

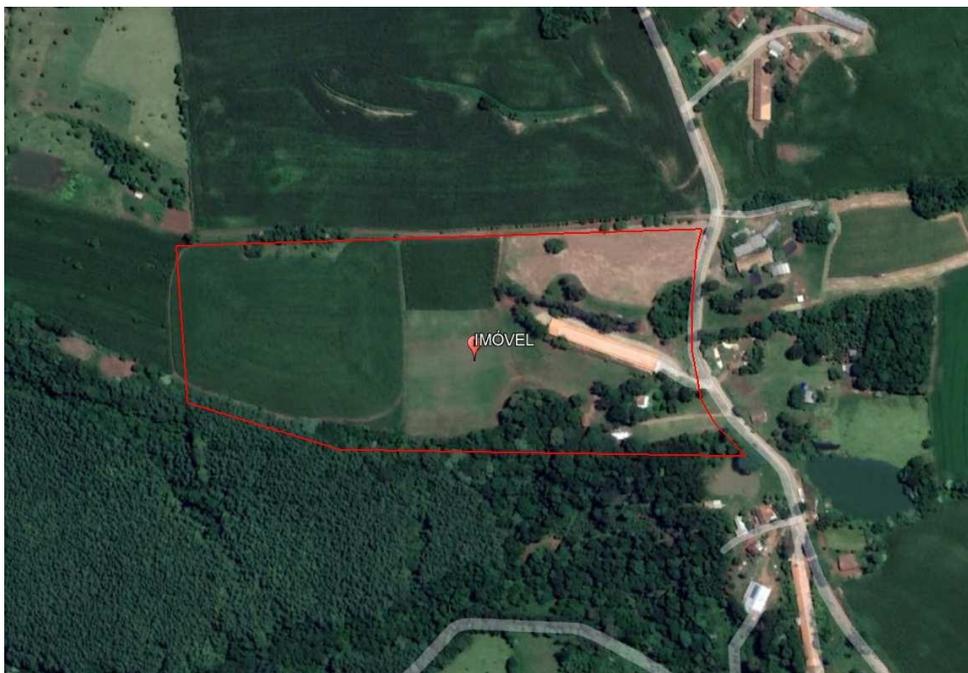
## **LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A/C,  
Ademicon Consórcio.

Prezados,

A **Ermoso Engenharia Ltda.** tem o prazer de apresentar o laudo completo de avaliação de **um terreno rural denominado de Sítio Lauro Zimmermann,** **situado na Linha São Lourenço, município de Jaborá – SC, descrito na matrícula 1.219 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas – SC.**

Data de referência: 28 de abril de 2025.



**Solicitante:** Ademicon Consórcio.

**Data da revisão:** 28 abril de 2025 .

**Localização:** Terreno rural denominado de Sítio Lauro Zimmermann, situado na Linha São Lourenço, município de Jaborá – SC, descrito na matrícula 1.219 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas – SC.

**Objeto:** Terreno rural.

**Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e do Valor de Liquidação Forçada.

**Metodologia:** Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**Especificação:** Grau de Fundamentação I  
Grau de Precisão III

#### RESUMO DOS VALORES:

<b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>
$V_m = R\$570.000,00$ <b>(Quinhentos e setenta mil reais)</b>
<b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL</b>
$V_L = R\$340.000,00$ <b>(Trezentos e quarenta mil reais)</b>

2

#### ÍNDICE

1. SOLICITANTE
2. FINALIDADE / OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
3. PREMISSAS E RESSALVAS
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

5. VISTORIA / CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
7. METODOLOGIA EMPREGADA
8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS
9. CÁLCULO DOS VALORES DOS BENS
10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
11. ENCERRAMENTO

3

#### **1. SOLICITANTE**

Ademicon Consórcio.

#### **2. FINALIDADE / OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com as informações do solicitante, o presente estudo trata-se de avaliação para a determinação do Valor de Mercado e do Valor de Liquidação Forçada do imóvel em estudo.

#### **3. PREMISSAS E RESSALVAS**

A Ermoso Engenharia Ltda. não tem interesse na propriedade em estudo, tampouco sobre as partes envolvidas nesta contratação.

