

Matrícula  
8502Ficha  
2v.

Florestal Sustentado-PMPS, declarando ainda possuir pleno conhecimento das sanções a que fica sujeito pelo descumprimento do Termo. O referido é verdade e dou fé. Pomerode, 05 de junho de 2001. A Registradora: *[Assinatura]* E: R\$25,00

AV.7-8502 - PROTOCOLO Nº17.977. Pelo "TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL", datado de 09 de outubro de 2000, que com o requerimento da proprietária REFLORITA-REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., retro qualificada, fica arquivado neste cartório, a proprietária assume a responsabilidade de manter área de Reserva Florestal Legal, averbando o referido termo, acompanhado da planta topográfica ou croqui do imóvel, delimitando a área de reserva florestal legal, na matrícula retro, conforme disposto no § 2º do artigo 16º da Lei nº4771/65, onde a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 15,69 hectares, não inferior a 20% da propriedade com área total de 78,45 hectares, compreendida nos limites a seguir indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do IBAMA. O atual proprietário compromete-se por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Características e confrontações do imóvel: imóvel de relevo irregular e com cobertura florestal nativa na sua totalidade e apresentando as seguintes confrontações: Norte com terras de Erich Baier e Fritz Hinkeldey; ao Sul com terras de Fritz Hinkeldey, Helmuth Franz, Erwin Borchardt e Wilhelm Borchardt; a Leste com terras de Friedrich Krin, Erich Wehrmeister, Arno Weege, Otto Hornburg, Franz Hornburg e Wilhelm Borchardt e a Oeste com terras de Paulo Baier e outros. Limites da Área de Reserva Legal conforme indicado no croqui topográfico arquivado junto ao Termo. Dou fé. Pomerode, 05 de junho de 2001. A Registradora: *[Assinatura]* E: R\$25,00

OBSERVAÇÃO: - O imóvel acha-se cadastrado no INCRA sob nº808.016.052.264-2. Área total:78,4 ha. Módulo Fiscal:12,0. Nº de Módulos Fiscais:6,53. Fração Mínima de Parcelamento:2,0. Nº do Imóvel na Receita Federal:2369497-1 (conforme CCIR de 1998/1999 e comprovantes de ITR dos últimos 5 anos), conforme prova arquivada neste cartório. A Registradora: *[Assinatura]*

R.8-8502 - PROTOCOLO Nº23.923. Pelo OFÍCIO Nº306/2006/PSEB/BNU/SC, datado de 05 de outubro de 2006, arquivado neste ...  
continua na ficha nº. 3

## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula

8502

ficha

3

Pomerode, 10/outubro/2006.



cartório, assinado pelo Procurador da Fazenda Nacional da Procuradoria da Fazenda Nacional em Blumenau-SC, sr. Fábio Ruthzatz, com fulcro no § 4.º do art.659 do Código de Processo Civil, e, considerando a formalização do "Auto de Penhora" à fls.27, nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL N.º50.97.05.000232-7**, em trâmite na Vara Única desta Comarca, movida por: **UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)** contra: **PORCELANA SCHMIDT S/A**, inscrita no CGC/MF sob n.º85.459.691/0011-10, com endereço à Rua Luiz Abry, n.º849-centro, nesta cidade, procedo o registro da **PENHORA** que recaiu sobre o terreno constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8503 e 8504 deste cartório. Os imóveis foram avaliados conjuntamente em R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Depositário: Irio Krueger. Pomerode, 10 de outubro de 2006. A Registradora: *[assinatura]* E: nihil

**R.9-8502 - Protocolo n.º25.160. Pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONEISSÃO E REESCALONAMENTO DE DÍVIDAS, COM PACTO ADJETO DE PENHOR RURAL, datado de 27 de junho de 2007, emitido pela confitente devedora: SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º.00.844.239/0001-48, com sede na AV. Capitão João, 1815, Vila Vitória, Mauá - São Paulo, tendo como intervenientes garantidores devedores solidários: HARRY ARNO SCHMIDT, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob n.º.061.898.738-04, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; KATA SCHMIDT, iugoslava, casada, do lar, inscrita no CPF sob n.º217.380.458-89, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, n.º255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; WALTER ARNO SCHMIDT, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob n.º805.444.368-49, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 550, apto 100 B, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; MAURA PINA SCHMIDT, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob n.º771.241.548-04, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, 550, apto100B, bairro Boa Vista, Santo André - São Paulo e como interveniente garantidora pignoratícia: REFLORITA REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., retro qualificada; a confitente devedora é e se confessa devedora em relação à credora "COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL", empresa inscrita no CNPJ sob n.º03.487.045/0001-20, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 61, centro Leopoldina - Minas Gerais, da quantia de R\$2.246.470,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais), correspondente ao inadimplemento de títulos emitidos por ela e cedidos à credora pela confitente devedora, em operações regulares de fomento mercantil (factoring), através de endosso translativo, bem como de títulos emitidos pela devedora e endossados à credora pela empresa**

continua no verso



Matrícula 8502      ficha 3-v.

