

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 5989

Imóvel Avaliado:

Terreno rural localizado à Fazenda dos Fundos, S/N, Fundos do aeroporto - Localidade de Bandeirinhas. Correia Pinto - SC

Finalidade do Parecer: *Em obediência aos eventos 430, 616 e respectivos Despachos/Decisões, inerentes a lide.*

Solicitante: Poder Judiciário - Estado de Santa Catarina

Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:.....	1
SUMÁRIO	2
FINALIDADE	3
IMÓVEL AVALIANDO.....	3
VISTORIA	4
CONTEXTO URBANO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	4
METODOLOGIA UTILIZADA	6
PESQUISA DE MERCADO	7
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS.....	8
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	11
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.....	11
CONCLUSÃO.....	13
ANEXOS	15
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO	16
CURRICULUM DO AVALIADOR	34

Processo: 5000532-64.2016.8.24.0039/SC
Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Forum: 3ª Vara Cível da Comarca de Lages
Requerente: MARIA TEREZA MALDANER GHIORZI DE ARRUDA
Requerido: GRACILIO MORAES DOS SANTOS

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. FRANCISCO CARLOS MAMBRINI

FILIFE DARLAN DE SOUZA OLIVEIRA, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de SC sob o nº 41635 e registro no CNAI sob o nº 34806 domiciliado à Avenida José Eugênio Muller, 525 - Itajaí/SC, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é em obediência aos Eventos 430, 616 e respectivos Despachos/Decisões, inerentes a lide, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **GRACILIO MORAES DOS SANTOS**, está localizado à Fazenda dos Fundos, S/N, Fundos do aeroporto regional de Correia Pinto - Localidade de Bandeirinhas. Correia Pinto - SC, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 122 (Registro de Imóveis da Comarca de Correia Pinto/SC), nos seguintes termos:

“Conforme matrícula em anexo.”

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 12/08/2024.

Ocupação: Sem informações sobre a ocupação do imóvel.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Correia Pinto, localizada na região serrana de Santa Catarina, apresenta um contexto urbano em expansão, caracterizado por uma infraestrutura em desenvolvimento e forte potencial de crescimento econômico e populacional. Sua posição estratégica ao longo da BR-116, uma das principais rodovias do estado, facilita o acesso a importantes centros urbanos como Lages, Florianópolis e Porto Alegre, o que favorece o escoamento da produção local.

A área urbana do município é composta por bairros residenciais em crescimento, impulsionados por programas habitacionais e investimentos no setor imobiliário. O centro urbano concentra serviços essenciais, como comércio, educação, saúde e administração pública, enquanto áreas periféricas apresentam vocação para expansão industrial e logística. A presença de pequenas e médias indústrias, principalmente ligadas ao setor madeireiro, de papel e celulose, contribui significativamente para a economia local, gerando empregos e estimulando o comércio.

Correia Pinto também se destaca por iniciativas que visam o desenvolvimento sustentável. O município possui áreas verdes urbanas e reservas florestais próximas, o que, aliado à presença do Aeroporto Regional Planalto Serrano, posiciona a cidade como um ponto estratégico para o turismo ecológico e de negócios. O planejamento urbano enfrenta desafios relacionados à mobilidade, saneamento e habitação, mas há oportunidades para projetos de infraestrutura urbana que integram crescimento econômico e preservação ambiental.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O município possui um perfil demográfico diversificado, com uma população predominantemente jovem e em idade ativa, o que impulsiona demandas por educação,

capacitação profissional e espaços de lazer. A gestão urbana tem priorizado o aprimoramento da qualidade de vida, com investimentos em saúde, segurança e infraestrutura viária, preparando Correia Pinto para se consolidar como um polo emergente na região serrana.

METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.