**Não faz parte do presente trabalho a realização de estudos específicos relacionados à passivos ambientais e/ou contaminação de solo. Os valores apresentados referem-se a imóveis livres de contaminações e passivos ambientais.**

Partimos do princípio de que todas as informações prestadas por terceiros referentes à propriedade em estudo são de boa fé e confiáveis.

4

---

#### **4. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

A presente avaliação refere-se à determinação dos valores de mercado do seguinte imóvel:

- Sítio Lauro Zimmermann, situado na Linha São Lourenço, município de Jaborá – SC, descrito na matrícula 1.219 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas – SC, com área de terreno total de 81.893,00m<sup>2</sup> (conforme informado pelo Sr. Fábio, filho do proprietário do imóvel e indicado no CAR);

Para a presente avaliação o solicitante nos forneceu a seguinte documentação:

- Matrícula 1.219, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas – SC, onde consta registrado que o imóvel possui a área total de 141.085,25m²;

5

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE CATANDUVAS - SC	FLS. 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	Ano: 2006

**MATRÍCULA Nº 1.219 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** UM TERRENO RURAL, com a superfície de CENTO E QUARENTA E UM MIL, OITENTA E UM METROS E VINTE E CINCO CENTIMETROS QUADRADOS ( 141.081,25 m2 ), sem benfeitorias, situado em Linha São Lourenço, no Município de Jaborá-Sc, nesta Comarca; **CONFRONTANDO:** ao NORTE, com terreno rural de Teodoro Turcatel; ao SUL, com terreno rural de Constante Cadore; ao LESTE, com terreno rural de Teodorico Turcatel; ao OESTE, com terrenos rurais de Ivelino Argenton e Etere Campanholo. Imóvel cadastrado no INCRA-CCIR sob nº. 815.020.014532-2; Área Total: 14,100 hectares e NIRF nº. 0.490.062-6; **PROPRIETÁRIOS:** NEURI LUDVIG e sua esposa Dona HEIDE ROSE WEBER LUDVIG, brasileiros, agricultores, CPF nºs. 579.467.369-91 e 579.467.529-20 e CI nºs. 14/C-1.144.391/SC e 14/R-2.329.950/SC, respectivamente, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº. 3.147, no 2º CRI de Concórdia-SC, domiciliados e residentes no Município de Jaborá-Sc, nesta Comarca; **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 16.026, Livro 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba-SC. Dou fé. Catanduvas-SC, 30/03/2006. Oficiala Registradora

**R.01/1.219** – Por Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada às fls. 255/256, Livro 08, aos

- Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, onde consta a área real do imóvel é 8,1893ha (81.893,00m²);

No referido CAR confirma o número da matrícula do imóvel em estudo, além de indicar que há divergência entre a área do imóvel indicada na matrícula e a representação gráfica, conforme imagens a seguir:



6



## RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SC-4208609-0C3CB85F3AB34DF984AE5ABA2DC4F579	Data de Cadastro: 27/08/2015 13:41:17
--	---------------------------------------

### RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: Sítio Lauro Zimmermann		
Município: Jaborá	UF: Santa Catarina	
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 27° 07' 32,68" S	Longitude: 51° 50' 33,15" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 8,1893	Módulos Fiscais: 0,45	



## RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SC-4208609-0C3CB85F3AB34DF984AE5ABA2DC4F579	Data de Cadastro: 27/08/2015 13:41:17
--	---------------------------------------

### MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
1.219	30/03/2006	02	sn	Catanduvas/SC

Segue poligonal da propriedade em estudo de acordo com os arquivos obtidos junto ao site do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR):

Em conversa com o Sr. Fábio, filho do proprietário do imóvel, fomos informados que a área correta do imóvel em estudo é a área indicada no CAR (81.893,00m<sup>2</sup>), visto que houve um desmembramento da área e a matrícula 1.219 se encontra desatualizada.

**Consideramos para efeito de cálculo a poligonal e a área total indicada no CAR, porém recomendamos que previamente a aceitação do bem como**

### INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [14,1000 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [8,1893 hectares].



garantia de operações e cliente forneca o georreferenciamento homologado pelo INCRA e/ou a atualização da matrícula 1.219, onde indique a área correta e o n.º de registro no CAR (só com ele teremos certeza da poligonal e localização do imóvel).