Athenas S/A Fomento Mercantil, CNPJ 00340878/0001-76, restando tais títulos vencidos e impagos por apresentarem vícios em suas origens, grande parte deles inclusive confessada pela própria devedora nos autos da notificação judicial de número 0394.07.054914-0, fluente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina, MG. Pelo referido instrumento e na melhor forma de direito, concede a CREDORA à DEVEDORA prazo solicitado para pagamento de débito, que passa a ser representado por 24 (vinte e quatro) NOTAS PROMISSÓRIAS, de emissão da confitente devedora em favor da credora, todas devidamente avalizadas pelos demais intervenientes garantidores, conforme tabela a seguir, sendo todas vinculadas ao referido contrato.

Doc. N.º do Doc.	Vencimento	Valor	Doc. N.º do Doc.	Vencimento	Valor
NP 01	28/07/2007	79.385,00	NP 13	28/07/2008	79.385,00
NP 02	28/08/2007	79.385,00	NP 14	28/08/2008	79.385,00
NP 03	28/09/2007	79.385,00	NP 15	28/09/2008	79.385,00
NP 04	28/10/2007	250.000,00	NP 16	28/10/2008	250.000,00
NP 05	28/11/2007	79.385,00	NP 17	28/11/2008	79.385,00
NP 06	28/12/2007	79.385,00	NP 18	28/12/2008	79.385,00
NP 07	28/01/2008	79.385,00	NP 19	28/01/2009	79.385,00
NP 08	28/02/2008	79.385,00	NP 20	28/02/2009	79.385,00
NP 09	28/03/2008	79.385,00	NP 21	28/03/2009	79.385,00
NP 10	28/04/2008	79.385,00	NP 22	28/04/2009	79.385,00
NP 11	28/05/2008	79.385,00	NP 23	28/05/2009	79.385,00
NP 12	28/06/2008	79.385,00	NP 24	28/06/2009	79.385,00

Para todos os fins de direito, declaram a DEVEDORA e demais INTERVENIENTES GARANTIDORES reconhecer a dívida ora reescaloniada, reconhecendo, outrossim, a liquidez, certeza e exigibilidade do documento, para fins do artigo 585, II do Código de Processo Civil, para efeito de eventual cobrança executiva após o vencimento. Ao importe global da dívida confessada, exigível na forma do contrato, serão acrescidas eventuais pendências de cobrança auferidas após a assinatura do pacto referentes aos títulos viciados ali negociados e, em caso de mora, serão contabilizados juros moratórios contratuais equivalentes, *pro rata tempore*, à Taxa Referencial SELIC, nos termos do artigo 405 do Código Civil, multa contratual irredutível de 2% (dois por cento), atualização monetária segundo o índice INPC ou congêneres que o substitua e honorários advocatícios administrativos mínimos de 10% (dez por cento) sobre o total devido. O presente reescalonamento poderá ser considerado desfeito, pela credora, independente de qualquer notificação, considerando-se vencida e exigível, de uma só vez, toda a dívida, se a DEVEDORA incidir em mora, superior a 05 (cinco) dias no pagamento de qualquer parcela, se os garantidores alienarem bens de raiz que tomem insuficientes as garantias ofertadas. Em garantia ao pagamento da dívida repactuada, compareceram espontaneamente ao ato, na condição de

contínuas na ficha nº



## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula

8502

Ficha

4

Pomerode, 19 de novembro de 2007



devedores solidários, os intervenientes garantidores qualificados no pòrtico do documento, que ratificaram todos os termos do instrumento, não podendo a qualquer tempo opor exceções pessoais em face do débito confessado, respondendo solidária e integralmente pela quitação do débito confessado. A **DEVEDORA oferece, como garantia adicional** ao adimplemento das obrigações reciprocamente assumidas, **o presente pacto adieto de penhor rural**, nos termos do artigo 1438 e seguintes do Código Civil, que ora se registra, nos termos dos artigos 167, I, 15 e 178, VI da Lei 6.015/73, independentemente do consentimento de eventual credor hipotecário, nos termos do art. 219 da mesma Lei de Registro Públicos, estendendo sua oponibilidade a terceiros com o registro do penhor nesta e nas demais matrículas dos imóveis onde se encontram as **árvores apenhadas**, conforme relação a seguir:

- **98 mil árvores de *Eucalyptus sp*** de acordo com o projeto de reflorestamento averbados nas matrículas dos imóveis registrados sob números 8500, 8501, 8502, 8503, 8504, 8505, deste Cartório, imóveis estes de propriedade da interveniente garantidora pignoraticia;
- **16.665 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 2092, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoraticia;
- **32.663 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 7390, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó, SC, imóvel este de propriedade da interveniente garantidora pignoraticia;
- **35.307 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 4397, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoraticia;
- **19.554 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob n.º 3273, deste Cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoraticia.