O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 9 (nove) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Área rural em Lages/SC		3.340.000,00	9.800.000,00	2,93
2	Área rural em Lages/SC		5.740.000,00	23.900.000,00	4,16
3	Área rural em Correia Pinto/SC		2.900.000,00	12.900.000,00	4,45
4	Área rural em Correia Pinto/SC		889.200,00	3.980.000,00	4,48
5	Área rural em Curitiba/SC		2.000.000,00	11.000.000,00	5,50
6	Área rural de Bom Retiro/SC		13.880.000,00	35.000.000,00	2,52
7	Área rural de Ponte Alta/SC		1.000.000,00	3.850.000,00	3,85
8	Área rural de Ponte Alta/SC		957.686,00	3.750.000,00	3,92
9	Área rural de São José do Cerrito/SC		214.000,00	899.000,00	4,20

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 3.373.629,63 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 4,00) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (843.165,21 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a “0” (zero).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 15% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Área rural em Lages/SC		3.340.000,00	8.330.000,00	2,49
2	Área rural em Lages/SC		5.740.000,00	20.315.000,00	3,54
3	Área rural em Correia Pinto/SC		2.900.000,00	10.965.000,00	3,78
4	Área rural em Correia Pinto/SC		889.200,00	3.383.000,00	3,81
5	Área rural em Curitiba/SC		2.000.000,00	9.350.000,00	4,67
6	Área rural de Bom Retiro/SC		13.880.000,00	29.750.000,00	2,14
7	Área rural de Ponte Alta/SC		1.000.000,00	3.272.500,00	3,27
8	Área rural de Ponte Alta/SC		957.686,00	3.187.500,00	3,33
9	Área rural de São José do Cerrito/SC		214.000,00	764.150,00	3,57

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 15%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores}}$
----------------------------	---

Média Aritmética =	$\frac{\text{R\$ 30,61}}{9}$
--------------------	------------------------------

Média Aritmética = R\$ 3,40 / m²

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 2.867.585,19 *

**utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 3,40) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (843.165,21 m²)*

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 50% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2,55 e superiores à R\$ 4,25.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
2	Área rural em Lages/SC		5.740.000,00	20.315.000,00	3,54
3	Área rural em Correia Pinto/SC		2.900.000,00	10.965.000,00	3,78
4	Área rural em Correia Pinto/SC		889.200,00	3.383.000,00	3,81
7	Área rural de Ponte Alta/SC		1.000.000,00	3.272.500,00	3,27
8	Área rural de Ponte Alta/SC		957.686,00	3.187.500,00	3,33
9	Área rural de São José do Cerrito/SC		214.000,00	764.150,00	3,57

Fórmula Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada =	R\$ 21,30
	6

Média Ponderada = R\$ 3,55 / m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 843.165,21 m² x R\$ 3,55

Valor do imóvel avaliado = R\$ 2.992.731,45

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 2.992.731,45 (dois milhões, novecentos e noventa e dois mil setecentos e trinta e um de reais e quarenta e cinco centavos)

Considerando a existência de 70 hectares de plantio da espécie *Pinus sp.*:

Tem-se ao 2º ano, 1440 árvores por hectare.

Considerando a densidade do florestamento em 1660 árvores por hectare;

Considerando uma taxa de mortalidade aceita de 10% do povoamento;

Considerando a última imagem, onde observa-se o florestamento de *Pinus sp.* através da ferramenta imagens históricas, no programa Google Earth no ano de 2004 (21 anos de idade).

Considerando que o corte raso (retirada total do florestamento), seja efetuado com 440 árvores por hectare.

Considerando que o valor de mercado de uma árvore em pé contemplando os itens acima seja de R\$ 60,00.

Tem-se o valor total de 70 hectares x R\$ 60,00 x 440 árvores/hectare

O valor total da floresta de Pinus sp. é igual R\$ 1.848.000,00.

Referente ao quantitativo de 7,5% desse valor, tem-se R\$ 138.600,00.

CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metódico de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica (valor da terra) é de R\$ 2.992.731,45 (dois milhões, novecentos e noventa e dois mil setecentos e trinta e um de reais e quarenta e cinco centavos), mais o valor estimado (floresta de *Pinus sp.** de 1.848.000,00 (um milhão, oitocentos e quarenta e oito mil reais). Perfazendo o total de R\$ 4.840.731,45 (quatro milhões, oito centos e quarenta mil setecentos e trinta e um reais e quarenta e cinco centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Lages/SC, 20 de fevereiro de 2025.

FILIPES DARLAN DE SOUZA OLIVEIRA

Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº 41635 / SC

CNAI nº 34806

Rua Alberto Pasqualini, 228 – Lages/SC

Avenida José Eugênio Muller, 525 - Itajaí/SC

Fone: (47)99997-2101

E-mail: fdarlan@creci.org.br

ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIANDO**

Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **122**
- Cartório de Registro: **Registro de Imóveis da Comarca de Correia Pinto/SC**

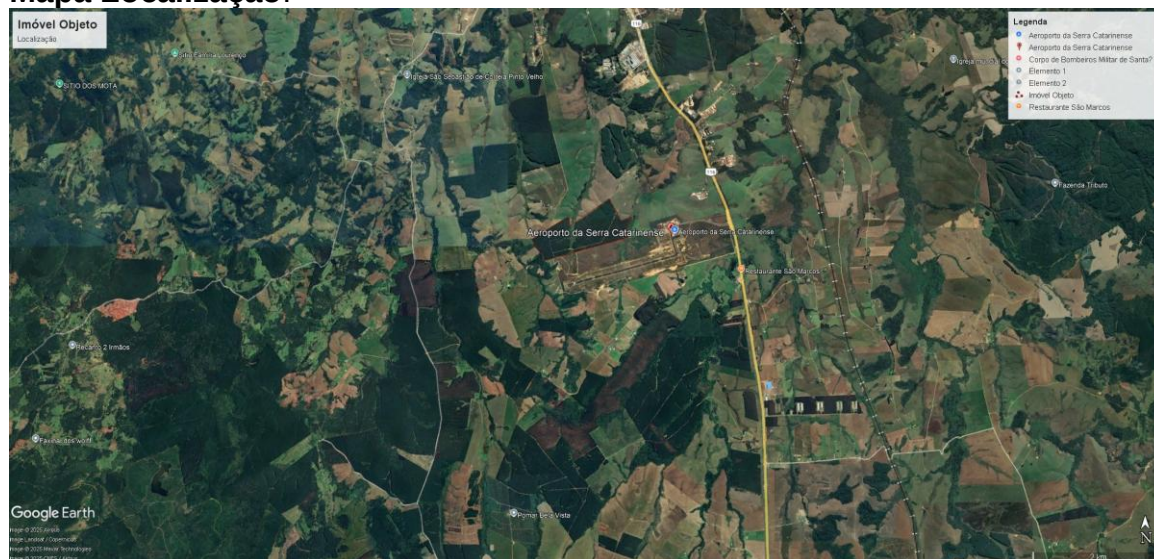
1.2 - Proprietário:

- Nome: **GRACILIO MORAES DOS SANTOS**
- Endereço: **Correia Pinto, s/n**
- Complemento:
- Bairro: **Cidade**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno rural**
- Agrupamento:
- Utilização: **silvicultura**
- Idade (Aparente): **0 anos**
- Endereço: **Fazenda dos Fundos, S/N**
- Complemento: **Fundos do aeroporto**
- Bairro: **Localidade de Bandeirinhas**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

Mapa Localização:



- Descrição do imóvel: **Conforme matrícula em anexo.**

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **979.406,25 m²**
- Área Construída: **0,00 m²**
- Área Privada: **0,00 m²**
- Área Comum: **0,00 m²**
- Área Considerada Total: **843.165,21 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

iluminação pública, rede telefônica, rede de energia elétrica,

3 - Características do terreno:

