

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTA
IMÓVEL RURAL
NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais.

INFORMAÇÕES GERAIS – SOLICITANTE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA			
FINALIDADE:	ATUALIZAÇÃO DE VALOR		
INSTITUIÇÃO:	Sicoob MaxiCrédito		
CNPJ:	78.825.270/0051-98	AG/PA:	-
SOLICITANTE:	Jéssica Krause Silva	TELEFONE:	(51) 98054-4242
E-MAIL:	jessica.krause@maxicredito.coop.br		

INFORMAÇÕES GERAIS – SOLICITANTE			
NOME/RAZÃO:	Frigorifico Santos & Reinert Ltda		
CPF/CNPJ:	05.526.228/0001-33	TELEFONE:	(47) 99979-3963
E-MAIL:	Não Informado		

INFORMAÇÕES GERAIS – IMÓVEL AVALIANDO					
MATRÍCULA:	8.276	CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAIÓ/SC		
ENDEREÇO:	Linha Rio Rauen			Nº:	S/N
COMPLEMENTO:	Distrito Passo Manso		Coordenadas:	-27.037611, -50.192333	
BAIRRO:	Interior		Testada:	-	
CIDADE:	Taió		UF:	SC	CEP: 89190-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO					
#	Classif. /Imóvel	Área Ref.	Valor (R\$)	Valor Total (R\$)	Venda Forçada (R\$)
1	Terreno Rural (ha) – Área Total Lote (ÁREA AVALIADA)	130,6224270	-	-	-
2	Área Útil (ha)	58,6984270	35.500,00	2.083.794,16	1.667.035,33
3	Área Mecanizada (ha)	45,8000000	45.000,00	2.061.000,00	1.648.800,00
4	Área Reserva Legal (ha)	26,1240000	11.200,00	292.588,80	234.071,04
5	Edif. Não Averb. (m²) - Galpão 1	270,00	120,00	32.400,00	25.920,00
6	Edif. Não Averb. (m²) - Galpão 2	120,00	120,00	14.400,00	11.520,00
7	Edif. Não Averb. (m²) - Galpão 3	180,00	180,00	32.400,00	25.920,00
8	Edif. Não Averb. (m²) - Residência	120,00	600,00	72.000,00	57.600,00
VALOR TOTAL DE MERCADO (R\$)		4.588.583,00 (Quatro milhões e quinhentos e oitenta e oito mil e quinhentos e oitenta e três reais)			
VALOR JUSTO (R\$)		10%	4.129.725,00		
VALOR LIQ. FORÇADA (R\$)		20%	3.670.866,00		
VALIDADE DO LAUDO:		12 MESES			

SUMÁRIO

1-	FINALIDADE	3
2-	METODOLOGIA UTILIZADA	3
3-	RESSALVAS E PRINCÍPIOS	3
4-	OBJETO DO PARECER	4
5-	LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL	7
6-	CADASTRO AMBIENTAL RURAL	9
7-	VISTORIA DO IMÓVEL	11
8-	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	11
9-	RISCO SOCIOAMBIENTAL	13
10-	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
11-	FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL	15
12-	MEMORIAL DE CÁLCULO/HOMOGENEIZAÇÃO: TERRENO	19
13-	VALOR DO IMÓVEL	21
14-	INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	22
15-	INFORMAÇÕES DA EMPRESA	22

1- FINALIDADE

Este parecer técnico de avaliação imobiliária tem por objetivo apresentar o valor de mercado e em determinados casos, de venda forçada e valores justos de mercado, dos imóveis objetos do mesmo para utilização em análise de processos de alienação fiduciária, hipotecas, garantias, penhoras, ações judiciais, dentre outras finalidades.

2- METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método de avaliação supracitado é utilizado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Para a avaliação dos imóveis, também são utilizadas as normas técnicas de avaliação de bens, NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais; NBR 14653-2 – Parte 2: Imóveis urbanos; NBR 14653-3 – Parte 3: Imóveis rurais; NBR 14653-4 – Parte 4: Empreendimentos e NBR 14653-5 – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

3- RESSALVAS E PRINCÍPIOS

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 Nº. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nº. 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.

4- OBJETO DO PARECER

MATRÍCULA 8.276

PÁG.1



Validate this document here



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAIÓ - SC**

Maurício Carlini - Oficial Registrador
Avenida João Bertoli, esquina com a Rua José Schweitzer, nº 733, Sala 09, 3º
Piso, Edifício Deluca, Bairro Centro, nesta cidade de Taió/SC
Fone/WhatsApp: (47) 3562-1710
E-mail: oridetaio@gmail.com