##### **5. VISTORIA / CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

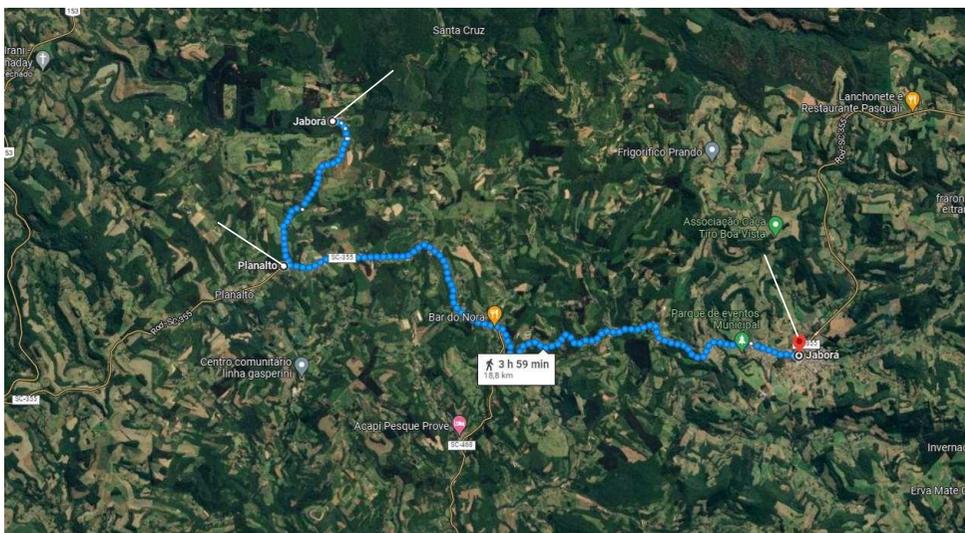
A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de maio de 2022. O imóvel apresenta acesso por estrada de terra, distante cerca de 4,20km da Rodovia SC-355 e a cerca de 18,80km do Centro do município de Jaborá/SC.

IMÓVEL EM ESTUDO

Rod. SC-355

Jaborá - SC

No ANEXO I do presente trabalho consta o registro fotográfico da propriedade em estudo.



Na matrícula fornecida não há menções sobre áreas de reservas legais/preservação permanente/vegetação nativa. Já no Cadastro Ambiental Rural consta as seguintes áreas:

Em conversa com corretores locais, identificamos que há diferenciação nos valores praticados em áreas da região do imóvel em estudo, onde áreas aproveitáveis (pasto/lavoura) são mais valorizadas do que áreas verdes (reserva legal/preservação permanente/ vegetação nativa).

Portanto, na presente avaliação ponderaremos as áreas do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, utilizando os seguintes fatores:

- Área de Lavoura / formada para lavoura:  
Fator de ponderação de 1,00;
- Área de Pasto / formada para pasto:  
Fator de ponderação de 0,60;

**IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETARIO/POSSUIDOR**

CPF: 50926578987	Nome:Lauro Zimmermann
CPF: 03101087996	Nome:Romilda Maria Zimmermann

**ÁREAS DECLARADAS (em hectares)**

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	8,1893	Área Consolidada	7,0732
Área de Servidão Administrativa	0,0772	Remanescente de Vegetação Nativa	0,9645
Área Líquida do Imóvel	8,1121	<b>Reserva Legal</b>	
<b>APP / Uso Restrito</b>		Área de Reserva Legal	1,6227
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

- Área de Eucalipto:

Fator de ponderação de 0,40;

- Área de suposta APP / Reserva Legal / vegetação nativa:

Fator de ponderação de 0,20;

- Área de Servidão Administrativa:

Fator de ponderação de 0,10;

Em medições realizadas através do "Google Earth Pro" (datadas de 02/2020 – último registro aéreo), constatamos que cerca de 23.100,00m<sup>2</sup> da propriedade em estudo é utilizada para pasto e cerca de 32.149,00m<sup>2</sup> é utilizada como lavoura, o restante classificaremos como APP / Reserva Legal / vegetação nativa e servidão administrativa de acordo com o Cadastro Ambiental Rural (CAR) mencionado anteriormente.