- Frente: **0 m**
- Fundos: **0 m**
- Profundidade: **0 m**

- Topografia: **plana**
- Forma: **poligonal**
- Orientação: **nascente**
- Situação: **outros**
- Proteção: **cerca**
- Observações:

4 - Características do Imóvel:

Um(a) Terreno rural

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio:
- Valor do Condomínio Mensal: **R\$ 0**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº:
- Valor do Imposto anual: **R\$ 0,00**
- Valor do imposto mensal: **R\$ 0,00**
- Valor venal do terreno (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**
- Valor venal da construção (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 0,00**

7 - Fotos



Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:

8 - Documentos

CNM: 150250.2.0000122-05

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS - CORREIA PINTO - SC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

CORREIA PINTO, 21 DE

SETEMBRO DE 2010

01

122

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.—Um terreno de campos, matos, faxinais, com a área superficial de 949.406,25m², (novecentos e quarenta e nove mil quatrocentos e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados), situado no lugar denominado Fazenda dos Fundos, nesta comarca e cidade de Correia Pinto/SC, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com terras de Heitor Rodrigues Pires, onde existe uma estrada que dá acesso ao terreno, por a extensão de 512,00 metros (quinhentos e doze metros) e com Osni Moraes dos Santos por 1.093,39 metros (mil e noventa e três metros e trinta e nove decímetros); ao SUL, com terras de Adélio Dias Coelho e Heitor Rodrigues Pires por linhas quebradas na extensão de 226,00 metros (duzentos e vinte e seis metros), 302,00 metros (trezentos e dois metros), 180,00 metros (cento e oitenta metros), 75,00 metros (setenta e cinco metros) e 612,00 metros (seiscentos e doze metros); ao LESTE, com terras de Adélio Dias Coelho por 665,00 metros (seiscentos e sessenta e cinco metros); ao OESTE, com terras de Heitor Rodrigues Pires por 205,00 metros (duzentos e cinco metros).

PROPRIETÁRIO.—GRACILIO MORAES DOS SANTOS, CPF nº 386.309.319-20, brasileiros, casado com ZELIA MAYESKI DOS SANTOS, pelo regime Comunhão Universal de bens, posterior de bens, posterior à vigência da Lei 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº 1.671, ele pecuarista, ela do lar, residente e domiciliados em Correia Pinto/SC.

TÍTULO AQUISITIVO.—Registro nº 13.544 fls. 01 do Livro 2 - Registro Geral do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC, datado de 05.11.1987 (cinco de novembro de mil novecentos e oitenta e sete).

CONDIÇÕES.—PROTOCOLO Nº 143 datado de 23/08/2010, E: R\$4,75. O OFICIAL DO OF. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Alessandro Rodrigo Menezes

Av. 1/122, 21 de setembro de 2010.—**Averbação de Desmembramento de Matrícula:** Conforme consta na averbação sob nº 12/8544 do Livro 2-Registro Geral do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages SC, onde consta que a área de 136.241,04m², foi matriculada sob nº 14.193 do Livro 2- Registro Geral, em virtude de venda feita à PREFEITURA MUNICIPAL DE CORREIA PINTO. O referido é verdade e dou fé. Lages, 29 de agosto de 2001. A Oficiala Designada: Silvana Ribeiro Lenzi.—PROTOCOLO Nº 143 datado de 23/08/2010, E: NUL O OFICIAL DO OF. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Alessandro Rodrigo Menezes

Av. 2/122, 21 de setembro de 2010.—**Gravame:** Conforme consta na averbação sob nº 13/8.544 do Livro 2-Registro Geral do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC, onde consta Nos termos do Ofício da Vara Única da Comarca de Correia Pinto, firmado por Vilmar Tadeu Córdova de acordo com a Portaria 18/2009-DF-CP de número 083090012359-000-003, datado de 03 de agosto de 2009, extraído dos autos nº 083.09 001235-9, Ação Indenizatória/Ordinário onde figura como autora Zélia Mayeski e réu o Estrado de Santa Catarina e outro, o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser transferido sem que sejam satisfeitas as custas processuais referentes aos autos e que forem de incumbência da autora. O referido é verdade e dou fé. Lages, 21 de agosto de 2009. A Oficiala Designada: Silvana Ribeiro Lenzi.—PROTOCOLO Nº 143 datado de 23/

CONTINUA NO VERSO

CNM: 150250.2.0000122-05

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS - CORREIA PINTO - SC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CORREIA PINTO, 21 DE

SETEMBRO DE 2010

FLS.