CNM+ 108431.2.0021608-58

Continuação de Matrícula N.º 21.608 Fls. 02

30,96 m até o vértice F2N-P-4035, de coordenadas Lat 27°02'02.879" S, Long 50°11'10.658" W e Alt 626,07 m; e 281°51' e distância de 31,74 m até o vértice F2N-P-4036, de coordenadas Lat 27°02'02.667" S, Long 50°11'11.786" W e Alt 626,43 m; e 268°09' e distância de 55,12 m até o vértice F2N-P-4037, de coordenadas Lat 27°02'02.735" S, Long 50°11'14.147" W e Alt 626,43 m; e 285°00' e distância de 46,37 m até o vértice F2N-P-4038, de coordenadas Lat 27°02'02.896" S, Long 50°11'15.823" W e Alt 626,37 m; e 257°54' e distância de 43,05 m até o vértice F2N-P-4039, de coordenadas Lat 27°02'03.159" S, Long 50°11'17.350" W e Alt 626,40 m; e 256°20' e distância de 45,76 m até o vértice F2N-P-4040, de coordenadas Lat 27°02'03.510" S, Long 50°11'18.963" W e Alt 626,51 m; e 250°02' e distância de 15,78 m até o vértice F2N-P-4041, de coordenadas Lat 27°02'03.985" S, Long 50°11'19.501" W e Alt 626,36 m; e 252°37' e distância de 36,48 m até o vértice F2N-P-4042, de coordenadas Lat 27°02'04.039" S, Long 50°11'20.764" W e Alt 626,43 m; e 229°21' e distância de 24,63 m até o vértice F2N-P-4043, de coordenadas Lat 27°02'04.560" S, Long 50°11'21.442" W e Alt 626,44 m; e 220°12' e distância de 9,35 m até o vértice F2N-P-4044, de coordenadas Lat 27°02'04.792" S, Long 50°11'21.661" W e Alt 626,43 m; e 183°25' e distância de 23,96 m até o vértice F2N-P-4045, de coordenadas Lat 27°02'05.569" S, Long 50°11'21.713" W e Alt 626,53 m; e 159°25' e distância de 37,65 m até o vértice F2N-P-4046, de coordenadas Lat 27°02'06.714" S, Long 50°11'21.233" W e Alt 626,18 m; e 157°46' e distância de 38,91 m até o vértice F2N-P-4047, de coordenadas Lat 27°02'07.884" S, Long 50°11'20.699" W e Alt 626,49 m; e 167°23' e distância de 48,26 m até o vértice F2N-P-4048, de coordenadas Lat 27°02'09.414" S, Long 50°11'20.317" W e Alt 626,34 m, deste, segue confrontando com o Rio Rauhen no azimute de 170°30' e distância de 46,63 m até o vértice F2N-P-4049, de coordenadas Lat 27°02'10.908" S, Long 50°11'20.038" W e Alt 625,67 m; e 188°15' e distância de 34,13 m até o vértice F2N-P-4050, de coordenadas Lat 27°02'12.010" S, Long 50°11'20.173" W e Alt 626,48 m; e 205°20' e distância de 14,24 m até o vértice F2N-P-4051, de coordenadas Lat 27°02'12.428" S, Long 50°11'20.394" W e Alt 626,52 m; e 212°19' e distância de 34,53 m até o vértice F2N-P-4052, de coordenadas Lat 27°02'13.376" S, Long 50°11'21.084" W e Alt 626,45 m; e 222°01' e distância de 40,81 m até o vértice F2N-P-4053, de coordenadas Lat 27°02'14.361" S, Long 50°11'22.055" W e Alt 626,48 m; e 225°59' e distância de 48,02 m até o vértice F2N-P-4054, de coordenadas Lat 27°02'15.445" S, Long 50°11'23.305" W e Alt 626,43 m; e 232°45' e distância de 63,84 m até o vértice F2N-P-4055, de coordenadas Lat 27°02'16.700" S, Long 50°11'25.152" W e Alt 626,26 m; e 234°34' e distância de 37,34 m até o vértice F2N-P-4056, de coordenadas Lat 27°02'17.403" S, Long 50°11'26.256" W e Alt 626,47 m; e 231°10' e distância de

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por SIMONE KLACMAN (040.473.489-88)

Página 3 de 12



ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Imagem original do documento
do Brasil em 100% de fidelidade

ridigital

PÁG.6

PÁG.7

[illegible][illegible][illegible]

Callisto: El caso
 El primer día después de haberse graduado en la escuela secundaria, Callisto se fue a un restaurante a celebrar con sus amigos. Él estaba muy feliz y estaba comiendo muy bien. De repente, se sintió mareado y cayó al suelo. Los amigos lo llevaron al hospital, pero los médicos no pudieron encontrar la causa de su problema. Después de un tiempo, Callisto se recuperó y volvió a su vida normal. Sin embargo, a veces se siente mareado y débil, y a veces tiene problemas para recordar cosas. Él cree que algo malo le pasó, pero no sabe qué.

[illegible][illegible][illegible]

Wichtig: 10 Euro
 0711 414 014 000 (kostenlos) oder 0711 414 014 001 (kostenlos)
 oder 0711 414 014 002 (kostenlos) oder 0711 414 014 003 (kostenlos)

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



CNM: 108431.2.0021608-58

[illegible]

Contents, by Volume

Version: 04.000
 Release: 000.000
 Document: 000000
 Page: 1 of 1



CNM: 108431.2.0021608-58

[illegible]

Continued on Page 3

Typhoid: 80 mg
systemic am.
products only
Amoxicillin, 100-
mg po qid x 10 d.



CNM: 108431.2.0021608-58

[illegible]

Continued on Page 2

Walden: TV Was
 12:00pm - 1pm
 Documentaries about nature
 Repeat 4: 4:30



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAIO - SC
Maurício Carlini - Oficial Registrador
Avenida João Getúlio, esquina com a Rua José Robinson, nº 733, Sala 202, 2º
Faz. Polízia Getúlio, Santa Catarina, cidade de Taio/SC
Fone/Fax: (47) 3662-1715
E-mail: oficioregistrador@sc.gov.br

Continuação da certidão de matrícula 21.638

O referido é verdade e dou fé.
Tribunal, 04/02/2008 às 09:36:54

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

Emulsiemerkton:	0.0	0.0
Value des FPLT:	0.0	0.0
ISS:	0.0	0.0
Total:	0.0	0.0



Modelo de entrada
 Estádio do Sporto Complexo
 Rua 10 de Junho 107, 1070-001 Lisboa
 (Portugal)
HOY1306A-8721
 Confira os dados do seu
 bilhete
 antes de ir ao jogo