**A análise e verificação da manutenção, preservação e/ou criação da área de reserva legal da matrícula não faz parte do escopo do presente trabalho. Partimos da premissa que a área está totalmente regular no âmbito/seara e que as informações declaradas no CAR estão corretas e analisadas e validadas pelos órgãos competentes.**

Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou quaisquer outros passivos ambientais. O presente valor refere-se a área livre de contaminações de solo, passivos ambientais ou quaisquer ônus e empecilhos no tocante ao assunto. Caso qualquer problema da seara for constatado, fatores depreciativos teriam que ser ponderados no cálculo,

10

assim como provisões de custos para reabilitação da área, descontaminação, entre outros.

Segue quadro com a ponderação de área de terreno do imóvel em estudo e dos elementos comparativos:

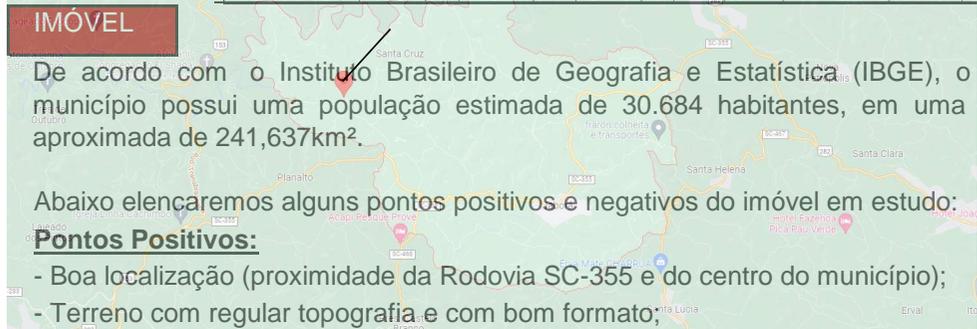
## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em estudo está localizado no município de Jaborá/SC.

Trata-se de município situado no interior do Estado de Santa Catarina nas proximidades dos municípios de Concórdia, Catanduvas e Joaçaba, distante cerca de 444,00km de Florianópolis, capital do estado.

11

QUADRO DE ÁREAS							
Imóvel	Área Total (m²)	Área Lavoura (m²)	Área Pasto (m²)	Área de Eucalipto (m²)	Área Verde (APP/Reserva Legal/Veg. Nativa) - (m²)	Área de servidão Administrativa (m²)	Área ponderada (m²)
Elemento 01	413.000,00	250.000,00	79.300,00	0,00	83.700,00	0,00	314.320,00
Elemento 02	249.456,01	0,00	143.956,01	21.700,00	83.800,00	0,00	111.813,61
Elemento 03	42.000,00	20.000,00	20.000,00	0,00	2.000,00	0,00	32.400,00
Elemento 04	30.000,00	21.000,00	3.600,00	0,00	5.400,00	0,00	24.240,00
Elemento 05	121.000,00	12.700,00	0,00	72.000,00	36.300,00	0,00	48.760,00
Matricula 1.219	81.893,00	32.149,00	23.100,00	0,00	25.872,00	772,00	51.260,60



**IMÓVEL**

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município possui uma população estimada de 30.684 habitantes, em uma área territorial aproximada de 241,637km².

Abaixo elencaremos alguns pontos positivos e negativos do imóvel em estudo:

**Pontos Positivos:**

- Boa localização (proximidade da Rodovia SC-355 e do centro do município);
- Terreno com regular topografia e com bom formato;

- Grande quantidade de área aproveitável no imóvel (utilizadas para lavoura e pasto);

- CAR em situação ativa.

12

#### **Pontos Negativos:**

- Divergência de área entre matrícula e CAR – importante atualização/retificação da matrícula;

- Diversas áreas rurais em oferta no município e na região;

O imóvel apresenta acesso por estrada de terra, distante cerca de 4,20km da Rodovia SC-355 e a cerca de 18,80km do Centro do município.

Os valores atribuídos ao imóvel em estudo levam em consideração o estado físico à época da vistoria e considera também os elementos comparativos disponíveis à época da avaliação. Sendo importantíssimo salientar que caso a propriedade passe por abandonos, pouco zelo graças a dificuldades financeiras por parte do proprietário do bem e/ou outras razões alheias à vontade do contratante, altera-se significativamente o valor da propriedade e a sua velocidade de venda. Por exemplo, em poucos anos sem manutenção se perderia muito valor atualmente agregado.

Pelo exposto, recomendamos que caso o imóvel seja aceito em quaisquer tipos de operações financeiras, seja realizada vistorias e contratação de avaliações periódicas, bem como o acompanhamento da manutenção da área e estado físico desta.