O pacto terá validade até o término das obrigações assumidas, podendo ser liberado o gravame somente com a autorização expressa e por escrito da CREDORA, ficando certo de que a violação deste preceito configura crime de defraudação de penhor, nos termos do artigo 171, § 2º, inciso III do Código Penal. Desde já fica nomeado Sr. Harry Arno Schmidt como fiel depositário das árvores apenhadas. O recebimento após o vencimento de qualquer parcela será tomado como mera tolerância, não induzindo liberação, novação, nem renúncia e/ou desistência tácitas ou prasumidas aos encargos atinentes ao atraso, que ficam desde já ressalvados, podendo ser posteriormente reclamados em ação própria. Fica acertado entre as partes que os pagamentos por meio de cheques serão sempre *pro solvendo* à obrigação e antes de

continua no verso

Matrícula	Ficha
8502	4-V.

acolhidos pelo Banco sacado não extinguirão a dívida, nem propiciarão a entrega do título. As partes poderão homologar judicialmente o acordo, com o objetivo de torná-lo um título executivo judicial, conferindo às partes a possibilidade de uma execução direta, rápida e eficaz, sendo, neste caso, os honorários advocatícios arcados por cada parte. Todos os prazos e obrigações pactuadas vencem e se operam de pleno direito, vinculado herdeiros e sucessores. A mora, tendo em vista o prazo certo para quitação das obrigações, operar-se-á de forma *ex re*, vale dizer, independentemente de qualquer notificação ou protesto, e para qualquer ação ou execução derivada do contrato o foro competente será o da cidade de Leopoldina (MG), ficando facultado à Credora optar pelo foro de domicílio da Devedora para qualquer ação, inclusive de falência, se for o caso. Uma via do contrato fica arquivada neste cartório, Pomerode, 19 de novembro de 2007. Foi recolhido o Fundo de Reaparelhamento da Justiça no valor de R\$255,00 (BESC0012161107004415-356,00COBR.GRJR004). A Registradora: *[Assinatura]* E:R\$452,76

**R.10-8502 - Protocolo nº 29.331, de 24 de Agosto de 2010. Pela CERTIDÃO PARA REGISTRO DE PENHORA**, extraída dos autos do Processo n.º050.09.001365-4, aos 29/07/2010, e assinada pelo Chefe de Cartório da Vara Cível, Anexo e Crimes da Comarca de Pomerode-SC, Senhor Ralph Knochenhauer Carvalho, por determinação da Exma. Juíza de Direito, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet; processo em que a autora **Coluna S/A Fomento Mercantil** (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) demanda contra os réus **Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda.** (CNPJ n.º75.029.249/0001-29) e **Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda.** (CNPJ n.º00.844.239/0001-48), procedo ao registro da **PENHORA** por termo nos autos que recaiu sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme decisão proferida pela magistrada supra, em 29/07/2010 (folhas 234 e 236 dos autos). **Valor do Débito: R\$2.843.807,00** (dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e sete reais). **Depositário: Ildo Krueger** (C.I.RG n.º2.179.216-SSP-SC). Isento do recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - "FRJ", conforme art. 805, § 4º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Dou Fé. Pomerode-SC, 08 de Setembro de 2010. **SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL: BXM68595** (Certidão Atualizada - Selo de fiscalização: BXM68595).  
O Registrador: *[Assinatura]* E:R\$272,00

**AV.11-8502 - Protocolo nº 29.417, de 14 de Setembro de 2010.** A requerimento da proprietária **REFLORITA - Reflorestamento Itaquí Ltda.**, adrede qualificada, mais os comprovantes de "ITR" e de "CCIR", arquivados neste Cartório, procedo a esta averbação para fazer constar a **atualização do**  
continua na ficha nº 5



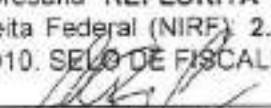
## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula  
8502Ficha  
5

Pomerode, 24 de Setembro de 2010



cadastro territorial rural do imóvel retro matriculado, o qual se encontra INSCRITO NO INCRA sob n.º808.016.052.264-2 em conjunto com os imóveis de matrícula n.º8500, n.º8501, n.º8503, n.º8504 e n.º8505, todos do Livro n.º2 (RG), deste Cartório. Área total: 305,9000 hectares. Área do Imóvel: 78,4000 hectares. Módulo Rural: 10,0000 hectares. N.º de Módulos Rurais Totais / do Imóvel: 30,5900 / 7,8400. Módulo Fiscal: 12,0000 hectares. N.º de Módulos Fiscais Totais / do Imóvel: 25,4916 / 6,5333. Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000 hectares. Na qualidade de responsável pelo cadastro consta a sociedade empresária REFLORITA - Reflorestamento Itaquí Ltda. N.º do Imóvel na Receita Federal (NIRE): 2.369.497-1. Dou Fê Pomerode-SC, 24 de Setembro de 2010. SELLO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL (2 atos): ABB05950. O Registrador:  E:R\$63,90

