



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM
TERRENO RURAL

NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;

INFORMAÇÕES GERAIS – SOLICITANTE/COOPERATIVA			
COOPERATIVA:	MAXICREDITO	CNPJ:	78.825.270/0051-98
SOLICITANTE:	NAIARA ZIMMERMANN	AG/PA:	74 - ILHOTA
E-MAIL:	NÃO INFORMADO	TELEFONE:	(48) 3261-9040

INFORMAÇÕES GERAIS – SOLICITANTE/ASSOCIADO			
NOME/RAZÃO:	FRIGORIFICO SANTOS & REINERT LTDA	CPF/CNPJ:	05.526.228/0001-33
E-MAIL:	NÃO INFORMADO	TELEFONE:	(47) 99979-3963

INFORMAÇÕES GERAIS – IMÓVEL AVALIANDO					
MATRICULA:	8.276	CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAIÓ		
ENDEREÇO:	LINHA RIO RAUEN			Nº	S/N
COMPLEMENTO:	DISTRITO PASSO MANSO				
BAIRRO:	INTERIOR				
CIDADE:	TAIÓ	UF:	SC	CEP:	89190-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO					
VALOR DE MERCADO (R\$)		3.727.681,21 (Três milhões, setecentos e vinte e sete mil, seiscentos e oitenta e um reais com vinte e um centavos)			
Terreno	RURAL/TOTAL	Área Ref. (ha)	130,622427	R\$/(ha):	-
Terreno	RURAL	Área Útil (ha)	58,698427	R\$/(ha):	30.000,00
Terreno	RURAL	Área Mecanizável (ha)	45,800000	R\$/(ha):	35.000,00
Terreno	RURAL	Reserva Legal (ha)	26,124000	R\$/(ha):	9.100,00
Edif. Não Averb.	GALPÃO 1	Área Ref. (m²)	270,00	R\$/(m²):	100,00
Edif. Não Averb.	GALPÃO 2	Área Ref. (m²)	120,00	R\$/(m²):	100,00
Edif. Não Averb.	GALPÃO 3	Área Ref. (m²)	180,00	R\$/(m²):	150,00
Edif. Não Averb.	RESIDENCIA	Área Ref. (m²)	120,00	R\$/(m²):	500,00
VALOR LÍQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)		20%	2.982.144,96		
VALIDADE DO LAUDO:		12 MESES			



SUMÁRIO

1-	FINALIDADE	3
2-	RESSALVAS E PRINCÍPIOS	3
3-	OBJETO DO PARECER	4
4-	LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL	7
5-	CADASTRO AMBIENTAL RURAL	9
6-	VISTORIA DO IMÓVEL	11
7-	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	11
8-	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
9-	FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL	15
10-	MEMORIAL DE CALCULO	26
11-	VALOR DO IMÓVEL	27
12-	INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	28
13-	INFORMAÇÕES DA EMPRESA	28



1- FINALIDADE

O presente parecer é solicitado pelas instituições financeiras, quando da avaliação de imóvel cedido em garantia ou penhora, alienação fiduciária ou hipotecas, casos em que, além do valor de mercado, é exigido, também, o valor de liquidação forçada ou de venda compulsória do bem imóvel avaliado.

2- RESSALVAS E PRINCÍPIOS

Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;

Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;

O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;

Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;

O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;

Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;

O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;

Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.



3- OBJETO DO PARECER

MATRÍCULA 8.276

PÁG.1

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MALGARIN CAMILLO CARLINI. CPF: 96517077049



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIÓ
MAURÍCIO CARLINI - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Cel. Feddersen, 956 - Sala 01 - Centro, Taió - SC
CEP: 89190-000 - Fone: (47) 3562-1710. E-mail: oridetaio@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MAURÍCIO CARLINI, Oficial Registrador do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de TAIÓ, Estado de Santa Catarina, na forma da lei.

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 8.276, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Registro Geral	
Livro Nº 2	Folha: 01
MATRÍCULA Nº 8.276	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno rural, representado pelo lote de terras sob nº 4, da linha Rio Rauen, margem esquerda, situado no local denominado Rio Rauen, Distrito de Passo Manso, neste Município, contendo a área de 1.306.224,27 m ² (um milhão, trezentos e seis mil, duzentos e vinte e quatro metros e vinte e sete centímetros quadrados), e confronta ao Norte, com terras de Industrial e Agrícola Rio Verde Ltda., de Arzílio Moreira Paes, de José Tomaz e de Juvenal Alexandre; ao Sul, com o Rio Rauen; ao Leste, com o Rio Rauen; e, ao Oeste, com o lote nº 5, de Walmar Anselmo de Aguiar.	
CADASTRO NO INCRA: nº 805 157 019 577/0 - área total: 130,6 fração mínima de parcelamento: 3,0 - módulo fiscal: 18,0 - fração, digo, nº de módulos fiscais: 6,42.	
PROPRIETÁRIO: Pedro dos Santos, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado no Distrito de Passo Manso, neste Município, portador do CPF nº 136 016 289-53.	
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 2.927 no livro 3-C, em data de 03-09-1965, e matriculado sob nº 2.444 no livro 2, em data de 10-11-1978, neste cartório.	
O Oficial: <u>Mauro Weber</u>	
R-1-8276. Pela escritura de 30-09-1985, lavrada no livro nº 3, à folha 33 do Cartório de Notas de Passo Manso, nesta Comarca o proprietário Pedro dos Santos, acima qualificado, e sua esposa Aldérica dos Santos, do lar, brasileira, também domiciliada no Distrito de Passo Manso, neste Município, casados pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de Cr\$ 30.000.000 (trinta milhões de cruzeiros), a SÍRIO WEBER, brasileiro, industrial, casado com Joana Eleonora Weber, pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente a vigência da mencionada lei, residente e domiciliado no Distrito de Passo Manso, neste Município, portador do CPF nº 009 004 439-87. Dou fé. Em 07-10-1985. O Oficial: <u>Mauro Weber</u>	
R-2-8276. Pela Cédula Rural Hipotecária, registrada hoje, no livro 3 sob nº 3.496, neste cartório, o proprietário SÍRIO WEBER, já qualificado no R-1-8276, e sua esposa Joana Eleonora Weber do lar, brasileira, também domiciliada no Distrito de Passo Manso, neste Distrito, digo, Município, ofereceram o imóvel objeto da presente matrícula, em hipoteca cedular, ao BANCO DO	

oed:tril

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MALGARIN CAMILLO CARLINI. CPF: 96517077049

Certidão da Matrícula nº: 8.276
Impresso em: 26/03/2021-08:41:21

Página 1/7



PÁG.2

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIO
MAURICIO CARLINI - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Cel. Federman, 959 - Sala 01 - Centro, Taio - SC
CEP: 89190-000 - Fone: (47) 3562-1710. E-mail: ondetas@gmail.com

Continuação da Matrícula Nº 8.276. Fls. 01 verso

BRASIL S/A, sediada em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ nº 06.900.000/000-90, para garantia da importância de R\$ 16.500.000 (seis mil e seis mil e seiscientos mil cruzeiros), e juros e outros encargos, com vencimento final fixado para 10-09-1998, Dou. Fe. de 14-11-1998, Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-3-8276. Certifico que se procede a esta averbação nos termos do instrumento datado de 13-08-1996, assinado pelo pro- prietário Siro Weber, já qualificado no R-2-8276 e sua esposa Joana Eleonora Weber, já qualificado no R-2-8276, e pela autoridade florestal, para constar que, tendo em vista o que dispõe o artigo 238 da Instrução Normativa nº 003/96 do TR- DF, em atendimento ao que determina da Lei 4.771 (Código Flo- restal), em seus artigos 16 e 44, que o florestante só firma de vegetação existente, com a área de 26,124 hectares, não infe- rir a 20% do total da propriedade compreendida nos limites indicados na planta anexa e no referido instrumento, fica res- vado como de preservação permanente, não podendo nela ser fei- to qualquer tipo de exploração, para ser utilizado somente, a- no do IBI, nestas condições os proprietários comprometeram- se por si, seus herdeiros e sucessores, Dou. Fe. de 21-11-1996. E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

R-4-8276. Pela Cédula Rural Hipotecária, registrada hoje no li- vro 3 sob nº 1.920, neste cartório, o proprietário Siro Weber e sua esposa Joana Eleonora Weber, já qualificados, deram o Ladrel objeto da presente matrícula, em hipoteca celular, ao BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado no R-2-8276, para garan- tia da importância de R\$ 411.600,00 e mais juros e outros encargos financeiros, com vencimento final fixado para 10-09-1998, Dou. Fe. de 14-11-1998, E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

R-5-8276. Pela Cédula Rural Hipotecária e Hipotecária, regis- trada hoje no livro 3 sob nº 4.550, neste cartório, o proprie- tário Siro Weber e sua esposa Joana Eleonora Weber, já quali- ficados, deram o imóvel objeto da presente matrícula, em hipoteca celular, ao BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado no R-2-8276, pa- ra garantia da importância de R\$ 31.200.000,00 e mais juros e outros encargos financeiros, com vencimento final fixado pa- ra 10-09-1998, Dou. Fe. de 14-11-1998, E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-6-8276. Certifico que se procede a esta averbação nos ter- mos da autorização firmada em 01-10-1995, arquivado neste Ofí- cio, para que o R-2-8276, fique cancelado, Dou. Fe. de 01-10-1999. E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