Podemos concluir que o imóvel em estudo possui regular liquidez, corroborando o fator 0,60 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

13

#### **7. METODOLOGIA EMPREGADA**

Para a determinação do justo, real e atual valor dos imóveis ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis da ABNT.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:

- O comparativo direto de dados de mercado; O do custo;
- O da capitalização da renda;
- O evolutivo.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.

---

14

O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.

No caso vertente, o método mais recomendável é:

O comparativo direto de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

## **8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

### **PESQUISA DE VALORES:**

A pesquisa de mercado abrangeu 5 elementos comparativos, coletados entre os dias no dia 20/05/2022 e 23/05/2022, constantes no ANEXO II do presente trabalho.

---

15

### **TRATAMENTO DE DADOS:**

Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Serão utilizados 05 elementos comparativos, e os seguintes fatores de homogeneização: **Oferta, infraestrutura, localização, grandeza, topografia, entre outros.**

Todos os fatores utilizados no cálculo participam da análise matemática com 100% de peso.

As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

## **9. CÁLCULO DOS VALORES DOS BENS**

### **VALOR DE MERCADO:**

Para efeito de cálculo utilizaremos as áreas de terrenos indicadas nas matrículas fornecidas pelo contratante, mencionadas anteriormente.

**Valor de Mercado do imóvel em estudo:**

**V. merc. = R\$ 570.000,00**  
**(Quinhentos e setenta mil reais)**

16

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:**

Visto todo o exposto no trabalho, para cálculo do Valor de Liquidação Forçada estipulamos o fator de 0,60.

**Valor de Liquidação Forçada do imóvel em estudo:**

**V. merc. = R\$ 340.000,00**  
**(Trezentos e quarenta mil reais)**

**10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, em função da Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização por fatores da Norma ABNT NBR- 14.653-2:2004.

**GRAU DE PRECISÃO III**, em função da Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores da Norma ABNT NBR- 14.653-2:2004.

17

**11. ENCERRAMENTO**

O presente trabalho é composto por (18) dezoito páginas e 04 anexos, sendo:

*Anexo 1: Ilustração fotográfica do imóvel avaliando;*

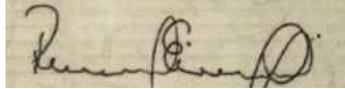
*Anexo 2: Planilha de elementos comparativos e memória de cálculo;*

*Anexo 3: Ilustração fotográfica dos elementos comparativos e mapa de localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos;*

*Anexo 4: Documentação recebida;*

Os valores por nós determinados têm como referência a data de 23/05/2022.

Renato Ermoso Pereira Diretor Técnico  
Ermoso Engenharia Ltda.



**ANEXO 01**  
**Ilustração fotográfica do imóvel avaliando.**

**FOTO 1 – VISTA DA RODOVIA SC-355, NO TRECHO ONDE  
SE LOCALIZA A ESTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL**



**FOTO 2 – VISTA DA RODOVIA SC-355, NO TRECHO ONDE  
SE LOCALIZA A ESTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL**



**FOTO 3 – VISTA DA ESTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL**



**FOTO 4 – VISTA DA ESTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL**



**FOTO 5 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 6 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 7 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 8 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 9 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**FOTO 10 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**FOTO 11 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 12 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 13 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 14 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 15 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 16 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 17 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 18 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 19 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 20 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 21 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 22 – VISTA INTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 23 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**FOTO 24 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**FOTO 25 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**FOTO 26 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**FOTO 27 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**FOTO 28 – VISTA INTERNA DO IMOVEL**



**ANEXO 02**

**Planilha de elementos comparativos e memória de cálculo.**

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS								
N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	Localização	ÁREA DE TERRENO ponderada (ha)	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE	(R\$)			
1	Sítio Linha São Lourenço, Jaborá - SC	(-27.137733, -51.832836)	Imobiliária Munaretto	(49) 3030-0303	6.999.999,00	1,00	314.320,00	20/05/2022
2	Rodovia SC-355	(-27.106570, -51.658263)	Pellizzaro Imóveis	(49) 3522-2469	2.800.000,00	1,50	111.813,61	20/05/2022
3	Linha Pedra Lisa, Catanduvas - SC		Ravili Imóveis	(49) 99938-7993	469.900,00	1,00	32.400,00	20/05/2022
4	Rua Waldemar Poyer	(-27.180001, -51.744589)	Imobiliária Munaretto	(49) 3030-0303	449.000,00	1,30	24.240,00	23/05/2022
5	Linha Banhadão PCB, Jaborá - SC	(-27.222801, -51.731328)	Massarolo Imóveis	(49) 3525-1860	375.000,00	0,80	48.760,00	23/05/2022