1991年12月31日
 1992年1月1日
 1992年1月2日
 1992年1月3日

PÁG.6

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAJO - SC
Mauro Carlos - Oficial Registrador
Rua João Barão, esquina com a Rua José Schwabert, nº 733, Sala 06, 2º
Piso, Edifício Delta, Bairro Centro, nesta cidade de TAJÓ-SC
Fone/Fax: (47) 3502-1713
E-mail: mcarlos@tajo.sc.br

CNM: 108431.2.0021608-58

Contratação de Matrícula nº 21.608 - Fls. 06

PRACA DE PAGAMENTO: ITAIO-SC, CONDIÇÕES: Natureza Empreendimento - Bacia e Serviço - Associação de Imóveis, Valor Contratado: R\$ 2.000.000,00. Forma de Pagamento: crédito automático. Número da parcela: 117. Periodicidade de Pagamento: Mensal. Data de Vencimento da Primeira Parcela: 15/08/2021. Forma de pagamento das demais parcelas: Debitos em débito. Data de Vencimento da Contratação: 15/08/2021. Taxa de Juros Remanescentes: 0,56% a.m.; Juros de mora: 2,00% a.m.; Índice de Correção: Certificado Depósito Interbancário - CDI; Parcelas do Índice de Correção: 105,00%; Súmula de Averbização: Pires MDC, CDT: 0,55% a.m.; R\$ 800 a.m.; Preço de Compra para Expediente da Matrícula: R\$ 2.000.000,00, contados a partir do vencimento de qualquer uma das parcelas vencidas e não pagas. Medida: o presente registro, esta classificada a propriedade referente do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da CRECORA FIDUCIÁRIA, FIDUCIÁRIA, substituídas o credenciamento da pessoa, tornando-o o proprietário/devedor fiduciário passível direto e a CRECORA FIDUCIÁRIA, possuidora indireta.

DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES: Condições de Compra, cujo via não negociada. Não aprovada neste Ofício.

PREL: inscrita em 05/05/2021, no valor de R\$ 876,41, no Banco do Brasil S.A., conforme autuação nº 4.458.748.828.225, CTA, sob o nº 0500117329 - Data: 02/01/1987, cancelado sobre o valor de R\$ 2.002.845,95.

CMO: Confissão Positiva com Fim de Negociação, emitida em 12/04/2021 em nome do Estado, com validade até 08/10/2021. Código de Compra: 00000000-00-000000.

EMOUMENTOS: R\$ 1.011,82. Selo de Fiscalização: 00420800-0007 - R\$ 2,82. Atividade na vigência das Circulares nº 04/2020 e nº 13/2020 e Proventos nº 12/2020, nº 14/2020, nº 15/2020, nº 16/2020, nº 17/2020 e nº 18/2020, todos de CUBSC, Dou R.

Katia Vitoria Fontaine - Escriturante

Validade: 30 dias
Emissão: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAJO - SC
Mauro Carlos - Oficial Registrador
Rua João Barão, esquina com a Rua José Schwabert, nº 733, Sala 06, 2º
Piso, Edifício Delta, Bairro Centro, nesta cidade de TAJÓ-SC
Fone/Fax: (47) 3502-1713
E-mail: mcarlos@tajo.sc.br

CNM: 108431.2.0021608-58

Contratação de Matrícula nº 21.608 - Fls. 06

PRACA DE PAGAMENTO: ITAIO-SC, CONDIÇÕES: Natureza Empreendimento - Bacia e Serviço - Associação de Imóveis, Valor Contratado: R\$ 2.000.000,00. Forma de Pagamento: crédito automático. Número da parcela: 117. Periodicidade de Pagamento: Mensal. Data de Vencimento da Primeira Parcela: 15/08/2021. Forma de pagamento das demais parcelas: Debitos em débito. Data de Vencimento da Contratação: 15/08/2021. Taxa de Juros Remanescentes: 0,56% a.m.; Juros de mora: 2,00% a.m.; Índice de Correção: Certificado Depósito Interbancário - CDI; Parcelas do Índice de Correção: 105,00%; Súmula de Averbização: Pires MDC, CDT: 0,55% a.m.; R\$ 800 a.m.; Preço de Compra para Expediente da Matrícula: R\$ 2.000.000,00, contados a partir do vencimento de qualquer uma das parcelas vencidas e não pagas. Medida: o presente registro, esta classificada a propriedade referente do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da CRECORA FIDUCIÁRIA, FIDUCIÁRIA, substituídas o credenciamento da pessoa, tornando-o o proprietário/devedor fiduciário passível direto e a CRECORA FIDUCIÁRIA, possuidora indireta.

DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES: Condições de Compra, cujo via não negociada. Não aprovada neste Ofício.

PREL: inscrita em 05/05/2021, no valor de R\$ 876,41, no Banco do Brasil S.A., conforme autuação nº 4.458.748.828.225, CTA, sob o nº 0500117329 - Data: 02/01/1987, cancelado sobre o valor de R\$ 2.002.845,95.

CMO: Confissão Positiva com Fim de Negociação, emitida em 12/04/2021 em nome do Estado, com validade até 08/10/2021. Código de Compra: 00000000-00-000000.

EMOUMENTOS: R\$ 1.011,82. Selo de Fiscalização: 00420800-0007 - R\$ 2,82. Atividade na vigência das Circulares nº 04/2020 e nº 13/2020 e Proventos nº 12/2020, nº 14/2020, nº 15/2020, nº 16/2020, nº 17/2020 e nº 18/2020, todos de CUBSC, Dou R.