AV.12-8502 - Protocolo nº 29.417, de 14 de Setembro de 2010. A requerimento da proprietária REFLORITA - Reflorestamento Itaquí Ltda., adrede qualificada, mais documentação anexa arquivada neste Cartório, procedo à inscrição do "TERMO DE AVERBAÇÃO DE COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL-TARL", datado de 14/07/2010, pelo qual a proprietária supra referida, à vista do disposto no art. 16 da Lei n.º4.771/65 e suas alterações - Código Florestal, declarou perante a Diretoria de Meio Ambiente da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente do município de Pomerode-SC que a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 110.398,00m<sup>2</sup> (cento e dez mil, trezentos e noventa e oito metros quadrados), correspondente a 20% da área dos terrenos de Matrícula n.º1270, n.º1283, n.º2092, n.º4397, do Livro n.º2 (RG) deste Cartório, foi compensada e alocada no terreno constante desta matrícula, nos termos do art. 44, inciso III, da Lei n.º4.771/65, compondo a RESERVA FLORESTAL LEGAL daquelas matrículas, sendo 10.500,00m<sup>2</sup> referente à matrícula n.º1270, 17.855,00m<sup>2</sup> referente à matrícula n.º1283, 29.209,00m<sup>2</sup> referente à matrícula n.º2092 e 52.834,00m<sup>2</sup> referente à matrícula n.º4397, conforme inscrito sob AV.8-1270, AV.8-1283, AV.10-2092 e AV.8-4397. A área total referida, nos limites a seguir indicados, fica gravada como de "utilização limitada", integrada por vegetação natural, sendo esta classificada como estágio avançado de regeneração. **LIMITES DA RESERVA FLORESTAL LEGAL COMPENSADA: FRENTE** ao norte em 159,55 m (cento e cinquenta e nove metros e cinquenta e cinco centímetros), confrontando com divisor de águas; **FUNDOS** ao sul em 348,62 m (trezentos e quarenta e oito metros e sessenta e dois centímetros), confrontando terras de Alidor Kremer, Olivio Wermeister, Ingomar Wermeister e Yost Weege; **DIREITA** a leste em 412,60m (quatrocentos e doze metros e sessenta centímetros), confrontando terras de Afonso Bayer e Wigando Bayer; e  
continua no verso



Matrícula <b>8502</b>	Ficha <b>5-v.</b>
--------------------------	----------------------

**ESQUERDA** a oeste em **501,65 m** (quinhentos e um metros e sessenta e cinco centímetros), confrontando terras do próprio imóvel. A autoridade florestal declarou que a área supra descrita foi localizada dentro do terreno retro matriculado, conforme previsto no Código Florestal. A proprietária compromete-se por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Consta como responsável técnico o engenheiro florestal Ingo Paulo Robl, registrado no CREA/SC sob n.º006.262-2, sendo o projeto da reserva legal objeto da Anotação de Responsabilidade Técnica n.º3784340-3. Dou Fé. Pomerode - SC, 24 de Setembro de 2010. **SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL** (2 atos): **BXM5950**  
O Registrador: \_\_\_\_\_ E:R\$63,90

**AV.13-8502** - Protocolo nº **29.417**, de 14 de Setembro de 2010. A requerimento da proprietária **REFLORITA - Reflorestamento Itaquí Ltda.**, adrede qualificada, mais o **TERMO DE AVERBAÇÃO DE COMPENSAÇÃO DE RESERVA FLORESTAL LEGAL-TARFL**, datado de 14/07/2010, procedo a esta averbação, à vista do disposto no art. 2º da Lei n.º4.771/65 e suas alterações - Código Florestal, para fazer constar a **existência de cinco Áreas de Preservação Permanente (A.P.P.)** no terreno objeto desta matrícula, contendo a área total de **147.618,61m²** (cento e quarenta e sete mil e seiscentos e dezoito metros e sessenta e um decímetros quadrados), a contar **30,00 m** (trinta metros) junto à margem de cinco córregos inominados e **50,00 m** (cinquenta metros) de raio ao redor de seis nascentes. Nos termos da legislação ambiental, a área supra descrita é de uso restrito, tendo a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. Consta como responsável técnico o engenheiro florestal Ingo Paulo Robl, registrado no CREA/SC sob n.º006.262-2 (ART n.º3784340-3). Dou Fé. Pomerode - SC, 24 de Setembro de 2010. **SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL: BXM69109** (Certidão Atualizada Selo de fiscalização judicial: BXM69110).  
O Registrador: \_\_\_\_\_ E:R\$63,90

**R.14-8502** - Protocolo nº **31.352**, de 20 de Março de 2012. Pela **CARTA PRECATÓRIA**, extraída aos 25/04/2011 dos autos do Processo n.º**0013230-07.2011.8.13.0384**, assinada pelo Exmo. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, Dr. João Batista Lopes, em razão da decisão por ele proferida em 08/04/2011, mais o **MANDADO** expedido aos 19/05/2011 nos autos do Processo n.º**050.11.001681-5**, pela Exma. Juíza de Direito da Vara Cível, Crime e Anexos desta Comarca, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet, nos quais figuram como autora **CEC EMPREENDIMENTOS E**

continua na ficha nº **6**

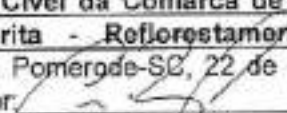



## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula  
8502Ficha  
6

Pomerode, 22 de Março de 2012

PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ n.º03.649.824/0001-85) e como ré COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) procedo ao registro da **PENHORA** que recaiu sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Termo de Penhora lavrado aos 14/04/2011 no primeiro processo epigrafado, para garantia do Processo de Execução n.º0627945-77.2010.8.13.0145, em trâmite na Sexta Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora-MG. Valor do Débito: R\$2.267.460,43 (dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e três centavos), atualizado até 21/01/2011. Valor de Avaliação: R\$360.725,00 (trezentos e sessenta mil, setecentos e vinte e cinco reais). **TRIBUTOS: FRJ** (guia n.º0000.50020.0774.2304 no valor de R\$3.866,67, pagos em 20/03/2012 no terminal n.º18801002 da Caixa Econômica Federal, controle n.º188010020142; recolhimento em conjunto com os demais imóveis penhorados). **Por expressa determinação judicial, a presente penhora incide sobre imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide, vez que adjudicado por Coluna S/A Fomento Mercantil, nos autos do Processo n.º0384.07.057292-8, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, no qual a atual proprietária, Reflorita - Reflorestamento Itaqui Ltda., figura como executada, Dou Fé, Pomerode-SC, 22 de março de 2012. Selo: CQE38842-NPRM. O Registrador:**  E:R\$309,33