- <https://www.imoveis-sc.com.br/jabora/comprar/imovel-rural/sem-bairro/imovel-rural-jabora--882820.html>
- <https://www.pellizzaroimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-chacara-centro-catanduvas/1112>
- <https://www.raviliimoveis.com.br/imovel/sitio-catanduvas>
- [https://www.imoveis-sc.com.br/jabora/comprar/imovel-rural/sem-bairro/imovel-rural-jabora-1014904.html?source\\_isc=RM&utm\\_source](https://www.imoveis-sc.com.br/jabora/comprar/imovel-rural/sem-bairro/imovel-rural-jabora-1014904.html?source_isc=RM&utm_source)
- <https://massaroloimoveis.com.br/property-details.php?lmove=823>

**DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

N	VALOR DO		V. Unit.	VALOR	VALOR	At (ha)	V. unit. Não homog. (R\$/ha)	
	IMÓVEL (R\$)	A. Constr. (m²)						BENF (R\$/m²)
1	6.999.999,00	0,00	0,00	0,00	6.999.999,00	1,00	314.320,00	22.2703
	2.800.000,00	0,00	0,00	0,00	2.800.000,00	1,50	111.813,61	25,0417
3	469.900,00	0,00	0,00	0,00	469.900,00	1,00	32.400,00	14,5031
4	449.000,00	0,00	0,00	0,00	449.000,00	1,30	24.240,00	18,5231
5	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	0,80	48.760,00	7,6907

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	FATORES							F. Homog	VU Homog. (R\$/ha)
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. profundidade	F. infraestrutura	F. Grandeza	F. Topografia		
1	0,80	1,00	1,000	1,000	0,65	1,15	1,00	0,80	14,25
2	0,80	0,67	1,000	1,000	0,85	1,05	1,00	0,57	11,35
3	0,80	1,00	1,000	1,000	1,00	0,90	1,00	0,90	10,44
4	0,80	0,77	1,000	1,000	1,00	0,85	1,00	0,62	9,18
5	0,80	1,25	1,000	1,000	1,10	0,99	1,30	1,64	10,08

14,25  
11,35  
10,44  
9,18  
10,08

**SANEAMENTO DA AMOSTRA**

TESTE	INTERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	11,06	11,06	11,06
+30 %	14,38	14,38	14,38
-30 %	7,74	7,74	7,74

MÉDIA ADOTADA = R\$ 11,06

**QUADRO RESUMO**

	valor total (R\$)	valor total do imóvel (R\$)
AT ponderada (ha)	51.280,60	566.930,07
AC (m²)	Vu terr (R\$/hectare) 11,06	Vu constr (R\$/m²) 566.930,07

**ANEXO 03**

Ilustração fotográfica dos elementos comparativos e mapa de localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos.