CONTINUA NA FOLHA 02

Certidão da Matrícula nº 8.276
Impresso em: 20/03/2021 08:41:21

Página 2/7

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949

PÁG.3

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIO
MAURICIO CARLINI - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Cel. Federman, 959 - Sala 01 - Centro, Taio - SC
CEP: 89190-000 - Fone: (47) 3562-1710. E-mail: ondetas@gmail.com

Continuação da Matrícula Nº 8.276. Fls. 02

H.RS 20,00. REGISTRADORA DESIGNADA: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-7-8276. Certifico que se procede a esta averbação nos ter- mos da autorização firmada em 01-10-1995, arquivado neste Ofí- cio, para que o R-2-8276, fique cancelado, Dou. Fe. de 01-10-1999. E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-8-8276. Certifico que se procede a esta averbação nos ter- mos da autorização firmada em 01-10-1995, arquivado neste Ofí- cio, para que o R-5-8276, fique cancelado, Dou. Fe. de 01-10-1999. E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

R-9-8276. Pela Cédula Rural Hipotecária e Hipotecária, regis- trada hoje no livro 3 sob nº 1.920, neste cartório, o proprie- tário Siro Weber e sua esposa Joana Eleonora Weber, já quali- ficados, deram o imóvel objeto da presente matrícula, em hipoteca celular, ao BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado no R-2-8276, para garantia da importância de R\$ 31.200.000,00 e mais juros e outros encargos financeiros, com vencimento final fixado para 10-09-1998, Dou. Fe. de 14-11-1998, E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-10-8276. Certifico que se procede a esta averbação nos ter- mos da autorização firmada em 01-10-1995, arquivado neste Ofí- cio, para que o R-9-8276, fique cancelado, Dou. Fe. de 01-10-1999. E, em 4.556,0 Oficial: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

R-11-8276. Nos termos do Formal de Partilha, datado de 17-10-2002, extraído dos autos de Arrolamento nº 070.02.000177, assina- do pelo Dr. Fernando Vieira Luis, Juiz de Direito da Comar- ca de Rio do Campo-SC, protocolo nº 49.141, pag. 080, no livro 01-Cem 13-09-2003, no espólio dos bens deixados pelo faleci- mento da proprietária Joana Eleonora Weber, já qualificada no R-11-8276, o imóvel objeto da presente matrícula, tocou em pg.

CONTINUA NO VERSO.

Certidão da Matrícula nº 8.276
Impresso em: 20/03/2021 08:41:21

Página 3/7

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949

PÁG.4

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIO
MAURICIO CARLINI - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Cel. Federman, 959 - Sala 01 - Centro, Taio - SC
CEP: 89190-000 - Fone: (47) 3562-1710. E-mail: ondetas@gmail.com

Continuação da Matrícula Nº 8.276. Fls. 03 verso

gumento de parte de seu quinhão, pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a JULIANE ELLEN WEBER, brasileira, do lar, leprologa, judicialmente residente e domiciliada na Rua João Leão, nº 30, na cidade de Rio do Campo - SC, Dou. Fe. de 19-09-2005. H.RS 403,82. Registrador: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

R-13-8276. Pela Cédula Rural Hipotecária nº 4030457-2, de 26-09-2005, registrada no livro nº 8.120, neste Ofício, protocolo nº 52.266 pag. 154, no livro 01-C, em 02-10-2006, a proprietária Juliana Ellen Weber, agricultora, já qualificada no R-12-8276, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em hipoteca celular, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, sediada em Brasília-DF e agência na cidade de Rio do Campo-SC, pelo regime CNP/LME sob nº 00.000.000.2348.50, para garantia da importância de R\$ 28.545,76 (vinte e oito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10-09-2007, Dou. Fe. de 02-10-2006. H.RS 83,77. Registrador: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-14-8276. Certifico que se procede a esta averbação nos termos da autorização firmada em 19-09-2007, arquivado neste Ofício, protocolo nº 52.249 pag. 194, no livro 01-C, em 19-09-2007, para que o R-13-8276 fique cancelado e conste da matrícula. Dou. Fe. de 19-09-2007. H.RS 54,69. Registrador: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

R-15-8276. Pela Cédula Rural Hipotecária nº 4030457-2, de 26-09-2005, registrada no livro nº 8.120, neste Ofício, protocolo nº 52.266 pag. 185, no livro 01-C, em 26-09-2007, a proprietária Juliana Ellen Weber, agricultora, já qualificada no R-12-8276, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em hipoteca celular, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, já qualificada no R-12-8276, para garantia da importância de R\$ 37.428,40 (trinta e sete mil, quatrocentos e vinte e oito reais e quarenta e oito centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10-09-2007, Dou. Fe. de 26-09-2007. H.RS 112,29. Registrador: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-16-8276. Protocolo nº 54.092 pag. 225. Em 17-11-2008. PRORROGAÇÃO DE VENCIMENTO DA HIPOTECA. Certifico que se procede a esta averbação nos termos do Ativo de Re-afirmação, de 17-11-2008, arquivado neste Ofício, para constar a prorrogação do vencimento da hipoteca constante do R-16-8276, para 19 de novembro de 2013, assinado pelo Juiz de Direito de 17-11-2008. H.RS 56,85. Registrador: *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-17-8276. Protocolo nº 62.056. Em 21 de maio de 2013. ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL. Certifico que se procede a esta averbação nos termos do requerimento firmado em 21-05-2013, arquivado neste Ofício, para constar que a proprietária Juliana Ellen Weber, portadora do CPF nº 509.041.700-44 e do RG nº 1.884.033-1-SC, já qualificada no R-12-8276, divorciou-se por Escritura

CONTINUA NA FOLHA 03.

Certidão da Matrícula nº 8.276
Impresso em: 20/03/2021 08:41:21

Página 4/7

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949

PÁG.5

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIO
MAURICIO CARLINI - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Cel. Federman, 959 - Sala 01 - Centro, Taio - SC
CEP: 89190-000 - Fone: (47) 3562-1710. E-mail: ondetas@gmail.com

Continuação da Matrícula Nº 8.276. Fls. 03

Publica-se Conversão de Separação Judicial em Divórcio, lavrada no livro nº 025 a f. 094, de 21-05-2013, do Tabelionato de Notas e Protestos da cidade e Comarca de Rio do Campo - SC, alterando-se consequentemente o seu estado civil para "divorciada". Dou. Fe. de 27-05-2013. E. RS 75,30. Selo de fiscalização: DJ00528-PPK. Registrador Substituto (Mateus André Biki): *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-18-8276 - Protocolo nº 63.032. Em 05 de julho de 2013. CASAMENTO. Certifico que se procede a esta averbação nos termos do requerimento firmado em 02-07-2013, arquivado neste Ofício, para constar que a proprietária Juliana Ellen Weber, já qualificada no R-12-8276 e AV-17-8276, casou com VALDECIR BUCCI, brasileiro, agricultor, portador do CPF nº 848.584.359-20 e do RG nº 2.919.560-SC, também residente e domiciliado na Rua João Leão, nº 30, Centro, na cidade e Comarca de Rio do Campo - SC, pelo regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, na vigência da Lei nº 6.515/77, alterando-se, consequentemente o seu estado civil para "casado". Dou. Fe. de 16-07-2013. E. RS 75,30. Selo de fiscalização: DJ00528-PPK. Registrador Substituto (Mateus André Biki): *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-19-8276 - Protocolo nº 64.478. Em 12 de março de 2014. CANCELAMENTO. Certifico que se procede a esta averbação nos termos da autorização firmada em 05-11-2013, pelo credor Banco do Brasil S/A, arquivada neste Ofício, para constar que autorizou expressamente o cancelamento da hipoteca constante do R-15-8276 e AV-16-8276, ficando os meios conservatórios inoperantes. Dou. Fe. de 17-03-2014. E. RS 79,90. Selo de fiscalização: DJ00528-RJS2. Registrador Substituto (Mateus André Biki): *Juliana Margarin Camilo Carlini*

R-20-8276 - Protocolo nº 66.085. Em 28 de novembro de 2014. HIPOTECA. Pela Cédula Rural Hipotecária nº 99/99000-8, de 28-11-2014, registrada hoje no livro 3 sob nº 11.647, neste Ofício, emitida por Valdecir Bucci, já qualificado no AV-18-8276, a proprietária Juliana Ellen Weber, pecuarista, já qualificada no R-12-8276 e AV-17-8276, deram o imóvel objeto da presente matrícula, em hipoteca celular, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília - DF e agência na cidade de Rio do Campo - SC, inscrita no CNPJ nº 00.000.000.2348-50, para garantia da importância financeira de R\$ 492.946,64 (quatrocentos e noventa e dois mil, novecentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 15 de outubro de 2022. Dou. Fe. de 04-12-2014. E. RS 520,00. Selo de fiscalização: DJL81449-400. Registrador (Delmir Biki): *Juliana Margarin Camilo Carlini*