AV.15-8502 - Protocolo n.º 35.823, de 23 de Junho de 2015. Nos termos dos artigos 230 e 246 da Lei n.º6.015/1973, procedo a esta averbação para fazer constar que **a limitação administrativa de natureza ambiental (Reserva Florestal Legal)**, originalmente averbada sob AV.12-8502 retro, **teve as áreas parciais do condomínio ambiental alteradas**, em razão da reificação administrativa averbada sob AV.14-1270 no Livro n.º2 (RG) deste Cartório. Da área total compensada, contendo 110.398,00m<sup>2</sup> (cento e dez mil, trezentos e noventa e oito metros quadrados), **653,01m<sup>2</sup> referem-se agora a 20% do terreno de matrícula n.º14330 (AV.2-14330), 9.846,99m<sup>2</sup> referem-se a não menos que 20% do imóvel de matrícula n.º14331 (AV.2-14331), 17.855,00m<sup>2</sup> referem-se ao terreno de matrícula n.º1283 (AV.6-1283), 29.209,00m<sup>2</sup> referem-se ao terreno de matrícula n.º2092 (AV.10-2092) e 52.834,00m<sup>2</sup> referem-se ao terreno de matrícula n.º4397 (AV.8-4397).** A área mencionada, conforme características e limites indicados sob AV.12-8502, fica compondo a reserva legal dos cinco (5) imóveis, em regime de condomínio, conforme previsto no artigo 16 da Lei n.º12.651/2012. Consta como responsável técnico o engenheiro florestal Ingo Paulo Roby (CREA/SC n.º006.262-2, ART n.º3784340-3). Dou Fé, Pomerode-SC, 03/07/2015. Selo: DWR67647-1XCD. O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$86,05

continua no verso





Matrícula <b>8502</b>	Ficha <b>6-v.</b>
--------------------------	----------------------

**AV.16-8502 - Protocolo nº 36.927, de 15 de fevereiro de 2016. Pelo Mandado de Indisponibilidade** protocolado aos 11/02/2016 sob n.º201602.1117.00108934-IA-090 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Sr. Celsi Lando, por ordem do Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, extraída dos autos da Reclamação Trabalhista n.º0001029-27.2013.5.09.0011, na qual **ELENITA DO CARMO MARTINS SCHMIDT** (CPF n.º971.365.149-91) demanda contra **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA. e outros**, procedo a esta averbação nos termos do artigo 247 da Lei n.º6.015/1973 para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.**, adrede qualificada, em garantia do valor de cento e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos (R\$150.548,57), atualizado até 30/06/2014. **TRIBUTOS:** Taxa devida ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça (R\$301,10) e emolumentos cotados e postergados, nos termos do art. 789-A da CLT. Dou Fé. Pomerode-SC, 25 de fevereiro de 2016. Selo de fiscalização: EEV84901-JZBF (R\$ 1,70).

O Registrador Christian Beurlen  E:R\$400,00

É o que continha inteiro teor da Matrícula n.º8502 do Livro n.º2 (Registro Geral). **CERTIFICO MAIS** que foram protocolados sob n.º 38.802 aos 16/03/2017, e sob n.º 41.162 aos 02/08/2018, o **Mandado Judicial para Adjudicação e a Certidão Judicial para Arresto** do imóvel retro matriculado. **CERTIFICO AINDA** que foram emitidas Notas de Devolução, informando os quesitos pendentes para o cumprimento das exigências legais, e que, findo o prazo legal, os referidos protocolos foram cancelados. O referido é verdade e dou fé.

Pomerode, 06 de setembro de 2018.



Christian Beurlen - Oficial  
 Carla Beurlen - Escrevente Autorizada  
 Denise Zilz - Escrevente Autorizada  
 Gabriella Busarello - Escrevente Autorizada

**Emolumentos:**  
01 Certidão Atualizada 6 pág..... R\$ 29,95  
Selos: R\$ 1,80 | Total: R\$ 31,75  
01 Ato Retificador..... R\$ 0,00  
Selos: R\$ 1,80 | Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração é considerado fraude.

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CNPJ 11.874.769/0001-44  
Bel. CHRISTIAN BEURLEN  
REGISTRADOR  
COMARCA DE POMERODE - SANTA CATARINA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA

Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de POMERODE

**BEL. CHRISTIAN BEURLIN-OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, revendo o Livro n.º2 (Registro Geral) do Ofício de Registro de Imóveis de Pomerode-SC, nele consta a MATRÍCULA do seguinte teor:

Livro Nº. 2 - Registro Geral

**Cartório de Registro de Imóveis**

Matrícula  
**8503**

Folha  
**1**

Pomerode, 17 de agosto de 1999.