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01**



**ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02**



**ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03**



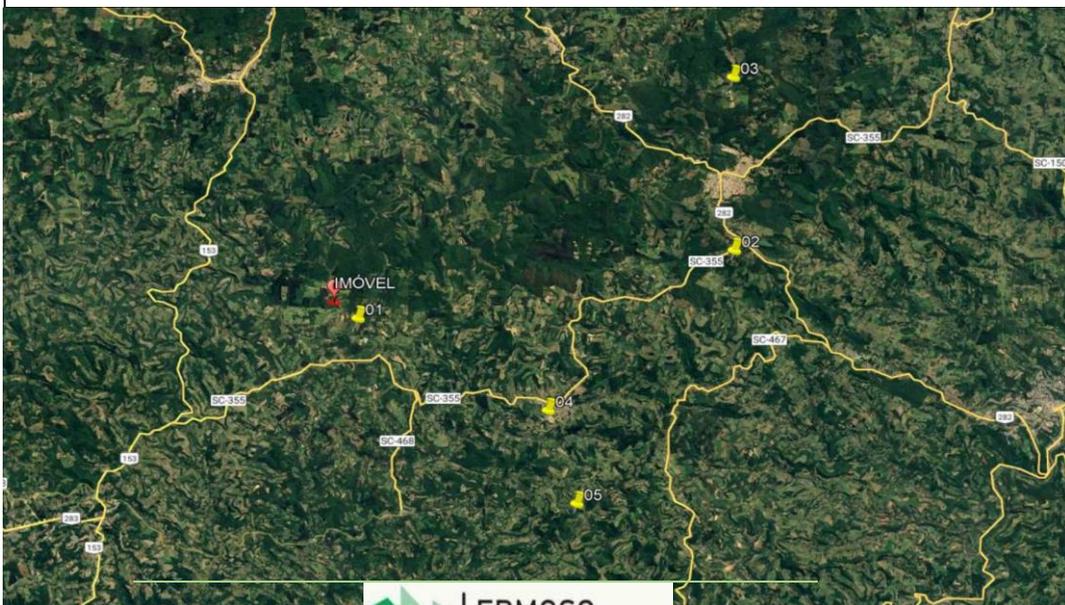
ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



**ANEXO 04**  
**Documentação fornecida.**

14.25  
11.35  
10.44  
9.18  
10.08

sob nº. 3.147, no 2º CRI de Concórdia-SC, domiciliados e residentes no Município de Jaborá-SC, nesta Comarca; **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 16.026, de Imóveis da Comarca de Jaborá-SC, Dou fe Catanduvas-SC: fi 03 6 Registradora ----- -y:-- ... de Registro Oficiala

**Data de referência:** 28 de abril de 2025.

1 UR-1.700.070/SC, casado com DA M ZI, agricultora, CPF nº 031.060.879-96 e CI nº. 11R-2.417.584/SC pelo regi Cptninhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes no Munro, de 40m-SC, nesta Comarca; pelo valor de R\$19.500,00. O comprador declara para fins da Lei nº 4.741/65 Código Florestal, alterado pela Lei 7.803/89, que a área correspondente a 2,85 hectares é ocupada por Reserva Legal. Dou fe. ra. Emol: Catanduvas-SC, 03 de Julho de 2006. Ofi iÜ R\$152,31 ----- Moderagro, 232815 Al. Programa BNDES Autoinático --- Maria Zimmermann. **Hipotecantes:** Lauro Zimmermann e Romilda Maria Zimmermann; **Credor:** Banco ABN EURO Real S/A — Agência de Jaborá-SC; **Valor:** R\$100.000,00; **Taxa de lures:** 6,73% ao ano; **Yncimento Final:** 11,11 QÁ5; **Garantia:** Em hipoteca cedular de 1ª e sentença de terceiros, o imóvel da presente matrícula Cédula registrada sob nº 0467, Livro 03- Auxiliar, deste Ofício, Dou fe. ra. Catanduvas-SC, 07/11/2007 R\$297,12 - (Prat. nº 19) - em 26/07/2021 - CANCELAMENTO: Fica averbado na presente matrícula o requerimento expr aos 11,06 021, firmado por Daniels Fraga Pla e Fernando dots credor Banco Santander (Brasil) S/A, sucessor legal por incorporação do Banco Real S.A., fi. outorizando o "cancelamento da Hipoteca de 1ª Gran" supra regis a R.02, referente a cédula de crédito hancário nº. 232815.01 no rigor de RSJ (0).0140.00. T, do @nforme fleia arquivado neste Ofício. Dou fe. ra. Catanduvas-SC, elo de Carmen Wurlang - Oficiala Registradora tiscalização: GEQ36ti53-OU S. (a) Marci,i

representantes legais do  
ABN AMRO  
sob o

documento que  
26/07/2021. Emol: R\$90,56 + Selo R\$2,82. Selo de fiscaliza



Visualização de matrícula gerada em 12/05/2022 às 12:24 PEDIDO 104769.