AV-21-8276 em 09/05/2019

CONTINUA NA FOLHA 03 VERSO

Certidão da Matrícula nº 8.276
Impresso em: 20/03/2021 08:41:21

Página 5/7

Documento Assinado Digitalmente por JULIANA MARGARIN CAMILO CARLINI - CPF: 96517071949



PÁG.6



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIÓ
MAURICIO CARLINI - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Cel. Feddersen, 956 - Sala 01 - Centro, Taió - SC
CEP: 89190-000 - Fone: (47) 3562-1710. E-mail: ondetaió@gmail.com

Continuação da Matrícula nº: 8.276

Folha 03 verso

PROTOCOLO: Nº 72.929 de 02/05/2019
DIVÓRCIO: Faço a presente para constar que a proprietária JULIANE ELLEN WEBER, nascida em 03/06/1966 e VALDECIR BUCCI, nascido em 01/12/1972, já qualificados no R-12, AV-17 e AV-18, **DIVORCIARAM-SE** conforme Ação de Divórcio, Autos nº 0300029-63/2018.8.24.0143, da Vara Única da Comarca de Rio do Campo/SC, sentença proferida pela MM. Juíza de Direito Griseide Rezende de Matos Muniz Capellaro, prolatada em 27/11/2018, com trânsito em julgado em 19/12/2018, continuando a divorcianda a usar o nome de solteira, qual seja, JULIANE ELLEN WEBER, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 107540 01 55 2013 2 00008 287 0001745 37, do Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade e Comarca de Rio do Campo/SC, sendo que o imóvel desta matrícula, em virtude do regime de bens adotado no casamento e do mesmo ter sido adquirido anteriormente ao início da sociedade conjugal, continua a pertencer exclusivamente para Juliane Ellen Weber; tudo conforme requerimento de 02/05/2019, certidão de casamento acima mencionada e demais documentos arquivados neste Ofício.
EMOLUMENTOS: R\$ 109,05. - ISS: R\$ 5,45. - Selo de fiscalização: F1F62726-HUK0 - R\$ 1,95
Juliana Malgarin Camillo Carlini - Registradora Substituta

Continua na folha

Certidão da Matrícula nº: 8.276
Impresso em: 26/03/2021-08:41:21

Página 6/7

PÁG.7



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAIÓ
MAURICIO CARLINI - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Cel. Feddersen, 956 - Sala 01 - Centro, Taió - SC
CEP: 89190-000 - Fone: (47) 3562-1710. E-mail: ondetaió@gmail.com

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 8.276.
O referido é verdade e dou fé. Taió-SC, 26 de Março de 2021.



Assinado digitalmente por Juliana Malgarin Camillo Carlini, Escrevente Substituto, habilitada com certificado digital emitido por Autoridade Certificadora Credenciada pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, conforme Art. 10, §1º da Medida Provisória nº 2.200, de 24/08/20 01. A Certificação Digital aplica-se às disposições normativas da ICP-Brasil estabelecidas pela AC Raci - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação e pelo Comitê Gestor da ICP-Brasil, disponíveis no site <http://www.it.gov.br>; Art. 219 do Código Civil Brasileiro e o Código de Defesa do Consumidor.

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 20,12
Selo: R\$ 2,82
Total: R\$ 22,94

***CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS**

Certidão da Matrícula nº: 8.276
Impresso em: 26/03/2021-08:41:21

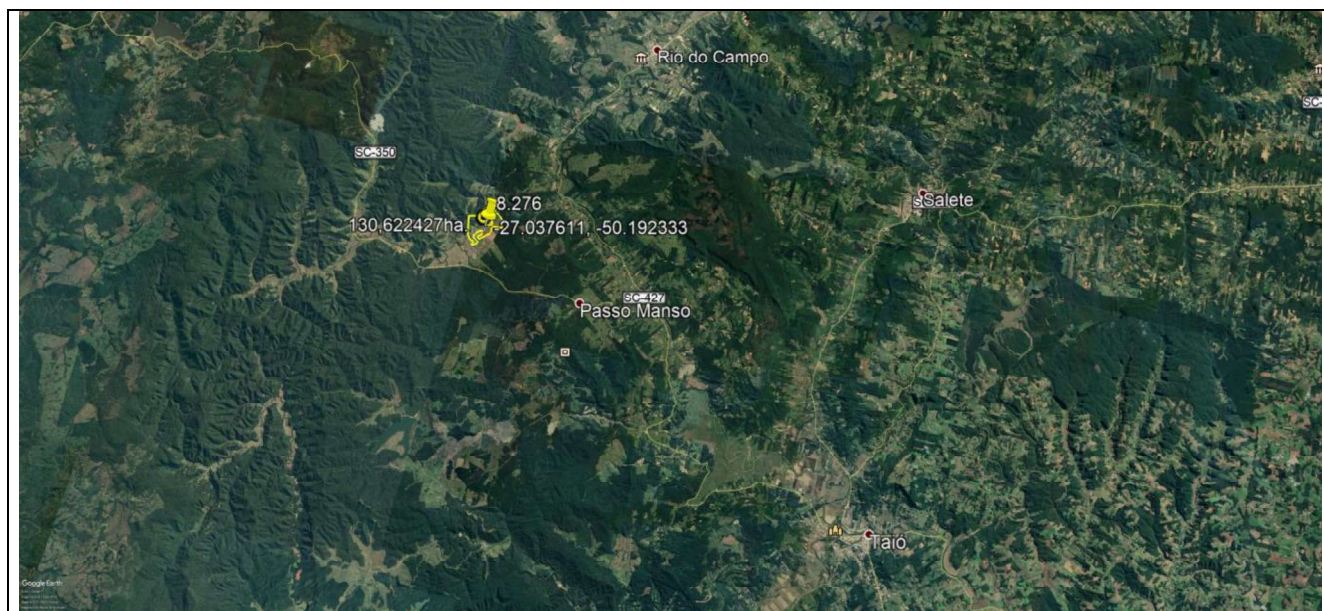
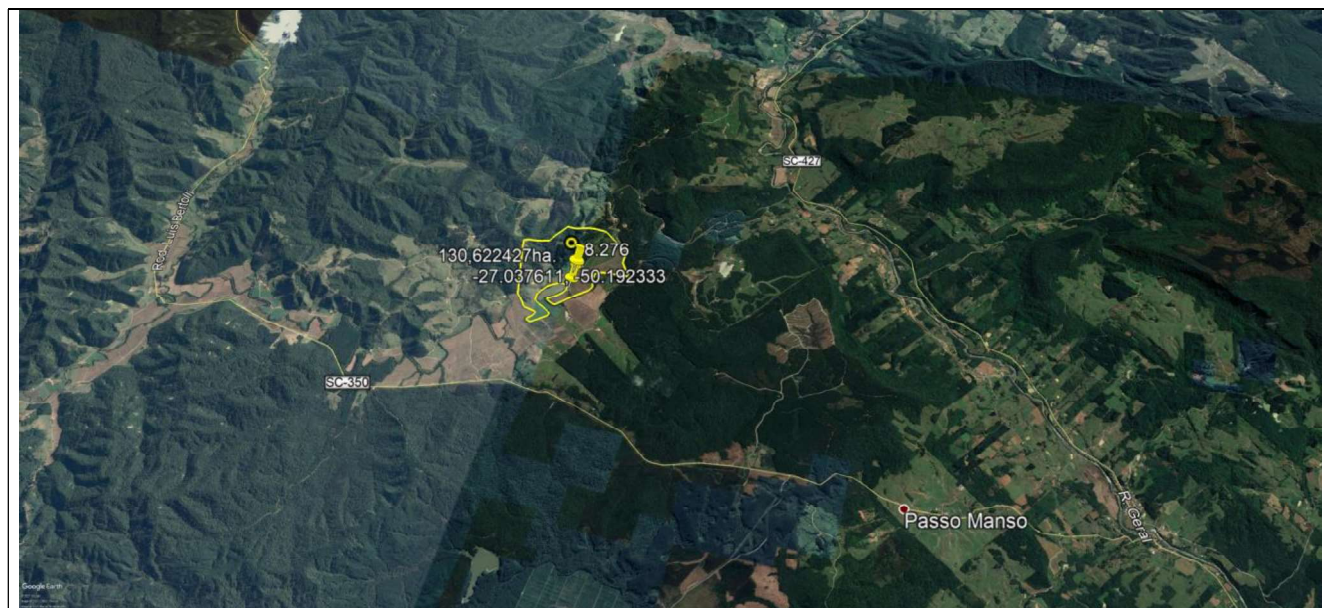
Página 7/7

Obs.: Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.



4- LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL







5- CADASTRO AMBIENTAL RURAL



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: SC-4217808-1254C8E5C5B942B7B827EAC4565B33AD	Data de Cadastro: 25/04/2016 17:19	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 135,8704 ha		Módulos Fiscais: 7,55
Coordenadas Centroe:	Latitude: 27°02'03,49" S	Longitude: 50°11'36,41" O
Município: Taió		Unidade da Federação: SC
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	43,4241
Área total de Uso Consolidado	90,8840
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	28,6253
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	28,6253

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	21,3344

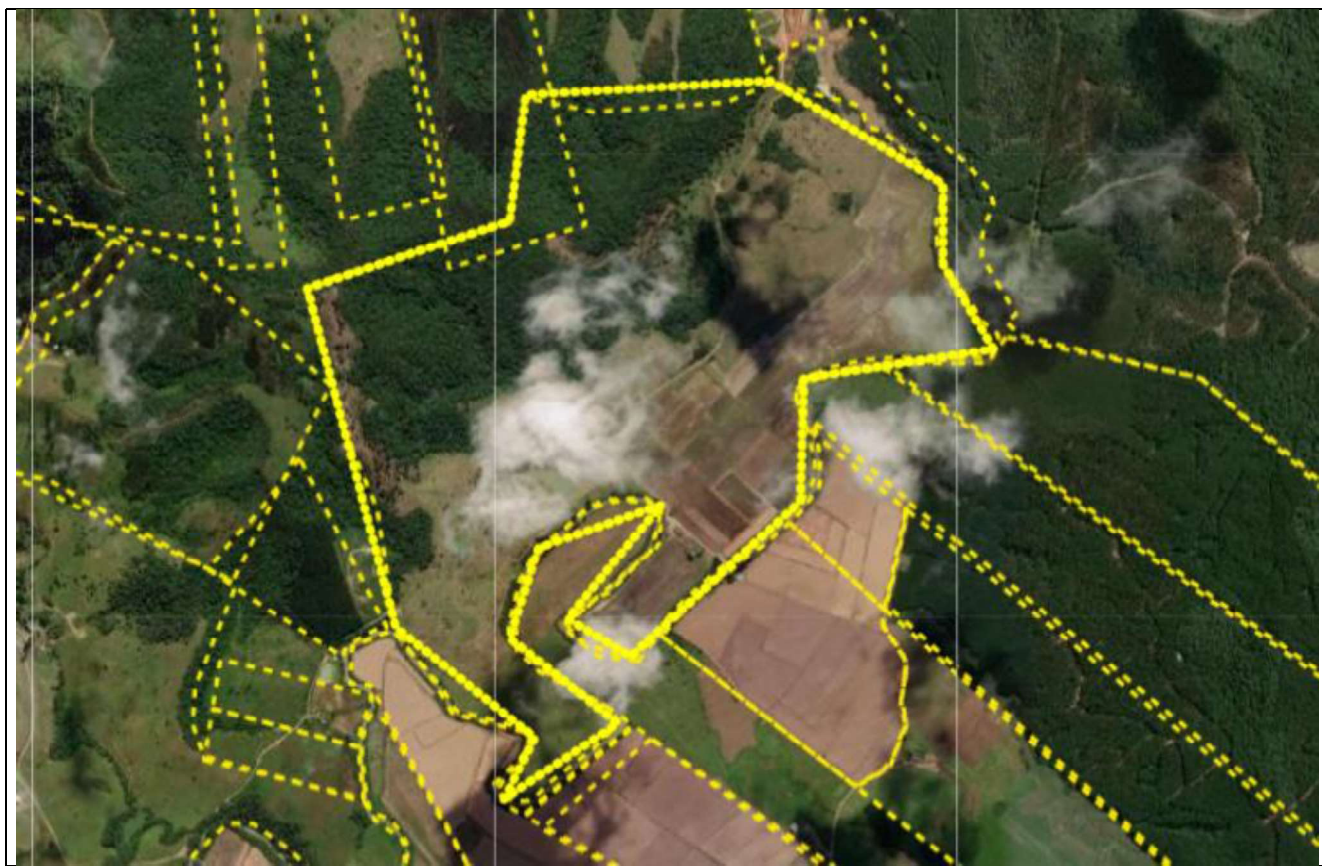
Áreas de Uso Restrito

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

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/1

Demonstrativo gerado em: 30/03/2021 11:12





6- VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **29 de março de 2021**.

7- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

☐ Urbano	☐ Residencial	☒ Terreno	☐ Sítio/Chácara
☒ Rural	☐ Apartamento	☐ Sala Comercial	☐ Galpões
☐ Comercial	☐ Sobrado	☐ Centro Comercial	☐ Empresa/loja
☐ Industrial	☐ Resid. Geminada	☐ Prédio Comercial	☐ Chácara Lazer

Matrícula:	8.276	INCRA:	805.157.019.577-0	Georref.		Sim	X	Não
CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAIÓ							
Endereço:	LINHA RIO RAUEN					Nº:	S/N	
Compl.:	DISTRITO PASSO MANSO							
Bairro:	INTERIOR		Cidade:	TAIÓ		UF:	SC	
CEP:	89190-000		Coordenadas:	-27.037611 -50.192333				
Cidades Vizinhas	RIO DO CAMPO E SALETE			Rodovias de Acesso:	SC-350			
IMÓVEIS RURAIS								
Área Total (ha):	130,622427		Área Útil (ha):	58,698427				
Área Mecanizável (ha):	45,800000		Área Reserva Legal (ha):	26,124000				
APP's/Mata Nativa (ha):	-		Metragem Açudes (m²):	17.400,00				
Área Não Edificável/Servidão/Outros (ha):	-		Área Averbada (m²):	-				
Área Total Construída (m²):	690,00		Área Não Averbada (m²):	-				
Edificação Averbadas		Sim	X	Não		Parcial		
Possui Nascente no Imóvel:	X	Sim		Não		Info Insuficiente		
Justificativa:								
Indícios de Contaminação de Solo:		Sim	X	Não		Info Insuficiente		
Justificativa:								
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO/IMÓVEL		Quadrado		Retangular		Triangular		
	X	Polígono Irregular		Límbo		Esquina		
	X	Plano	X	Acive		Declive		
		Leve Acive		Forte Acive		Leve Declive		
		Forte Declive		Acidentado		Encravado		
		Ondulado		Mata Nativa	X	Reserva Legal		



CARACTERÍSTICAS EXTERNAS		Asfaltado		Calçamento	X	Sem Pavimentação	
		Murado	X	Cercado		Britado	
		Calçadas Cimento		Meio Fio		Calçadas em Paver	
		Jardinagem	X	Palanques Madeira		Grades Segurança	
	X	Arame Farpado		Mourões Cimento		Calçadas Lajota	
SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco		Humoso		Alagadiço	
		Banhado		Argiloso		Arenoso	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	X	Alvenaria	X	Madeira	X	Misto	
		Rustico		Moderno		Estrutura Metálica	
		Tijolos à Vista		Sem Reboco	X	Paredes Abertas	
COBERTURA /TELHADO		Aluzinco	X	Fibrocimento	X	Telhas de Barro	
		Acrílico		Alumínio		Outros	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RURAL – EDIFICAÇÕES EXISTENTES	6	Açudes	2	Potreiros		Pocilgas	
		Granjas	X	Bretes		Sala Ordenha	
		Invernadas		Sede	4	Galpões	
		Armazéns	X	Residência Caseiro		Poço Artesiano	
CARACTERÍSTICAS INTERNAS/CÔMODOS	X	Dormitórios		Sala Jantar	X	Sala Estar	
		Suítes		Copa		Lareira	
	X	BWC's		Hall de Entrada	X	Cozinha	
		Lavabo		Área de Serviço		Despensa	
		Sacada		Espaço Gourmet		Varanda	
REVESTIMENTO	PISO Interno/Externo	X	Cerâmico	X	Pedras	X	Madeira
			Laminado		Mármore	X	Bruto
	PAREDES/ TETO		Granito		Massa Corrida		Gesso
			Tijolos a Vista		PVC		Laje
			Rebocada	X	Madeira		Dry Wall
			Divisórias		Pastilhas		Sancas em Gesso
	ABERTURAS Portas/Janelas	X	Madeira	X	Vidro		Alumínio
		Ferro		PVC		Metálica	
		Venezianas		Sistema Blackout		Outros	
PADRÃO ACABAMENTO	X	Baixo		Médio		Alto	
PADRÃO CONSTRUTIVO	X	Baixo		Médio		Alto	



PADRÃO REGIONAL	X	Baixo		Médio		Alto
SITUAÇÃO DO IMÓVEL		Desocupado	X	Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO		Residencial		Comercial		Industrial
	X	Rural		Empresarial		Outros
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO						
	X	Abastecimento Água		Energia Elétrica		Rede Esgoto
	X	Telefonia/Internet				
		Coleta Lixo Pública		Comércio Local		Posto Combustível
		Centro Comercial				
		Transporte Público		Escolas Ensino		Praça Esportes
		Shopping Center				
		Agências Bancárias		Agência Correios		Iluminação Pública
		Farmácias				



8- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um **TERRENO RURAL com área total de 130,622427 ha**, localizado na LINHA RIO RAUEN, S/N, DISTRITO PASSO MANSO, INTERIOR, em TAIÓ / SC, posicionado no curso de estrada rural, terreno parcialmente plano, com aclave, com área de reserva de legal, de formato de polígono irregular e superfície do solo seco. Área e terra irrigada por Rio Rauen.

Localizado numa estrada sem pavimentação, em razoável estado de conservação e uso, cercado com palanques de madeira e arames farpados na frente, nas laterais e nos fundos.