01vº

MATRÍCULA

122

08/2010. E: NIHL. O OFICIAL DO OF. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Alessandro Rodrigo Menezes

Av. 3/122, 21 de setembro de 2010.=**Gravame**: Conforme consta na averbação sob nº **14/8.544** do Livro 2-Registro Geral do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC, onde consta Nos termos do Ofício da Vara Única da Comarca de Correia Pinto, firmado por Vilmar Tadeu Córdova de acordo com a Portaria 18/2009-DF-CP, de número 083090012618-000-006, datado de 03 de agosto de 2009, extraído dos autos nº 083.09.001261-8, Ação Indenizatória/Ordinário onde figura como autora Zélia Mayeski e réu o Sr. Gracilio Moraes dos Santos e outros, o imóvel objeto desta matrícula **não poderá ser transferido sem que sejam satisfeitas as custas processuais referentes aos autos e que forem de incumbência da autora**. O referido é verdade e dou fê. Lages, 21 de agosto de 2009. A Oficial Designada: Silvana Ribeiro Lenzi.=PROTOCOLO Nº 143 datado de 23/08/2010. E: NIHL. O OFICIAL DO OF. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Alessandro Rodrigo Menezes

Av. 4/122, 21 de setembro de 2010.=**Gravame**: Conforme consta no registro sob nº **15/8.544** do Livro 2-Registro Geral do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC onde consta que procede-se ao Registro nos termos do Ofício nº 002/GAB, extraído do Processo Administrativo nº 13984.001453/2009-15, em nome do sujeito passivo GRACILIO MORAES DOS SANTOS, CPF nº 386.012.309-20, expedido pelo Sr. Eli Francisco Mota, Delegado da Receita Federal em Lages/SC - Substituto, em data de 07 de janeiro de 2010, para de acordo com o parágrafo 5º do art. 64, da Lei Federal nº 9.532/97, consignar que o imóvel objeto da presente matrícula foi **ARROLADO**, em favor da Receita Federal. O referido é verdade e dou fê. Lages 11 de janeiro de 2010. A Oficial Designada: Silvana Ribeiro Lenzi.=PROTOCOLO Nº 143 datado de 23/08/2010. E: NIHL. O OFICIAL DO OF. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Alessandro Rodrigo Menezes

Av. 5/122, 21 de setembro de 2010.=**Gravame**: Conforme consta no registro sob nº **17/8.544** do Livro 2 - Registro Geral do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC, onde consta que Conforme Mandado extraído dos autos do Processo nº 083.10.000364-0 da Vara Única da Comarca de Correia Pinto/SC. Ação Cautelar Inominada/atípica/Cautelar, em que consta como Requerente: Carlos Luiz Moraes e como Requerido: Zelia Mayeski, passado aos 14 de maio de 2010 pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Dr. Renato Mastella, faço constar que fica determinado a **inalienabilidade** do imóvel de propriedade de **Gracilio Moraes dos Santos**, objeto desta matrícula. O referido é verdade e dou fê. Lages, 31 de maio de 2010. O Oficial: Alessandro Rodrigo Menezes.=PROTOCOLO Nº 143 datado de 23/08/2010. E: NIHL. O OFICIAL DO OF. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Alessandro Rodrigo Menezes