R\$19.500,00. O comprador declara para fins da Lei nº 4.741/65 Código Florestal, alterado pela Lei 7.803/89, que a área correspondente a 2,82 hectares é ocupada por Reserva Legal. Dou fe. ra. Catanduvas-SC, 03 de Julho de 2006. Ofi Registradora Emol: R\$152,31 -----

Bancário nº.  
Lauro

Livro 02, do 1º Ofício  
Catanduvas-SC 30/03/2006

sob nº. 3.147, no 2º CRI de Concórdia-SC, domiciliados e residentes no Município de Jaborá-SC, nesta Comarca; **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 16.026, de Imóveis da Comarca de Jaborá-SC, Dou fe Catanduvas-SC: fi 03 6 Registradora ----- -y:-- ... de Registro Oficiala

**Data de referência:** 28 de abril de 2025.

1 UR-1.700.070/SC, casado com DA M ZI, agricultora, CPF nº 031.060.879-96 e CI nº. 11R-2.417.584/SC pelo regi Cptninhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes no Munro, de 40m-SC, nesta Comarca; pelo valor de R\$19.500,00. O comprador declara para fins da Lei nº 4.741/65 Código Florestal, alterado pela Lei 7.803/89, que a área correspondente a 2,85 hectares é ocupada por Reserva Legal. Dou fe. ra. Emol: Catanduvas-SC, 03 de Julho de 2006. Ofi iÜ R\$152,31 ----- Moderagro, 232815 Al. Programa BNDES Autoinático --- Maria Zimmermann. Hipotecantes: Lauro Zimmermann e Romilda Maria Zimmermann; **Credor:** Banco ABN EURO Real S/A — Agência de Jaborá-SC; **Valor:** R\$100.000,00; **Taxa de lures:** 6,73% ao ano; **Yncimento Final:** 11,11 QÁ5; **Garantia:** Em hipoteca cedular de 1ª e sentença de terceiros, o imóvel da presente matrícula Cédula registrada sob nº 0467, Livro 03- Auxiliar, deste Ofício, Dou fe. ra. Catanduvas-SC, 07/11/2007 R\$297,12 - (Prat. nº 19) - em 26/07/2021 - CANCELAMENTO: Fica averbado na presente matrícula o requerimento expr aos 11,06 021, firmado por Daniels Fraga Pla e Fernando dots credor Banco Santander (Brasil) S/A, sucessor legal por incorporação do Banco Real S.A., fi. outorizando o "cancelamento da Hipoteca de 1ª Gran" supra regis a R.02, referente a cédula de crédito hancário nº. 232815.01 no rigor de RSJ (01).0140.00. T, do @nforme fleia arquivado neste Ofício. Dou fe. ra. Catanduvas-SC, elo de Carmen Wurlang - Oficiala Registradora tiscalização: GEQ36ti53-OU S. (a) Marci,i

representantes legais do  
ABN AMRO  
sob o

documento que  
26/07/2021. Emol: R\$90,56 + Selo R\$2,82. Selo de fiscaliza



Visualização de matrícula gerada em 12/05/2022 às 12:24 PEDIDO 104769.

R\$19.500,00. O comprador declara para fins da Lei nº 4.741/65 Código Florestal, alterado pela Lei 7.803/89, que a área correspondente a 2,82 hectares é ocupada por Reserva Legal. Dou fe. ra. Catanduvas-SC, 03 de Julho de 2006. Ofi Registradora Emol: R\$152,31 -----

Bancário nº.  
Lauro

Livro 02, do 1º Ofício  
Catanduvas-SC 30/03/2006

**RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR**

Nome do Imóvel Rural: Sítio Lauro Zimmermann		
Município: Jaborá		UF: Santa Catarina
Coordenadas Geográficas do Centroide do Imóvel Rural:	Latitude: 27°07'32,68" S	Longitude: 51°50'33,15" O
Data de referência: 28 de abril de 2025.		Módulos Fiscais: 0,45

**INFORMAÇÕES GERAIS**

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico [www.car.gov.br](http://www.car.gov.br);
6. Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [14,1000 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [8,1893 hectares].

**REPRESENTAÇÃO GRÁFICA**

**Data de referência:** 28 de abril de 2025.

CPF: 50926578987	Nome:Lauro Zimmermann
CPF: 03101087996	Nome:Romilda Maria Zimmermann

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)



Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	8,1893	Área Consolidada	7,0732
Área de Servidão Administrativa	0,0772	Remanescente de Vegetação Nativa	0,9645
Área Líquida do Imóvel	8,1121	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	1,6227
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

**MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL**

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
1.219	30/03/2006	02	sn	Catanduvas/SC

**Data de referência:** 28 de abril de 2025.