O imóvel é constituído das seguintes divisões de área:

Descrição	Área (ha)	%
Área útil	58,698427	44,94%
Área Mecanizável	45,800000	35,06%
Reserva Legal	26,124000	20,00%
Total	130,622427	100,00%

O referido imóvel contém as seguintes edificações:

EDIFICAÇÕES NÃO AVERBADAS

1) GALPÃO 1	Aprox.270,00 (m²)
Em palanques de madeira e madeira, a cobertura com telhas de barro e as paredes são semiabertas.	
2) GALPÃO 2	Aprox.120,00 (m²)
Em madeira, a cobertura parte com telhas de barro e outra parte com telhas de fibrocimento.	
3) GALPÃO 3	Aprox.180,00 (m²)
Em madeira, a cobertura com telhas de barro, as aberturas são em madeira e vidro. Os revestimentos do piso são parte em madeira e parte em pedras.	
4) RESIDENCIA	Aprox.120,00 (m²)
Em madeira e alvenaria, a cobertura com telhas de barro, as aberturas são em madeira e vidro.	
Obs.: Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.	

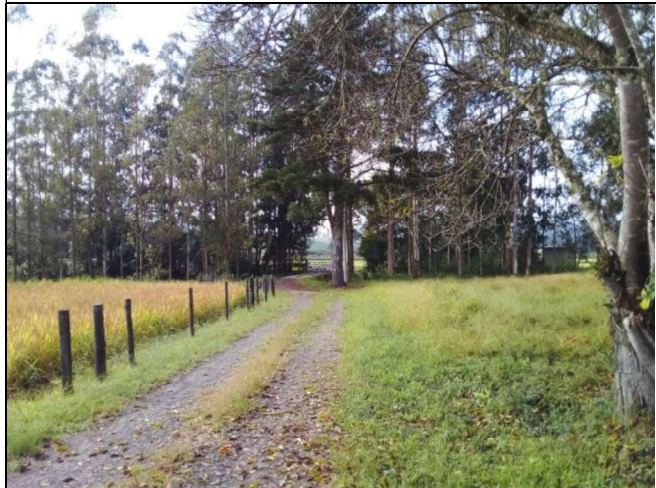
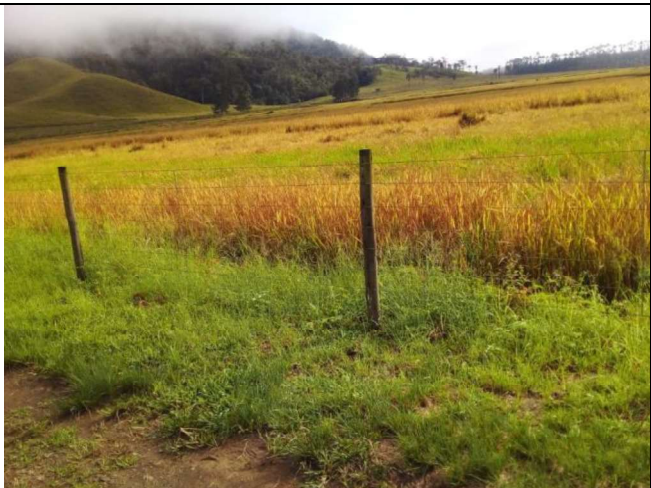
A infraestrutura da região conta com rede de energia elétrica e rede de telefonia fixa e móvel.

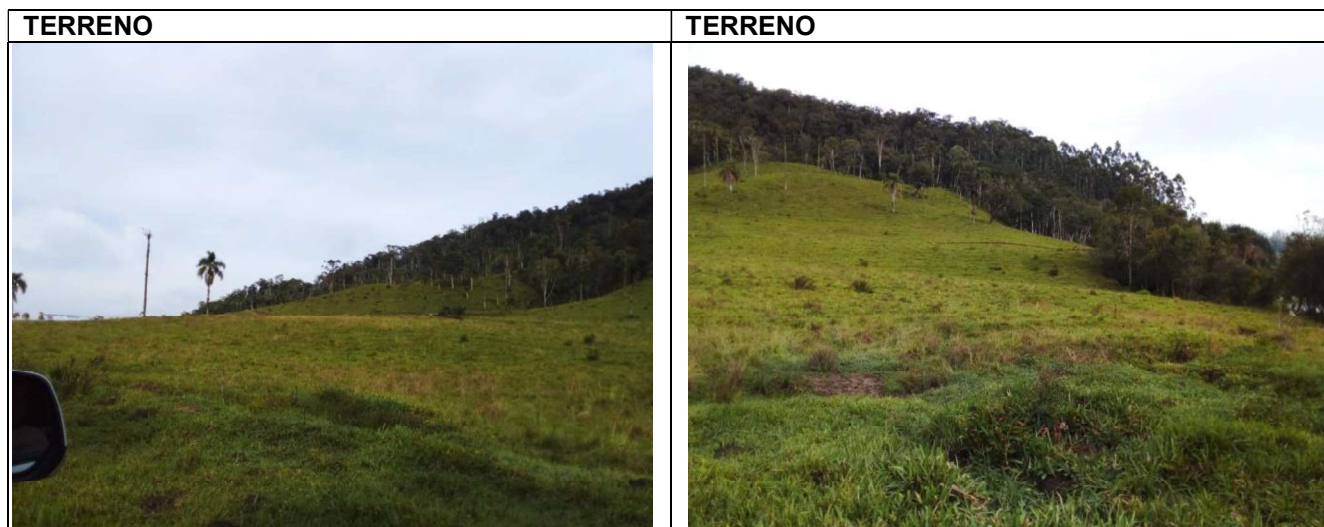
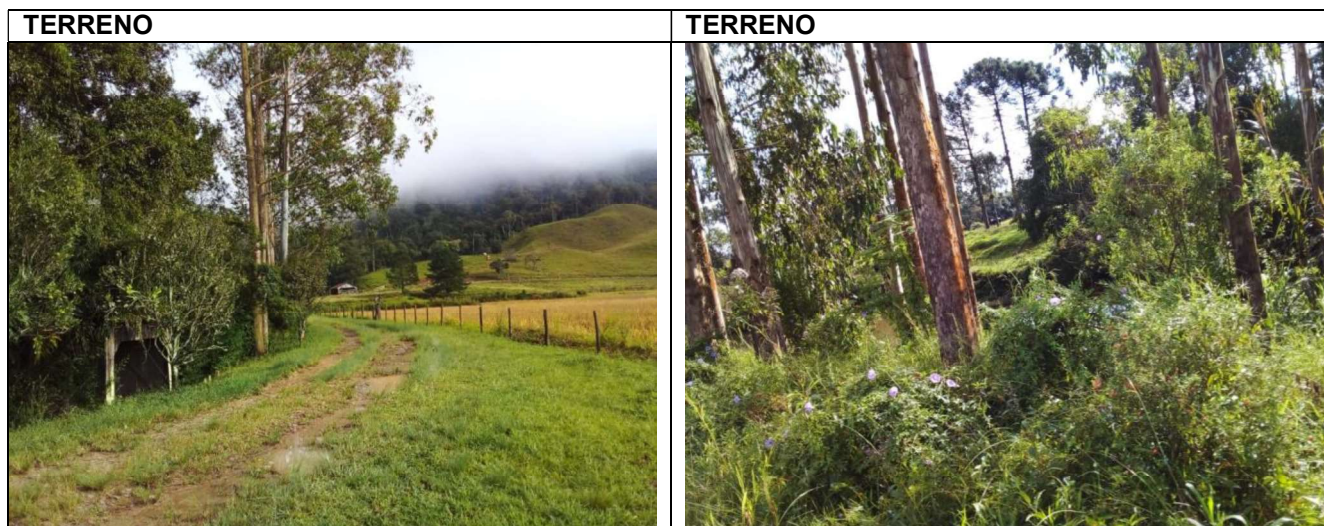
Situado numa estrada rural, acesso facilitado à Rodovia SC-350 (aproximadamente 8 km) e ao centro comercial e administrativo de TAIÓ / SC (aproximadamente 33,5 km) e demais recursos públicos e comerciais da região.

OBS.: Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.



9- FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL

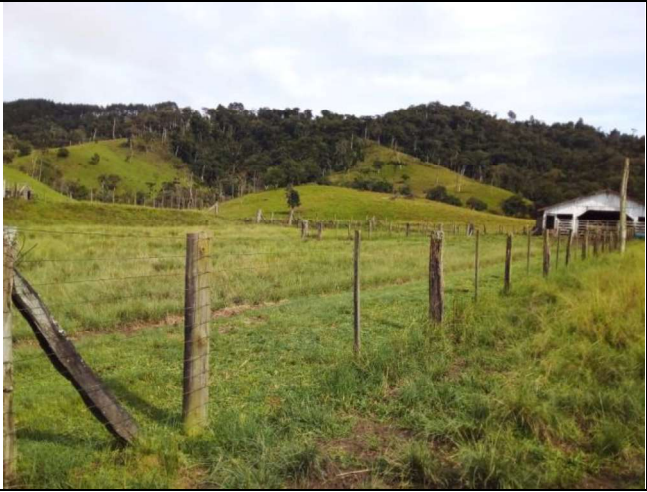
TERRENO	TERRENO
	
ESTRADA DE ACESSO	TERRENO
	
TERRENO	TERRENO
	

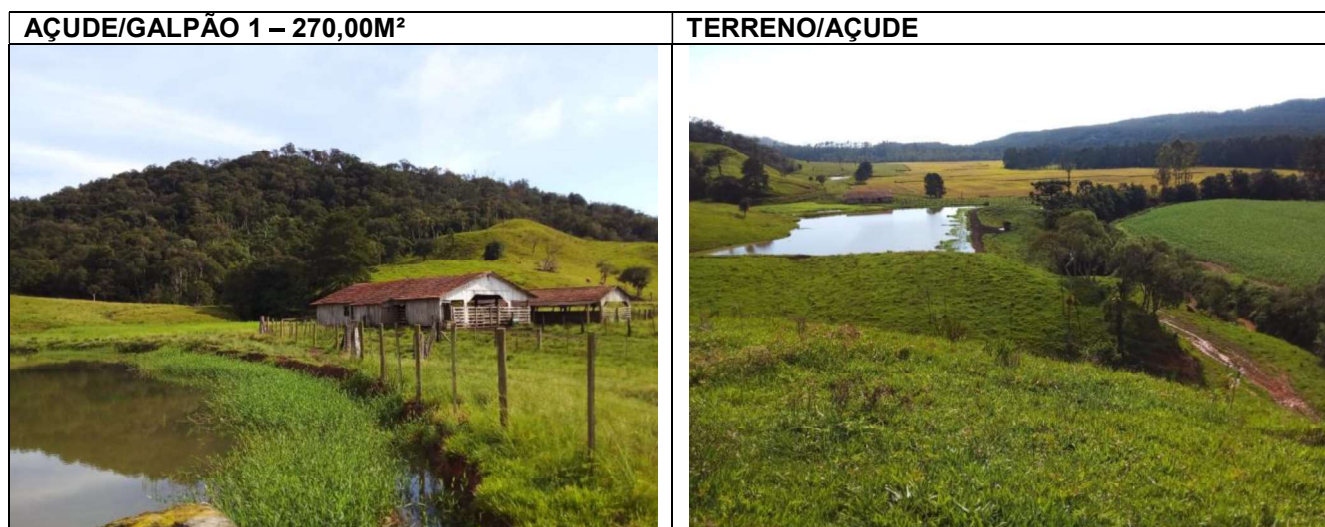
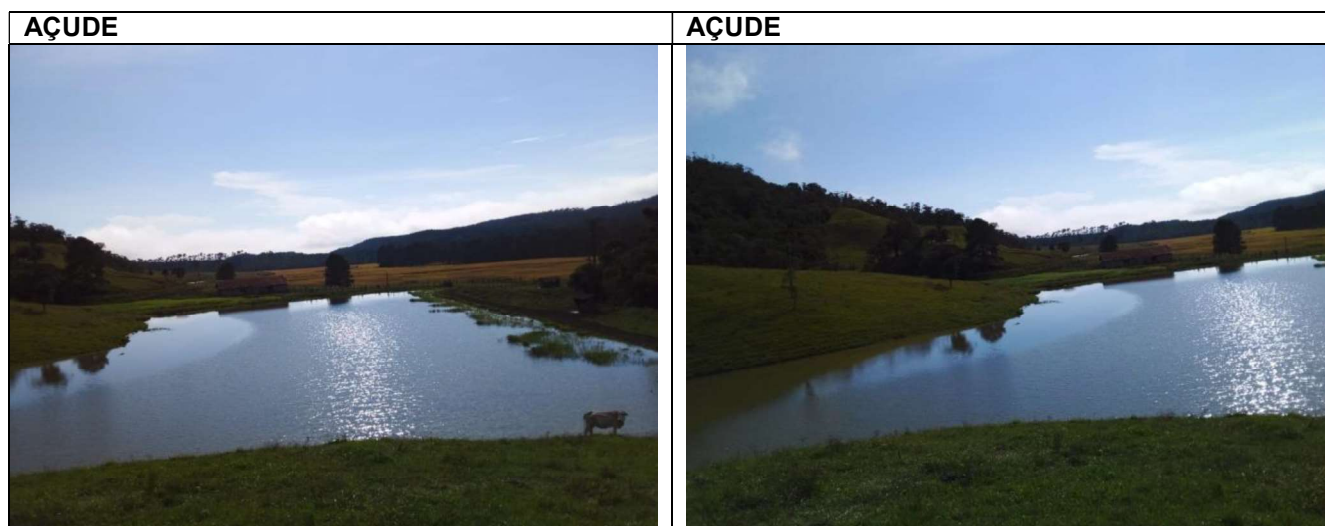
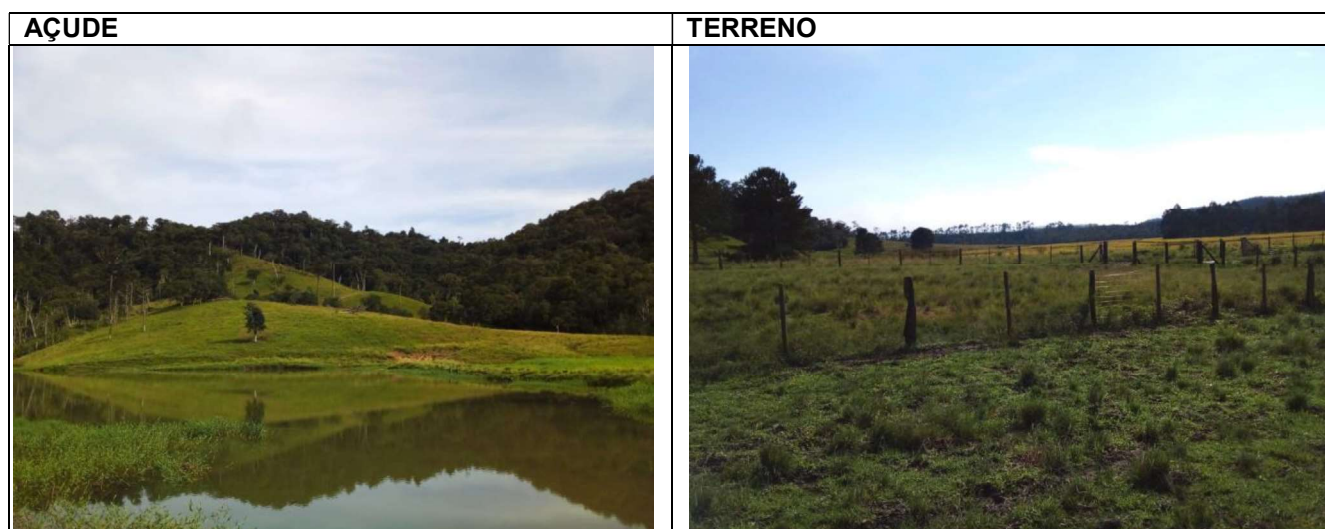