Av. 6/122, 21 de setembro de 2010.=**Gravame**: Conforme consta no Ofício nº 083080019393-000-005, extraído dos autos do Processo nº 083.08.001939-3 da Vara Única da Comarca de Correia Pinto/SC, Ação Sobrepartilha

CONTINUA NO VERSO

CNM: 150250.2.0000122-05

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS - CORREIA PINTO - SC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

CORREIA PINTO, 21 DE

SETEMBRO DE 2010

02

122

Av. 6/122, 21 de setembro de 2010.=Especial de Jurisdição Contenciosa, em que consta como Autor: Zélia Mayeski e como Réu: Gracilio Moraes dos Santos, passado e assinado aos 10 de agosto de 2010 pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Dr. Renato Mastella, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula **NÃO PODE RÁ SER TRANSFERIDO SEM QUE SEJAM SATISFEITAS AS CUSTAS PROCESSUAIS REFERENTES AOS AUTOS EM EPIGRAFE QUE FOREM DE INCUMBÊNCIA DA AUTORA**. O referido é verdade e dou fé.=PROTOCOLO Nº 143 datado de 23/08/2010. E: NIHIL. O OFICIAL DO OF. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Alexandro Rodrigo Menezes

AV.7/122. 09 de Março de 2016 . **RETIFICAÇÃO POR ERRO MATERIAL:** Procedo a presente para informar que, na abertura da presente matrícula, por um lapso, ficou constando erroneamente o número do CPF do proprietário do imóvel desta matrícula, Sr. Gracilio Moraes dos Santos. Em razão disso, onde consta: "CPF nº 386.309.319-20", **leia-se: "CPF n. 386.012.309-20"**. A presente retificação de ofício é realizada sem ônus para o interessado, nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei n. 6.015/73. Emolumentos R\$ 85,30 + Selo R\$ 1,70 = R\$ 87,00. Selo de fiscalização: EFF16740-6W22. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo n. 4.825 Livro 1-G, em 12/02/2016. Oficial Registrador, Endrigo Wilson Cenzi.**

R.8/122. 14 de Outubro de 2016 . PENHORA: Conforme Certidão para Registro de Penhora expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Lages/SC na data de 16/08/2016, autos de Cumprimento de Sentença n. 0010996-77.2012.8.24.0039/02, em que figura como exequente: **MARIA TEREZA MALDANER GHIORZZI**, e executado: **GRACILIO MORAES DOS SANTOS**, decisão da lavra do Juiz de Direito, Dr. Francisco Carlos Mambrini, conferida a autenticidade da documentação através de consulta ao processo eletrônico no site do TJSC, acesso com senha, **a fração ideal de 50% do imóvel objeto da presente matrícula foi PENHORADO em favor da exequente**. Valor da Causa: R\$ 182.303,78. Valor de avaliação: não consta. Depositário: executado. **FRJ** constante dos autos em epígrafe. Emolumentos na proporção de 1/3, por se tratar de registro de constrição judicial: R\$ 400,00 + Selo R\$ 1,70 = R\$ 401,70. Selo de fiscalização: ELL72824-0H8B. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo nº 5.292 Livro 1-G, em 16/09/2016. Oficial Registrador, Endrigo Wilson Cenzi.**

AV.9/122. 09 de Abril de 2021 . CANCELAMENTO DE PENHORA: Em atenção ao requerimento datado de 09/03/2021 acompanhado do despacho que concedeu justiça gratuita nos autos n. 083.09.001235-9, datado de 07/07/2011, da decisão interlocutória proferida em 29/06/2018 nos autos n. 0001261-87.2009.8.24.0083 e da decisão interlocutória proferida em 29/06/2018 nos autos n. 0000364-25.2010.8.24.0083, todas expedidas pela da Vara Única da Comarca de Correia Pinto/SC, **procedo ao cancelamento dos gravames constantes da Av.2, Av.3 e Av.5** desta matrícula. Ato praticado na vigência do Provimento n. 22/2020 da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina. Emolumentos R\$ 90,56 + Selo R\$ 2,82 = R\$ 93,38. Selo de fiscalização: GCL76397-TST5. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo nº 9.198, Livro 1-M, em 11/03/2021. Escrevente Substituta, Andressa Moreira Branco.**

AV.10/122. 27/09/2022. PENHORA: conforme Termo de Penhora de 31/08/2022, expedido pelo Juízo de

CONTINUA NO VERSO

Visualização gerada em: 20/02/2025 15:15:58. Não vale como certidão.