**IMÓVEL:** - Um terreno rural situado neste município, na margem esquerda do Rio do Teste, contendo a área de cento e vinte e cinco mil metros quadrados (125.000m<sup>2</sup>); sem benfeitorias, limitando-se na frente com terras de Armin Hornburg; nos fundos com terras devolutas; de um lado com terras da Porcelana .... Schmidt S/A e do outro lado com terras de Wiegand Gätz; Cadastrado no INCRA em conjunto com os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8504 e 8505, sob n.ºs: 530201101363, .. 530201199034, 530201107156, 53020117157 e 530201107273. No imóvel, acham-se plantados, conjuntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs:8500, 8501, 8502, 8504 e 8505, 160.000 (cento e sessenta mil) pés de PINUS HELIOTES.

**PROPRIETÁRIA:** - REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., entidade jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, na Avenida Porcelana, nº621 inscrita no CGC/ME sob nº75029249/001.

**TÍTULO AQUISITIVO:** - Totalidade da área descrita em quarto lugar no título registrado neste cartório sob nº1.271 às fls. 153 do Livro nº3-A de "Transcrição das Transmissões". A Registradora Designada:

AV.1-8503 - Certifico que nas transcrições anteriores consta a seguinte averbação: - "1ª Certifico a vista da prova arquivada neste cartório, que a adquirente destinou o terreno em frente descrito para fins de reflorestamento de acordo com o respectivo projeto firmado entre a adquirente e o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal-IBDF, datado de 14 de agosto de 1973, fazendo inclusive parte integrante a respectiva planta apresentada e arquivada. Em 14 de agosto de 1973." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta:

AV.2-8503 - Certifico que nas transcrições anteriores consta a seguinte averbação: - "2ª Certifico a vista da prova arquivada neste cartório, que a adquirente requereu a averbação da cláusula de destinação do imóvel em frente em favor do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal-IBDF, para implantação de um projeto de reflorestamento a ser executado em 1973, com plantio previsto de 98.000 (noventa e oito mil) árvores, numa área de 45,2 ha. de acordo com o respectivo projeto de reflorestamento firmado entre as partes. Em 19 de se-

continua no verso

Matricula <b>8503</b>	Echa lv.
<p>tembro de 1973." Dou fe. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: <i>[assinatura]</i></p>	
<p>AV.3-8503 - Certifico que na margem da transcrição anterior consta a seguinte averbação: - "De acordo com o CONTRATO DE COMODATO firmado em 03 de janeiro de 1974, entre a adquirente e a firma Porcelana Schmidt S/A, fica ajustado a tradição dos imóveis em frente, bem como os cento e sessenta mil (160.000) pés de pinus heliotes plantados nos referidos imóveis em favor da comodataria a título de COMODATO GRATUITO, a constar daquela data, que terá duração pelos prazos necessários, previstos nas normas do IBDF, para implantação do projeto técnico de reflorestamento em nome da comodataria, protocolado no IBDF sob nº3.850/69, aprovado, conforme comunicação constante do Ofício nº2.867/69, datado de 15 de julho de 1970. A comodataria se obriga a conservar as árvores e áreas objeto deste comodato, como se suas próprias forem. Em caso de venda das áreas de terras de propriedade da comodante, obriga-se a mesma a garantir a exigência em relação a qualquer comprador, da vigência do projeto técnico de reflorestamento, mencionado na cláusula 2ª deste contrato. Em 20 de agosto de 1975." Dou fe. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: <i>[assinatura]</i></p>	
<p>AV.4-8503 - Certifico que na margem da transcrição anterior consta a seguinte averbação: - "Certifico que de acordo com o TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, que com o requerimento da proprietária dos terrenos em frente registrados sob nº1.271, arquivados neste cartório, tendo em vista o que dispõe a Instrução Normativa nº001/80 de 11 de abril de 1980, em atendimento também à Lei nº4.771/75, em seus artigos 16 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 44,7 ha., não inferior a 20% do total da propriedade compreendida entre os limites abaixo indicados no referido Termo, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. Compromete-se a proprietária, por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer o gravame sempre bom, firme e valioso. Pomerode, 16 de setembro de 1982." Dou fe. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: <i>[assinatura]</i></p>	
<p>R.5-8503 - PROTOCOLO Nº16.028. Pelo Mandado ... continua na Echa nº.</p>	



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
8503	2

Pomerode, 17 de agosto de 1999.

de Registro de Penhora datado de 19 de outubro de 1998, assinado pela MMª Juíza de Direito desta Comarca, Dra. Marisa Medeiros Dutra, extraído dos Autos nº050.97.000232-7 - Ação de Execução Fiscal-União/Autarquias Federais, onde é EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: PORCELANA SCHMIDT S/A., procedo o registro da PENHORA do imóvel constante da presente matrícula, para garantia da execução, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs: 8500, 8501, 8502, 8504 e 8505, avaliados conjuntamente em R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Depositário: Irio Krueger. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Registradora Designada: [Assinatura] E: Nihil