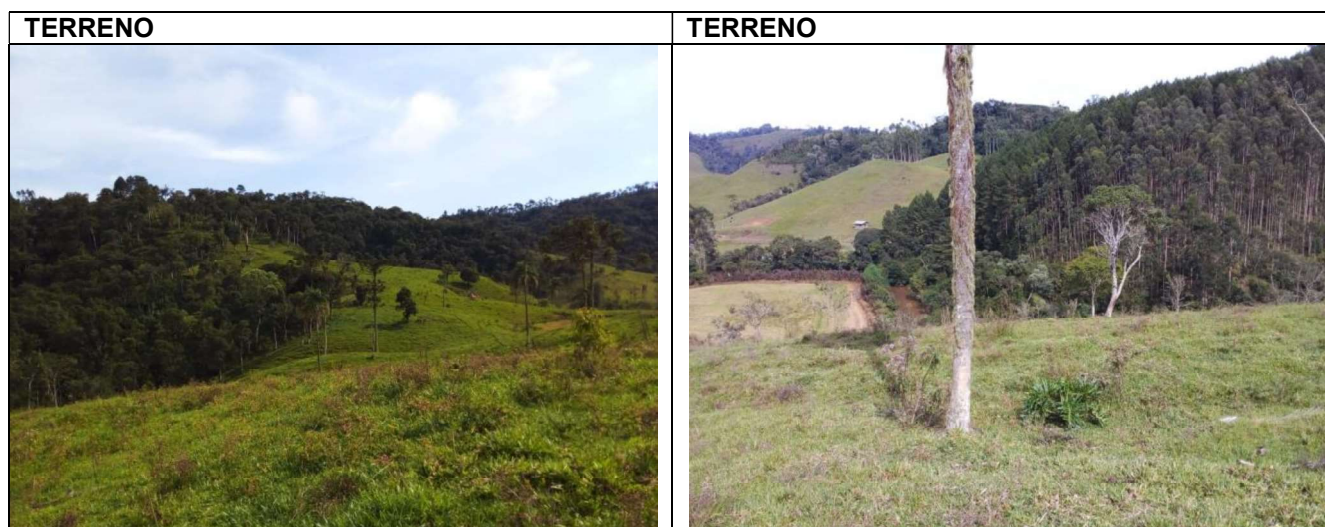
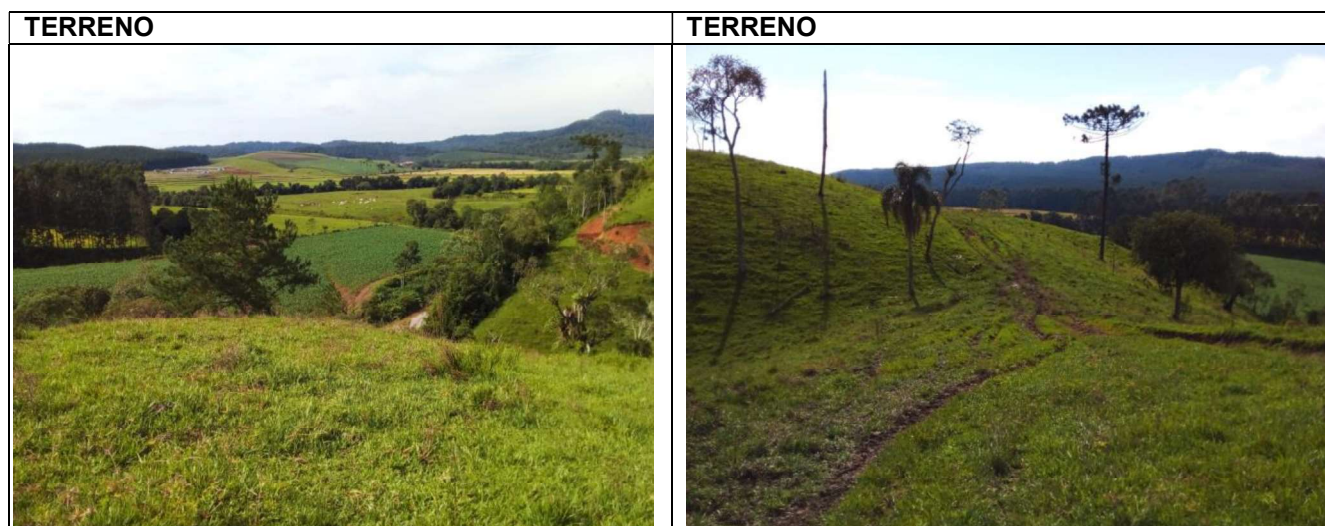
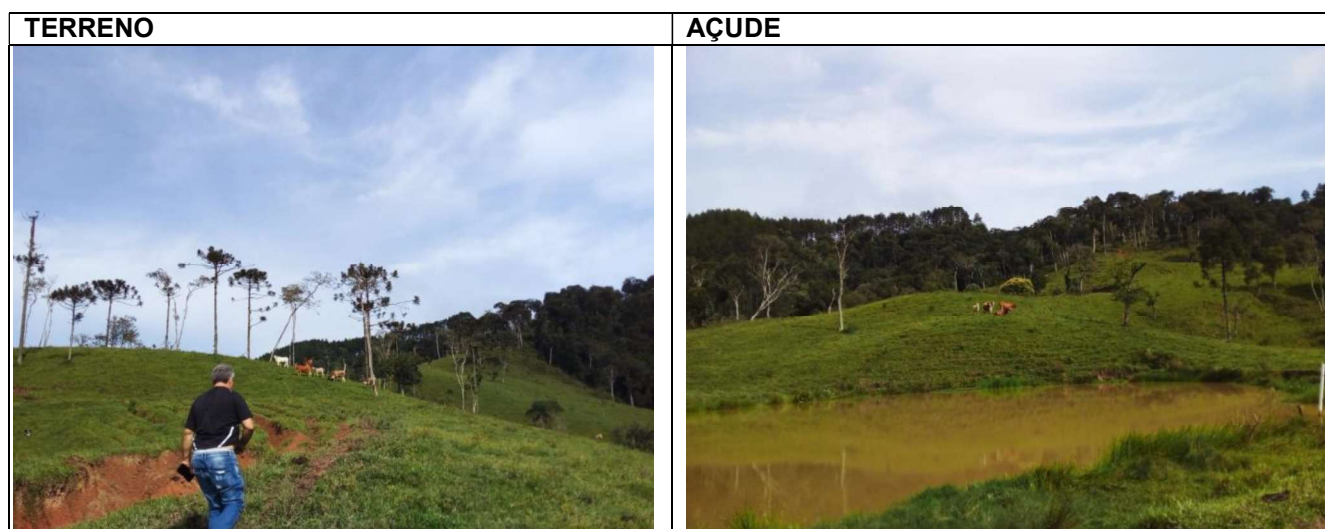


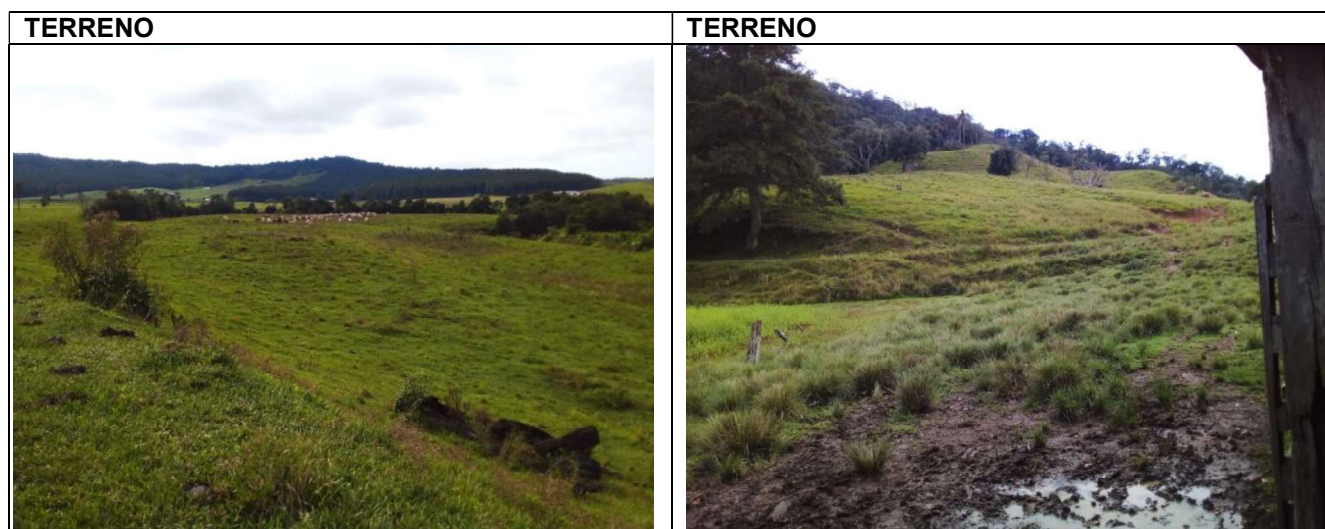
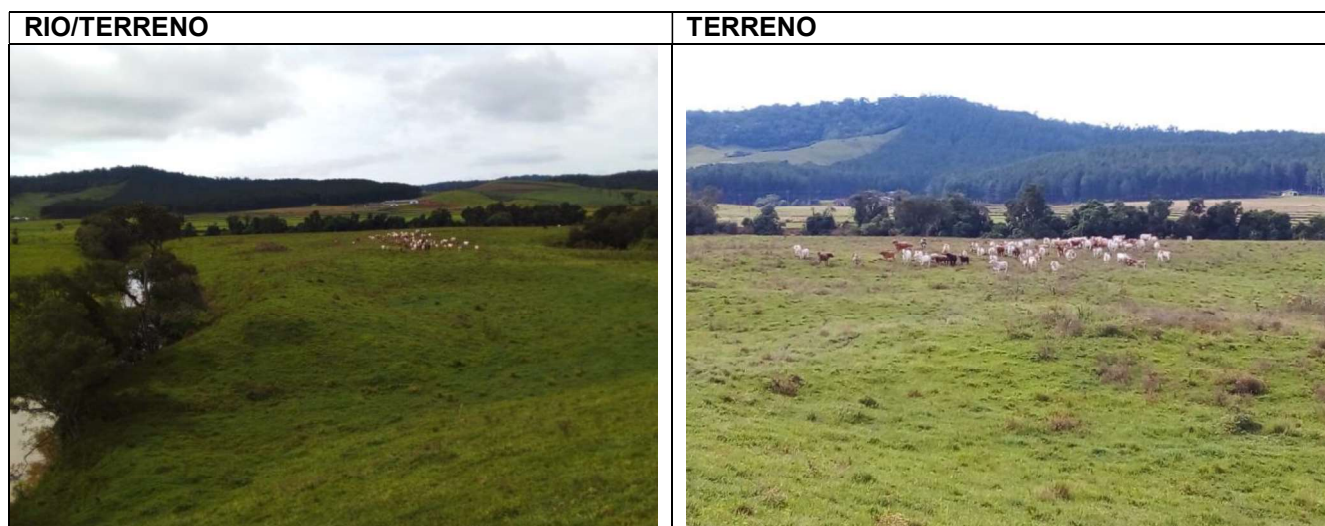
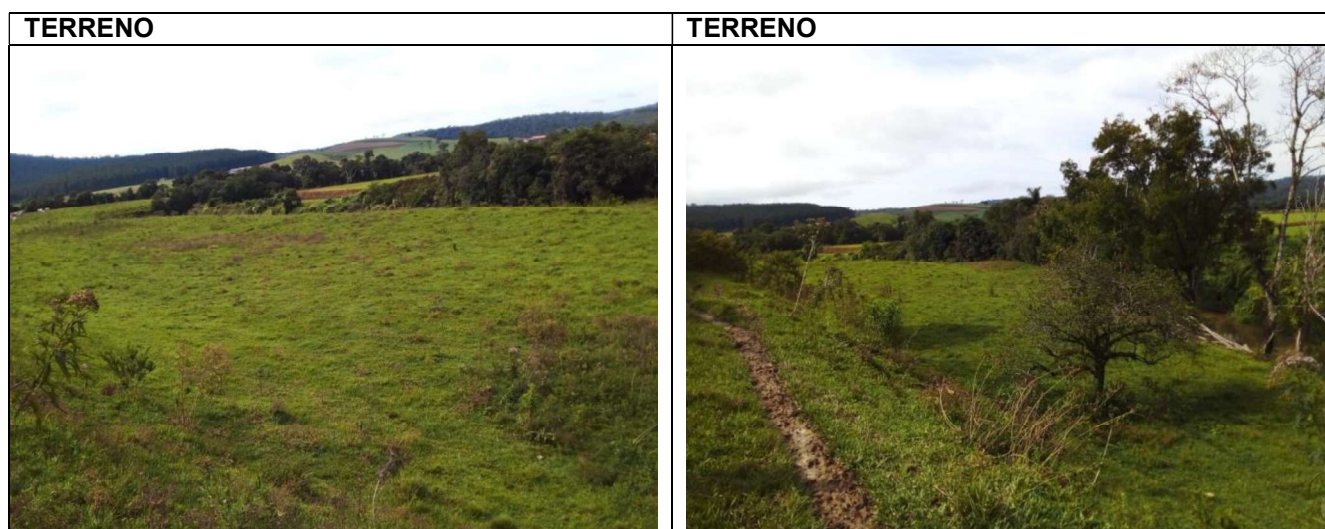
TERRENO	TERRENO
	