Katia Vitoria Fontaine - Escriturante

Validade: 30 dias
Emissão: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11

PÁG.7

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAJO - SC
Mauro Carlos - Oficial Registrador
Rua João Barão, esquina com a Rua José Schwabert, nº 733, Sala 06, 2º
Piso, Edifício Delta, Bairro Centro, nesta cidade de TAJÓ-SC
Fone/Fax: (47) 3502-1713
E-mail: mcarlos@tajo.sc.br

CNM: 108431.2.0021608-58

Contratação de Matrícula nº 21.608 - Fls. 06 verso

1.000.000,00 e 0,00; R\$ 2.000.000,00, no valor de R\$ 876,41, no Banco do Brasil S.A., conforme autuação nº 7.037.725.828.001.004, boleto bancário nº 0000000000, calculado sobre R\$ 1.800.000,00, conforme escritura, sobre mencionado CDI. A CDI está emitida no prazo legal, conforme R\$ 200.

EMOUMENTOS: R\$ 1.011,82. Selo de Fiscalização: 00420800-0007 - R\$ 2,82. Atividade na vigência das Circulares nº 04/2020 e nº 13/2020 e Proventos nº 12/2020, nº 14/2020, nº 15/2020, nº 16/2020, nº 17/2020 e nº 18/2020, todos de CUBSC, Dou R.

Katia Vitoria Fontaine - Escriturante

R-21.608 - em 05/05/2021
PROTOCOLADO: Nº 76.311 de 25/05/2021
ALICIAÇÃO FIDUCIÁRIA: De acordo com a Carta de Crédito Bancário - CCB, Financiamento nº 2557176, emitida em 13/05/2021 em Itaio-SC.
DEBITO: DEVEDOR FIDUCIÁRIO: PRODEMO SANTOS & REINERT LTDA, já qualificado no R-2.
**AVALIADOR: VALENCIA REINERT, nacionalidade brasileira, nascido em 04/07/1964, empresário, inscrito no CPF sob nº 778.777.278-04, portador de CDT nº 0037040027-00-000000, e sua esposa VERONICA VERONICA DOS SANTOS REINERT, nacionalidade brasileira, nascida em 10/07/1967, empresária, inscrita no CPF sob nº 852.404.559-04, portadora da CDT nº 0707155521-00000000, residentes em 15/05/1988, são Regime no Comércio Rural de Bacia, na espécie da Lei nº 8.657/77, conforme condições do pagamento emitido sob nº 107830-01-55-1988-3-00000-288-000014-19, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do município de Itaipava-SC, residentes e domiciliados na Rua Central do Povo Grande, nº 5420, bairro Povo Grande, na cidade de Itaipava-SC.
**CRECORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE CRÉDITO: MAO ALIA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOP MACROCRÉDITO, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ sob nº 18.625.270/0001-20, com sede na cidade de Dornelles Vargas, nº 2553, bairro Povo das Flores, na cidade de Itaipava-SC, ou a sua sucessora.
GARANTIA FIDUCIÁRIA: O imóvel desta matrícula, com todas as suas acessórias, benfeitorias, melhoramentos, ornamentos e instalações nos termos do Art. 23 e seguintes da Lei nº 8.540/77 para garantia da importância de R\$ 2.002.845,95 (dois milhões, quarenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos), tendo como aval a garantia fiduciária pela via de venda em público leilão R\$ 2.002.845,95 (dois milhões, quarenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos).****

Assinatura do Escriturante: Katia Vitoria Fontaine

Validade: 30 dias
Emissão: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAJO - SC
Mauro Carlos - Oficial Registrador
Rua João Barão, esquina com a Rua José Schwabert, nº 733, Sala 06, 2º
Piso, Edifício Delta, Bairro Centro, nesta cidade de TAJÓ-SC
Fone/Fax: (47) 3502-1713
E-mail: mcarlos@tajo.sc.br

RELATÓRIO DE EMOUMENTOS
Folha de Matrícula nº 105.376

Matrícula: 05/05/2021 de 08.57.17
Assinatura: VINICIUS BLAZING BATISTA

Matrícula	Data	Selo	PREL	ISS	Ematamento	Total
Contrato de compra e venda de Matrícula	05/05/2021	05/05/2021	R\$ 0,00	R\$ 1,38	R\$ 27,58	R\$ 28,96
Matrícula 127.608						
TOTAL:			R\$ 0,00	R\$ 1,38	R\$ 27,58	R\$ 28,96

Matrícula inscrita em 05/05/2021 no registro de imóveis, inscrita em 05/05/2021, no valor de R\$ 876,41, no Banco do Brasil S.A., conforme autuação nº 7.037.725.828.001.004, boleto bancário nº 0000000000, calculado sobre R\$ 1.800.000,00, conforme escritura, sobre mencionado CDI. A CDI está emitida no prazo legal, conforme R\$ 200.

EMOUMENTOS: R\$ 1.011,82. Selo de Fiscalização: 00420800-0007 - R\$ 2,82. Atividade na vigência das Circulares nº 04/2020 e nº 13/2020 e Proventos nº 12/2020, nº 14/2020, nº 15/2020, nº 16/2020, nº 17/2020 e nº 18/2020, todos de CUBSC, Dou R.