CNM: 150250.2.0000122-05

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS - CORREIA PINTO - SC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CORREIA PINTO,

DE

DE

FLS.

MATRÍCULA

02V

122

Direito da Vara Única da Comarca de Correia Pinto/SC, extraído do Processo n. 0000368-57.2013.8.24.0083, em que figura como exequente: **JUCELI BEATRIZ MESQUITA BATISTA**, CPF n. 758.411.779-15, e executado: **GRACILIO MORAES DOS SANTOS**, CPF 386.012.309-20, o imóvel objeto da presente matrícula foi PENHORADO em favor da exequente. Valor da Causa: R\$ 71.653,23. Data do valor: 20/02/2013. Valor atualizado: R\$ 127.008,83. Valor de avaliação: não consta. Depositário: o executado. Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ boleto n. 5801264361, quitado no valor de R\$ 381,03, em 20/09/2022. Emolumentos R\$ 412,57 + Selo 3,11 = R\$ 415,68. Selo de fiscalização: GOX30480-PNWN. Protocolo nº 10.825, em 02/09/2022. Oficial Registrador, Endrigo Wilson Cenzi: *[Assinatura]*

AV.11/122. 07/11/2023. EXISTÊNCIA DE AÇÃO: conforme despacho/decisão da lavra do Juiz de Direito, Dr. Geraldo Correa Bastos, datado de 25/10/2023, procedo à presente para constar a existência da Ação n. 5001815-43.2023.8.24.0083/SC que tramita na Vara Única da Comarca de Correia Pinto/SC, em que configura como requerente: Carlos Luiz Moraes e, como requerida: Zelia Mayeski. Emolumentos: R\$ 108,82 + Valor do ISS: R\$ 5,44 + Valor do FRJ: R\$ 24,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%) = R\$ 138,99 Selo de fiscalização: GWW69972-HNXW. Protocolo nº 12.131, em 27/10/2023. Escrevente Substituta, Erika Melissa Shinozaki Mesquita: *[Assinatura]*

PARA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

CONTINUA NO VERSO

COMPARATIVOS

Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA
DAS AMOSTRAS DOS
IMÓVEIS COMPARADOS**

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://ddsimoveis.com.br/imovel/1480966-fazenda-em-raposo-na-coxilha-rica-em-lages-sc>**
- Bairro: **Área rural em Lages/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.340.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 9.800.000,00**

5 - Data da vistoria: 14 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Urbano**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://jucimarserafimimoveis.com.br/comprar/sc/lages/coxilha-rica/fazenda/72776650>**
- Bairro: **Área rural em Lages/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **5.740.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 23.900.000,00**

5 - Data da vistoria: 14 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**
- Endereço/URL: **<https://www.almonnegociosimobiliarios.com.br/imovel/area-rural-a-venda-correia-pinto-sc-2900000--hectares/155>**
- Bairro: **Área rural em Correia Pinto/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **2.900.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 12.900.000,00**

5 - Data da vistoria: 14 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária**

- Endereço/URL: **chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgicfindmkaj/https://www.terracuritibanos.com.br/imovel-escolhido/imprimir.php?id_imovel=6432&font=10**

- Bairro: **Área rural em Correia Pinto/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **889.200,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 3.980.000,00**