TERRENO	TERRENO
	
TERRENO/AÇUDE	AÇUDE
	



TERRENO	TERRENO
	
TERRENO	TERRENO
	
TERRENO/VIZINHANÇA	TERRENO/AÇUDE
	





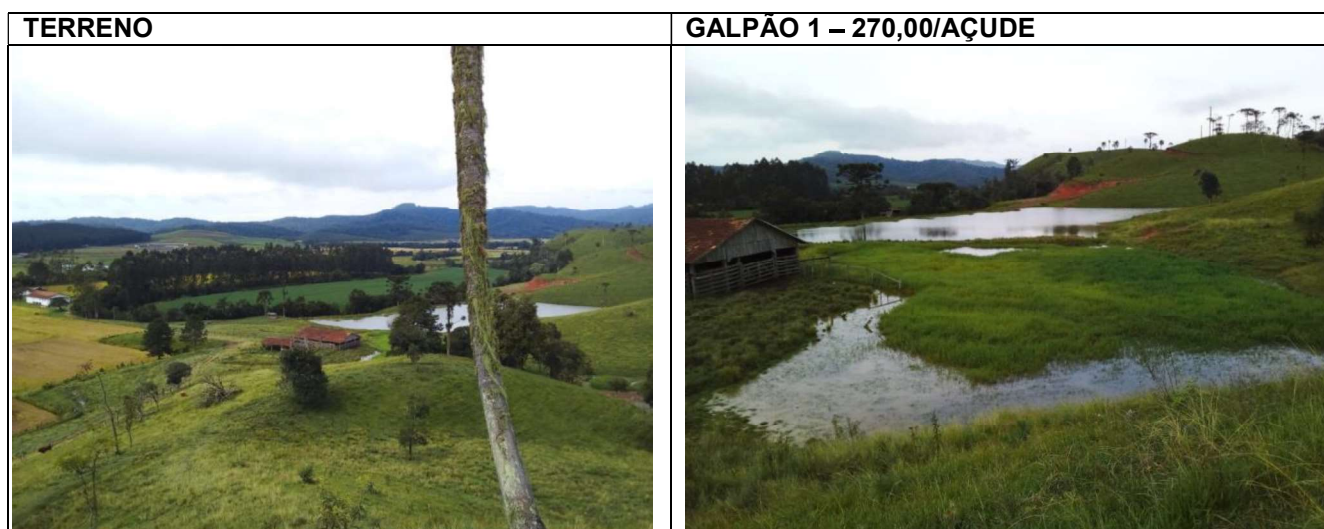




TERRENO	TERRENO/GALPÃO 1/GALPÃO 2/AÇUDE
	

TERRENO	TERRENO
	

TERRENO	TERRENO
	





INTERIOR GALPÃO



INTERIOR GALPÃO 3 – 180,00M²



GALPÃO 1 – 270,00M²



INTERIOR GALPÃO 1 – 270,00M²



INTERIOR GALPÃO 1 – 270,00M²



INTERIOR GALPÃO 1 – 270,00M²





AÇUDE/GALPÃO 1 – 270,00M²



GALPÃO 2 – 120,00M²



GALPÃO 2 – 120,00M²



GALPÃO 2 – 120,00M²/GALPÃO 1 – 270,00M²



FACHADA RESIDENCIA – 120,00M²



GALPÃO 1 -270,00M²





10- MEMORIAL DE CALCULO

Nº	ENDEREÇO/LINK	CLASSIF.	DIMENSÃO (HA)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR ESP. (R\$/HA)
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-arrozeira-a-venda-em-taio-santa-catarina-2954533309.html	TERRENO RURAL	130,0000	4.000.000,00	30.769,23
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-santa-catarina-com-pastagem-gado-2953901467.html	TERRENO RURAL	168,0000	5.300.000,00	31.547,61
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-rural-2952370143.html	TERRENO RURAL	169,0000	5.800.000,00	34.319,52
VALOR MÉDIA GERAL					-

Obs.: O mais próximo encontrado foram os imóveis que constam acima, ou seja, não foi possível utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para precificação.



11- VALOR DO IMÓVEL

Pesquisando imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, não foi possível encontrar referências para base de precificação. Portanto, por meio de ponderação às características e os atributos que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se o valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, conforme abaixo:

#	TERRENO RURAL	Área Ref. (ha)	Valor (R\$/ha)	Valor Total (R\$)
1	ÁREA ÚTIL	58,698427	30.000,00	1.760.952,81
2	ÁREA MECANIZÁVEL	45,800000	35.000,00	1.603.000,00
3	RESERVA LEGAL	26,124000	9.100,00	237.728,40
TOTAIS		130,622427	R\$	3.601.681,21

#	EDIFICAÇÕES NÃO AVERBADAS	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	GALPÃO 1	270,00	100,00	27.000,00
2	GALPÃO 2	120,00	100,00	12.000,00
3	GALPÃO 3	180,00	150,00	27.000,00
4	RESIDENCIA	120,00	500,00	60.000,00
TOTAIS		690,00	R\$	126.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)		3.727.681,21 (Três milhões, setecentos e vinte e sete mil, seiscentos e oitenta e um reais com vinte e um centavos)
VALOR MÍNIMO (R\$)	-2%	3.653.127,58
VALOR MÁXIMO (R\$)	+2%	3.802.234,83
VALOR VENDA FORÇADA (R\$)	20,00%	2.982.144,96



12- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

AVALIADOR: ERNANI MACHADO

CPF: 867.282.109-20

RG: 2.827.417 SSP/SC

QUALIFICAÇÃO: GESTOR IMOBILIÁRIO; AVALIADOR JUDICIAL;

CRECI: 22.682/SC

CNAI: 025162/SC

13- INFORMAÇÕES DA EMPRESA

RAZÃO SOCIAL: HASTA AVALIAÇÕES E SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA

CNPJ: 28.781.327/0001-67

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 179373

CRECI PJ: 5997 J

ENDEREÇO: RUA SANTA CATARINA, 1642, SALA 12, FLORESTA

MUNICÍPIO: JOINVILLE /SC

CEP: 89204-600

**ERNANI
VESELOSK
MACHADO:
86728210920**

Assinado digitalmente por ERNANI
VESELOSK MACHADO:86728210920
DN: C=BR, O=ICP-Brasil,
OU=000001009551240, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB
e-CPF A1, OU=AC SERASA RFB v5,
OU=00100997000151, OU=AR JOINVILLE,
CN=ERNANI VESELOSK MACHADO:
86728210920
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2021.04.01 12:08:51-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.1

ERNANI MACHADO

HASTA AVALIAÇÕES E SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA

Joinville, 31 de março de 2021

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Documento Original com 28 Página(s)

Assinado eletronicamente via Sisbr pelos seguintes usuários:

CPF/Nome do Aprovador/Tipo/Identificação da Assinatura		Data/Hora	IP/Porta
	CPF 582.484.559-04 - TERESINHA VERONITA DOS SANTOS REINERT - PARTE	16/03/2023	168.181.192.51
	87e59ce096584bbc686d4a16de657bcf1485bf05635b98b40c358b5202ec32ac	16:08:48	50276