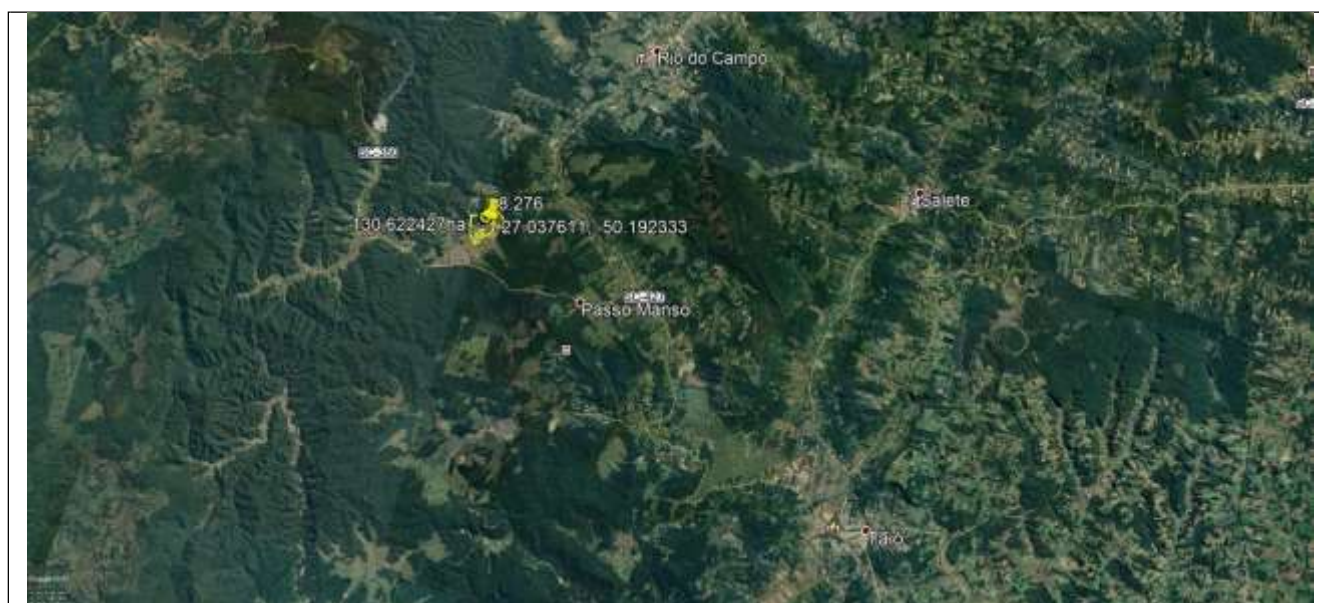
Katia Vitoria Fontaine - Escriturante

Validade: 30 dias
Emissão: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11
Assinatura: 11 de 11



5- LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL



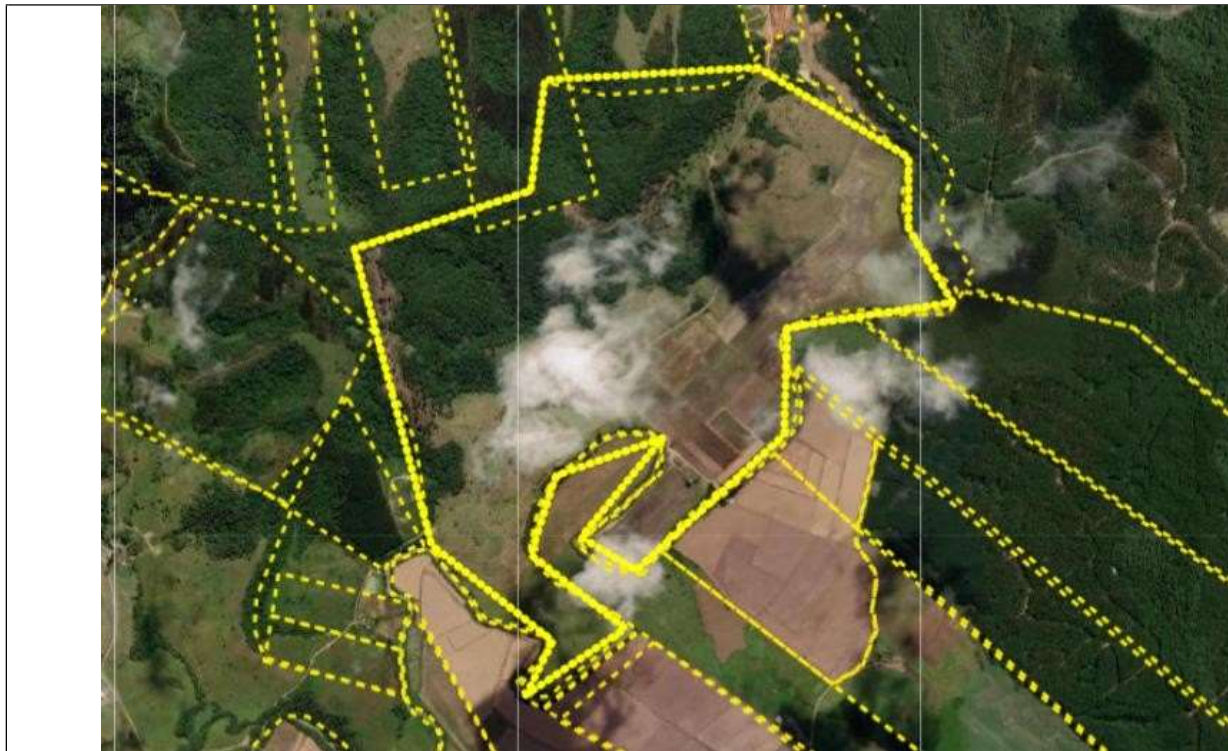


Legenda:	
	AREA TOTAL (AREA DADA EM GARANTIA)

Fonte: Croqui baseado nas informações do CAR. Não foi possível coletar informações com o associado.

Obs.: Para maior precisão do croqui é necessário o serviço de georreferenciamento/topografia/agrimensura.

