itaiópolis-SC, conferi e subscrevi o presente. Dou fé. Itaiópolis, 01 de outubro de 2024. EMOL: R\$ 113,24. ISS: R\$ 3,40. FRJ: R\$ 25,73. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Honorários em Assistência Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 142,37. Selo de fiscalização: HGG41648-4LDE. Recibo Complementar nº 19.636.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73 e art. 770 do CNGCJ-SC, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotado até o dia anterior.

O referido é verdade e dou fé. Itaiópolis-SC, 14 de Novembro de 2024.

MARIA EDUARDA
FRANCO:12290014923

Assinado de forma digital por MARIA EDUARDA
FRANCO:12290014923
Dados: 2024.11.14 15:31:02 -03'00'

- () Maria da Conceição Ferreira Peres - Registradora
- () Jaqueline Maria Bauer Kuiawski - Substituta Legal
- () Carla de Assunção Macanhão - Escrevente
- (x) Maria Eduarda Franco - Escrevente



Emolumentos:

01 Certidão Atualizada..... R\$ 25,16

FRJ: R\$ 5,71 Destinação: FUPESC - 24,42%; Honorários em Assistência Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).

ISS: R\$ 0,75

Total: R\$ 31,62

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas em registadores.onr.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

****Validade: 30 dias****

Digitado por: Maria Eduarda