5 - Data da vistoria: 20 de fevereiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Portais de Vendas**
- Endereço/URL: **<https://www.mfrural.com.br/detalhe/705421/fazenda-200-hectares-em-palmeira-otacilio-costa-santa-catarina>**
- Bairro: **Área rural em Curitibanos**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **2.000.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

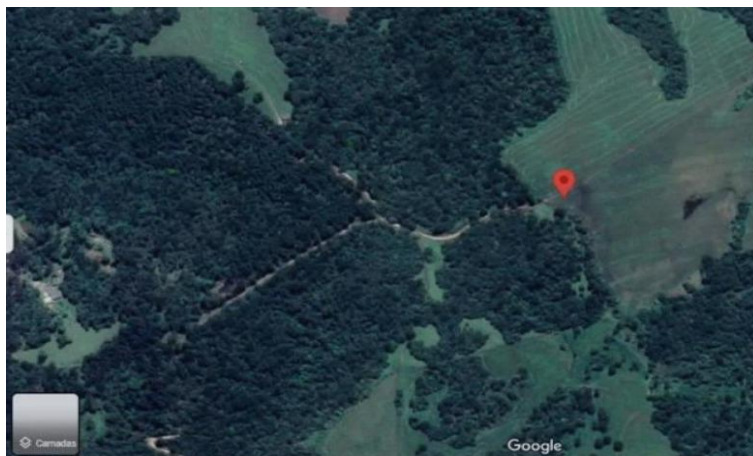
2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 11.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 14 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Portais de Vendas**
- Endereço/URL: **<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-bom-retiro-sc-13880000m2-id-2746548010/>**
- Bairro: **Área rural de Bom Retiro/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **13.880.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 35.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 14 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Portais de Vendas**
- Endereço/URL: **<https://www.buskaza.com.br/venda/sc/ponte-alta/fazendas>**
- Bairro: **Área rural de Ponte Alta/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **1.000.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 3.850.000,00**

5 - Data da vistoria: 14 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 8

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Portais de Vendas**
- Endereço/URL: **<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sc-ponte-alta-zona-rural-957686m2-RS3750000/id-22844946/>**
- Bairro: **Área rural de Ponte Alta/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **957.686,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

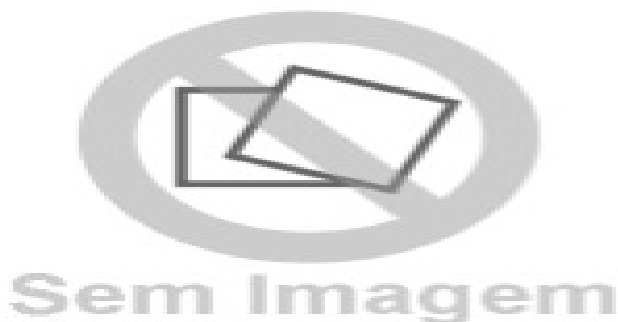
2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 3.750.000,00**

5 - Data da vistoria: 15 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 9

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Rural**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Portais de Vendas**
- Endereço/URL: **<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-sao-jose-do-cerrito-214000m2-venda-RS899000-id-2765620232/>**
- Bairro: **Área rural de São José do Cerrito/SC**
- Município: **Correia Pinto**
- UF: **SC**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **214.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação:

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 899.000,00**

5 - Data da vistoria: 15 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: FILIPE DARLAN DE SOUZA OLIVEIRA

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº: 41635 / SC | **CNAI nº:** 34806

Formação Profissional: Corretor de Imóveis - CRECI-SC: 41635

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI: 34806

Engenheiro Florestal - CREA-SC: 097727/3

Especialista em Gestão Ambiental

Técnico em Agrimensura - CFT: 855017945.

Experiência Profissional: Profissional autônomo, perito judicial e professor.

Endereço: Rua Alberto Pasqualini, 228 – Lages/SC Avenida José Eugênio Muller, 525 - Itajaí/SC

Telefone: (47)99997-210

E-mail: fdarlan@creci.org.br

Site: www.darlantopografia.com