6- CADASTRO AMBIENTAL RURAL



7- VISTORIA DO IMÓVEL

DATA:	10 de novembro de 2025	HORÁRIO:	-
ACOMPANHANTE:	Sem acompanhante	CPF/CNPJ:	-
TEL. CONTATO:	-		

8- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

☐	URBANO	☐	RESIDENCIAL	☒	TERRENO	☒	SÍTIO
☒	RURAL	☐	APARTAMENTO	☐	SALA COMERCIAL	☐	GALPÕES
☐	COMERCIAL	☐	SOBRADO	☐	CENTRO COMERCIAL	☐	EMPRESA
☐	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/SC								
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/SC, Salete/SC			Rodovias de Acesso:		SC-350			

IMÓVEIS RURAIS				
Área Total (ha)	130,6224270		Relevo/Altitude (m):	650,00
Área Útil (ha)	58,6984270		Área Não Edificável (ha)	-
Área Mecanizável (ha)	-		Servidão Florestal (ha)	-
Área Mecanizada (ha)	45,8000000		Servidão Passagem (ha)	-
Área Preservação Permanente/APP (ha)	-		Servidão Passagem (ha)	-
Área Mata Nativa (ha)	-		Serv. Transm. Elétr.(ha)	-
Área Reserva Legal (ha)	26,1240000		Outros	-
Possui Nascente no Imóvel:	☒	Sim	☐	Não
Indícios de Contaminação de Solo:	☐	Sim	☒	Não

EDIFICAÇÕES EM IMÓVEIS RURAIS				
Edificação Averbada:	☐	Sim	☒	Não
Quant. Total de Edificações:	04		Área Total Construída (m²):	690,00
Área Total Averbada (m²)	-		Área Total Não Averb. (m²)	690,00

IMÓVEL RURAL/ EDIFICAÇÕES EXISTENTES	☒	Açudes	☒	Potreiros	☐	Pocilgas
	☐	Granjas	☒	Bretes	☐	Sala Ordenha
	☐	Invernadas	☐	Sede	☒	Galpões
	☐	Armazéns	☒	Resid. Caseiro	☐	Poço Artesiano

FORMATO		Quadrado		Retangular		Triangular
	X	Polígono Irregular		Trapezoidal		Paralelogramo

RELEVO	X	Plano	X	Active		Declive
		Leve Active		Forte Active		Leve Declive
		Forte Declive		Acidentado		Ondulado

POSIÇÃO		Esquina		Subesquina		Encravado
		Meio de Quadra		Fundos		Servidão de Passagem
		Curso Rodovia		Curso Marginal	X	Curso Estrada Rural

ESTRUTURA		Asfaltado		Calçamento	X	Sem Pavimentação
		Calçadas em Paver		Calçadas Lajota		Calçadas em Cimento
		Calçadas em Pedras		Calçadas em Cerâmica		Calçadas em Grama
		Estrada Interna		Britado		Murado
	X	Cercado	X	Arame Farpado		Grades de Segurança
		Meio Fio		Mourões Cimento		Calçadas em Bloco Concreto
	X	Palanques Madeira		Cerca Elétrica		Tela de Alambrado

SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco/Firme		Úmido		Argiloso/Arenoso
		Pantanoso		Alagadiço		Predominante Alagado

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	X	Rio		Restingas		Mangues
		Banhados		Sanga		Área de Nidificação
		Declividade sup. 45°		Araucária		Topo Montanha/Morro

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							
	Abastecimento Água	X	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

9- RISCO SOCIOAMBIENTAL

ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente no imóvel?	X		
Há indícios de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indícios de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indícios de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis no imóvel?		X	
Há indícios de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavadeira ou tinturaria no imóvel?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos no imóvel?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos no imóvel?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes, ou outros componentes tóxicos no imóvel?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas a cima?		X	
Observações e/ou justificativas:	X		

10- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um **TERRENO RURAL com área total de 130,6224270 ha**, localizado na LINHA RIO RAUEN, S/N, DISTRITO PASSO MANZO, INTERIOR, em TAIÓ/SC, posicionado no curso de estrada rural, terreno parcialmente plano, com área em alicie com relação ao nível da estrada, com área de reserva de legal, de formato de polígono irregular e superfície do solo seco. Área de terra irrigada pelo 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	58,6984270	44,94%
Área Mecanizada	45,8000000	35,06%
Área Reserva Legal	26,1240000	20,00%
Total	130,622427	100,00%

O referido imóvel **contém as seguintes** edificações.

1) GALPÃO 1	NÃO AVERBADA	270,00 (m²)
Em palanques de madeira e madeira, a cobertura com telhas de barro e as paredes são semiabertas.		
2) GALPÃO 2	NÃO AVERBADA	120,00 (m²)
Em madeira, a cobertura parte com telhas de barro e outra parte com telhas de fibrocimento.		
3) GALPÃO 3	NÃO AVERBADA	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) GALPÃO 4	NÃO AVERBADA	120,00 (m²)
Em madeira e alvenaria, a cobertura com telhas de barro, as aberturas são em madeira e vidro.		

Obs. 1: Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.

Obs. 2: As informações e fotos das edificações apresentadas neste parecer técnico foram retiradas da vistoria realizada em março de 2021. Não foi possível realizar novos registros fotográficos devido à falta de acompanhante durante vistoria in loco.

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

Situado numa estrada rural, próximo ao acesso da Rodovia SC-350 (aproximadamente 8,0 km) e aproximadamente 33,0 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Taió/SC.

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

11- FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL

Acesso	Acesso
	
Terreno	Terreno
	
Terreno	Terreno
	

Terreno	Terreno
	
Terreno	Terreno
	
Terreno	Terreno
	

FOTOS RETIRADAS DA AVALIAÇÃO REALIZADA EM 31 DE MARÇO DE 2021

Galpão 1 	Galpão 1 
Galpão 1 	Galpão 1 
Galpão 1 	Galpão 2 

Galpão 2



Galpão 3



Galpão 3



Galpão 3

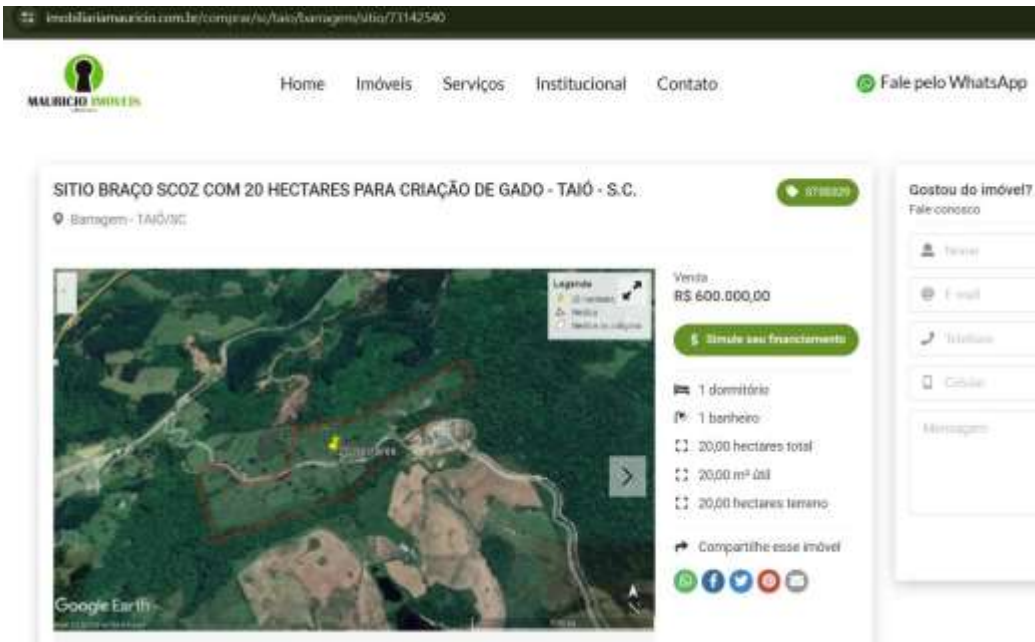


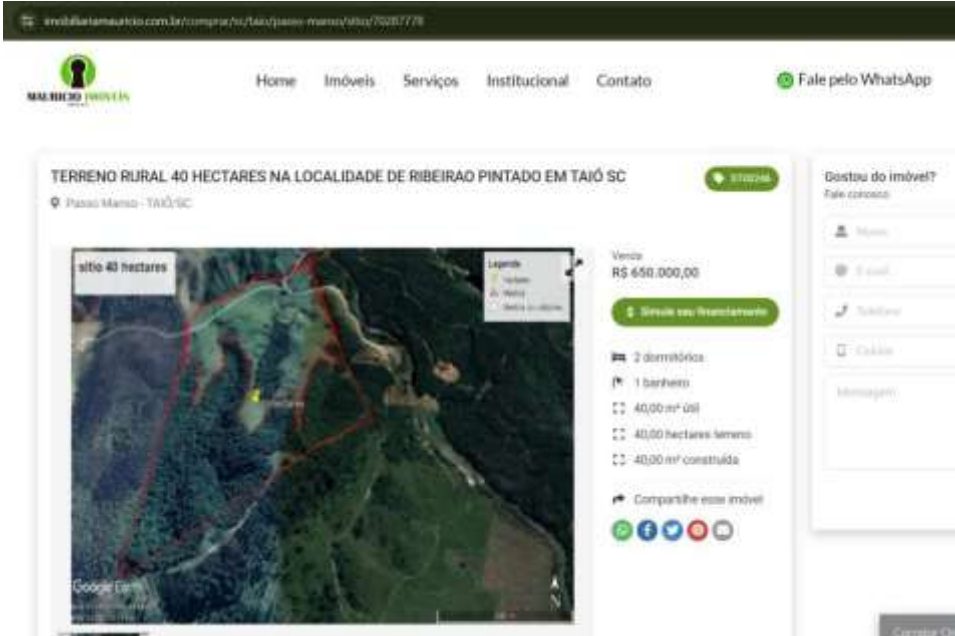
Galpão 3



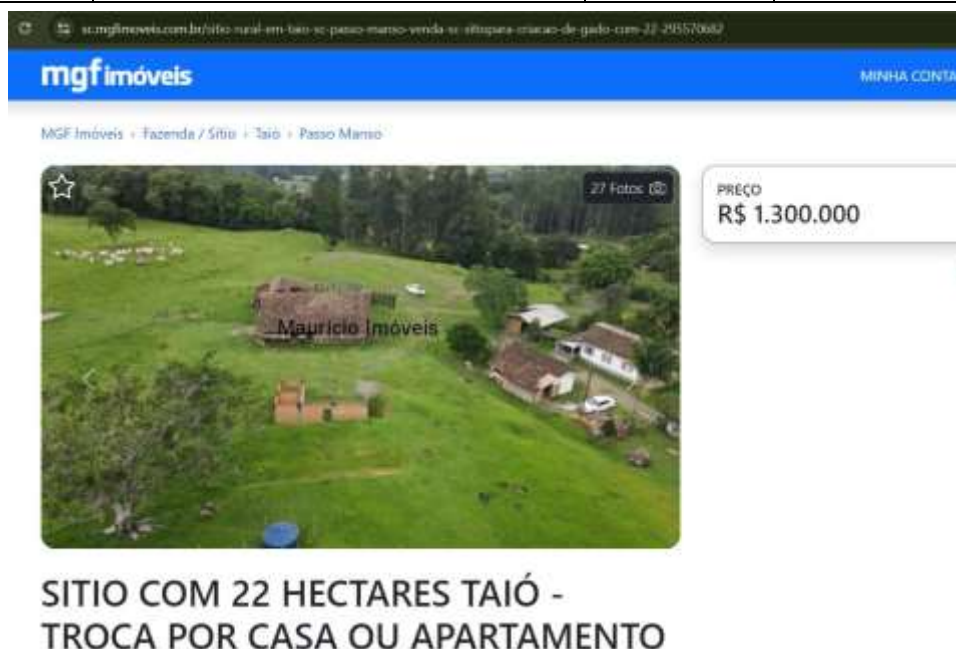
Residência



12- MEMORIAL DE CÁLCULO/HOMOGENEIZAÇÃO: TERRENO					
DATA PESQUISA:		10 de Novembro de 2025		HORÁRIO:	-
Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
1	Interior	https://www.imobiliariamauricio.com.br/comprar/sc/taio/barragem/sito/73142540	20,00	600.000,00	30.000,00
					

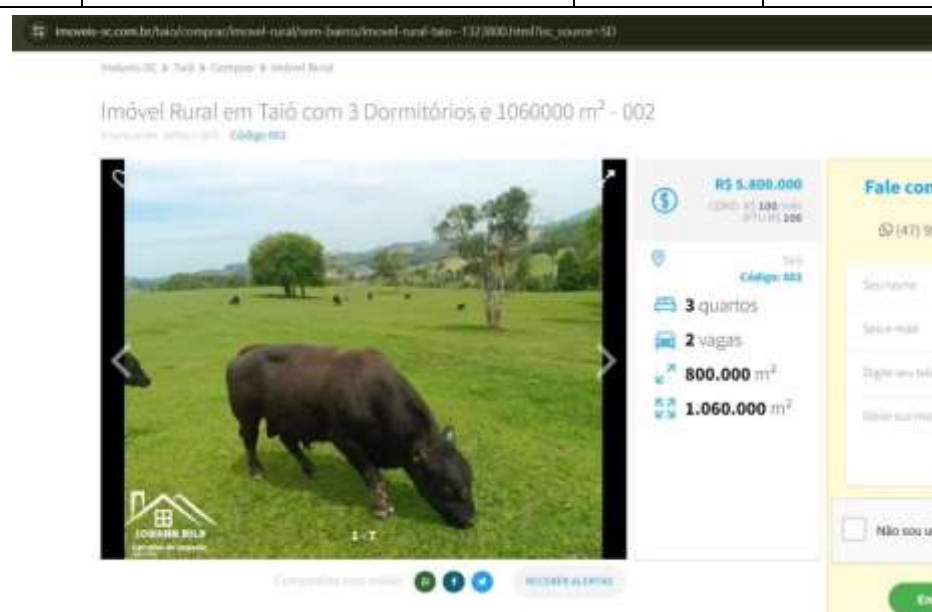
Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
2	Interior	https://www.imobiliariamauricio.com.br/comprar/sc/taio/passo-manso/sito/70287778	40,00	650.000,00	16.250,00
					

Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
3	Interior	https://sc.mgfimoveis.com.br/sitio-rural-em-taio-sc-passo-manso-venda-sc-sitiopara-criacao-de-gado-com-22-295570682	22,00	1.300.000,00	59.090,91



SITIO COM 22 HECTARES TAIÓ - TROCA POR CASA OU APARTAMENTO

Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
4	Interior	https://www.imoiveis-sc.com.br/taio/comprar/imovel-rural/sem-bairro/imovel-rural-taio--1323800.html?isc_source=SD	106,00	5.800.000,00	54.716,98



Imóvel Rural em Taio com 3 Dormitórios e 1060000 m² - 002

VALOR MÉDIO GERAL	40.014,47
--------------------------	------------------

13- VALOR DO IMÓVEL

#	Classif. /Imóvel	Área Ref.	Valor (R\$)	Valor Total (R\$)	Venda Forçada (R\$)
1	Área Útil (ha)	58,6984270	35.500,00	2.083.794,16	1.667.035,33
2	Área Mecanizada (ha)	45,8000000	45.000,00	2.061.000,00	1.648.800,00
3	Área Reserva Legal (ha)	26,1240000	11.200,00	292.588,80	234.071,04
-	Totais	130,6224270	-	4.437.382,96	3.549.906,37

#	Edificações Não Averbadas	Área Ref.	Valor (R\$)	Valor Total (R\$)	Venda Forçada (R\$)
1	Edif. Não Averb. (m²) - Galpão 1	270,00	120,00	32.400,00	25.920,00
2	Edif. Não Averb. (m²) - Galpão 2	120,00	120,00	14.400,00	11.520,00
3	Edif. Não Averb. (m²) - Galpão 3	180,00	180,00	32.400,00	25.920,00
4	Edif. Não Averb. (m²) - Residência	120,00	600,00	72.000,00	57.600,00
-	Totais	690,00	-	151.200,00	120.960,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)		4.588.583,00 (Quatro milhões e quinhentos e oitenta e oito mil e quinhentos e oitenta e três reais)
VALOR MÍNIMO (R\$)	-5%	4.359.154,00
VALOR MÁXIMO (R\$)	+5%	4.818.012,00
VALOR JUSTO (R\$)	10%	4.129.725,00
VALOR VENDA FORÇADA (R\$)	20%	3.670.866,00

14- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR
--

AVALIADORA: Alessandra Pires

CPF: 031.652.209-05

QUALIFICAÇÃO: Tecnóloga em negócios imobiliários

Corretora de imóveis: Autônoma

CRECI: 21225

Santa Cecília, 06 de Fevereiro de 2026
--