**R.6-8503 - Protocolo n.º 23.923.** Pelo OFÍCIO N.º306/2006/PSFN/BNU/SC, datado de 05 de outubro de 2006, arquivado neste cartório, assinado pelo Procurador da Fazenda Nacional da Procuradoria da Fazenda Nacional em Blumenau-SC, sr. Fábio Ruthzatz, com fulcro no § 4.º do art.659 do Código de Processo Civil, e considerando a formalização do 'Auto de Penhora' à fls.27, nos autos da EXECUÇÃO FISCAL N.º050.97.05.000232-7, em trâmite na Vara Única desta Comarca, movida por: UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) contra: PORCELANA SCHMIDT S/A, inscrita no CGC/MF sob n.º85.459.691/0011-10, com endereço à Rua Luiz Abry, n.º849-centro, nesta cidade, procedo o registro da PENHORA que recaiu sobre o terreno constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8504 e 8505 deste cartório. Os imóveis foram avaliados conjuntamente em R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Depositário: Irio Krueger. Pomerode, 10 de outubro de 2006. A Registradora: [Assinatura] E: nihil

**R.7-8503 - Protocolo n.º25.160.** Pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO E REESCALONAMENTO DE DÍVIDAS, COM PACTO ADJETO DE PENHOR RURAL, datado de 27 de junho de 2007, emitido pela **confitente devedora: SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.00.844.239/0001-48, com sede na AV. Capitão João, 1815, Vila Vitória, Mauá - São Paulo, tendo como **intervenientes garantidores devedores solidários: HARRY ARNO SCHMIDT**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº.061.898.738-04, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; **KATA SCHMIDT**, iugoslava, casada, do lar, inscrita no CPF sob nº.217.380.456-89, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, nº.255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; **WALTER ARNO SCHMIDT**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob nº.805.444.368-49,

continua no verso



Matrícula	Ficha
8503	2-v.

residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 550, apto 100 B, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; MAURA PINA SCHMIDT, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob n.º771.241.548-04, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, 550, apto100B, bairro Boa Vista, Santo André - São Paulo e como **interveniente garantidora pignoratícia**: REFLORITA REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., retro qualificada; a **confitente devedora é e se confessa devedora em relação à credora "COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL"**, empresa inscrita no CNPJ sob n.º03.487.045/0001-20, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 61, centro Leopoldina – Minas Gerais, **da quantia de R\$2.246.470,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais)**, correspondente ao inadimplemento de títulos emitidos por ela e cedidos à credora pela confitente devedora, em operações regulares de fomento mercantil (factoring), através de endosso translativo, bem como de títulos emitidos pela devedora e endossados à credora pela empresa Athenas S/A Fomento Mercantil, CNPJ 00340878/0001-76, restando tais títulos vencidos e impagos por apresentarem vícios em suas origens, grande parte deles inclusive confessada pela própria devedora nos autos da notificação judicial de número 0384.07.054914-0, fluente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina, MG. Pelo referido instrumento e na melhor forma de direito, concede a CREDORA à DEVEDORA prazo solicitado para pagamento de débito, que passa a ser representado por 24 (vinte e quatro) NOTAS PROMISSÓRIAS, de emissão da confitente devedora em favor da credora, todas devidamente avalizadas pelos demais intervenientes garantidores, conforme tabela a seguir, sendo todas vinculadas ao referido contrato.

Doc. Nº.do Doc.	Vencimento	Valor	Doc. Nº.do Doc.	Vencimento	Valor
NP 01	28/07/2007	79.385,00	NP 13	28/07/2008	79.385,00
NP 02	28/08/2007	79.385,00	NP 14	28/08/2008	79.385,00
NP 03	28/09/2007	79.385,00	NP 15	28/09/2008	79.385,00
NP 04	28/10/2007	250.000,00	NP 16	28/10/2008	250.000,00
NP 05	28/11/2007	79.385,00	NP 17	28/11/2008	79.385,00
NP 06	28/12/2007	79.385,00	NP 18	28/12/2008	79.385,00
NP 07	28/01/2008	79.385,00	NP 19	28/01/2009	79.385,00
NP 08	28/02/2008	79.385,00	NP 20	28/02/2009	79.385,00
NP 09	28/03/2008	79.385,00	NP 21	28/03/2009	79.385,00
NP 10	28/04/2008	79.385,00	NP 22	28/04/2009	79.385,00
NP 11	28/05/2008	79.385,00	NP 23	28/05/2009	79.385,00
NP 12	28/06/2008	79.385,00	NP 24	28/06/2009	79.385,00

Para todos os fins de direito, declaram a DEVEDORA e demais INTERVENIENTES GARANTIDORES reconhecer a dívida ora reescalada, reconhecendo, outrossim, a liquidez, certeza e exigibilidade do documento, para fins do artigo 585, II do Código de Processo Civil, para efeito de eventual cobrança executiva após o vencimento. Ao importe global da dívida

continua na ficha nº.

## Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
8503	3

Pomerode, 19 de novembro de 2007.



confessada, exigível na forma do contrato, serão acrescidas eventuais pendências de cobrança auferidas após a assinatura do pacto referentes aos títulos viciados ali negociados e, em caso de mora, serão contabilizados juros moratórios contratuais equivalentes, *pro rata tempore*, à Taxa Referencial SELIC, nos termos do artigo 406 do Código Civil, multa contratual irredutível de 2% (dois por cento), atualização monetária segundo o índice INPC ou congêneres que o substitua e honorários advocatícios administrativos mínimos de 10% (dez por cento) sobre o total devido. O presente reescalonamento poderá ser considerado desfeito, pela credora, independente de qualquer notificação, considerando-se vencida e exigível, de uma só vez, toda a dívida, se a DEVEDORA incidir em mora, superior a 05 (cinco) dias no pagamento de qualquer parcela, se os garantidores alienarem bens de raiz que tornem insuficientes as garantias ofertadas. Em garantia ao pagamento da dívida repactuada, compareceram espontaneamente ao ato, na condição de devedores solidários, os intervenientes garantidores qualificados no pòrtico do documento, que ratificaram todos os termos do instrumento, não podendo a qualquer tempo opor exceções pessoais em face do débito confessado, respondendo solidária e integralmente pela quitação do débito confessado. A **DEVEDORA oferece, como garantia adicional** ao adimplemento das obrigações reciprocamente assumidas, **o presente pacto adjeito de penhor rural**, nos termos do artigo 1438 e seguintes do Código Civil, que ora se registra, nos termos dos artigos 167, I, 15 e 178, VI da Lei 6.015/73, independentemente do consentimento de eventual credor hipotecário, nos termos do art. 219 da mesma Lei de Registro Públicos, estendendo sua oponibilidade a terceiros com o registro do penhor nesta e nas demais matrículas dos imóveis onde se encontram as **árvores apenhadadas**, conforme relação a seguir:

- **98 mil árvores de *Eucalyptus sp*** de acordo com o projeto de reflorestamento averbados nas matrículas dos imóveis registrados sob números 8500, 8501, 8502, 8503, 8504, 8505, deste Cartório, imóveis estes de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **16.665 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 2092, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **32.663 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 7390, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó, SC, imóvel este de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **35.307 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 4397, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;

continua no verso

Matrícula 8503	Ficha 3-v.
<p>- <b>19.554 mil árvores de <i>Eucalyptus ...grandis</i></b>, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob n.º 3273, deste Cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia.</p> <p>O pacto terá validade até o término das obrigações assumidas, podendo ser liberado o gravame somente com a autorização expressa e por escrito da CREDORA, ficando certo de que a violação deste preceito configura crime de defraudação de penhor, nos termos do artigo 171, § 2º, inciso III do Código Penal. Desde já fica nomeado Sr. Harry Arno Schmidt como fiel depositário das árvores apenhadas. O recebimento após o vencimento de qualquer parcela será tomado como mera tolerância, não induzindo liberação, novação, nem renúncia e/ou desistência tácitas ou presumidas aos encargos atinentes ao atraso, que ficam desde já ressalvados, podendo ser posteriormente reclamados em ação própria. Fica acertado entre as partes que os pagamentos por meio de cheques serão sempre <i>pro solvendo</i> à obrigação e antes de acolhidos pelo Banco sacado não extinguirão a dívida, nem propiciarão a entrega do título. As partes poderão homologar judicialmente o acordo, com o objetivo de torná-lo um título executivo judicial, conferindo às partes a possibilidade de uma execução direta, rápida e eficaz, sendo, neste caso, os honorários advocatícios arcados por cada parte. Todos os prazos e obrigações pactuadas vencem e se operam de pleno direito, vinculado herdeiros e sucessores. A mora, tendo em vista o prazo certo para quitação das obrigações, operar-se-á de forma <i>ex re</i>, vale dizer, independentemente de qualquer notificação ou protesto, e para qualquer ação ou execução derivada do contrato o foro competente será o da cidade de Leopoldina (MG), ficando facultado à Credora optar pelo foro de domicílio da Devedora para qualquer ação, inclusive de falência, se for o caso. Uma via do contrato fica arquivada neste cartório. Pomerode, 19 de novembro de 2007. Foi recolhido o Fundo de Reparelhamento da Justiça no valor de R\$356,00 (BESC0012161107004415-356,00COBR.GRJR004). A Registradora: <i>[Assinatura]</i> E:R\$452,76</p>	
<p><b>R.8-8503 - Protocolo nº 29.321, de 24 de Agosto de 2010. Pela CERTIDÃO PARA REGISTRO DE PENHORA</b>, extraída dos autos do Processo n.º050.09.001365-4, aos 29/07/2010, e assinada pelo Chefe de Cartório da Vara Cível, Anexo e Crimes da Comarca de Pomerode-SC, Senhor Ralph Knochenhauer Carvalho, por determinação da Exma. Juíza de Direito, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet; processo em que a autora <b>Coluna S/A Fomento Mercantil</b> (CNPJ n.º03.467.045/0001-20) demanda contra os réus <b>Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda.</b> (CNPJ n.º75.029.249/0001-29) e <b>Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda.</b> (CNPJ n.º00.844.239/0001-48), procedo ao registro da <b>PENHORA</b> por termo nos autos que recaiu sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme decisão</p>	
continua na ficha nº 4	



## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula  
8503Ficha  
4

Pomerode, 08 de Setembro de 2010

proferida pela magistrada supra, em 29/07/2010 (folhas 234 e 236 dos autos). Valor do Débito: R\$2.843.807,00 (dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e sete reais). Depositário: Ildo Krueger (C.I.R.G n.º2.179.216-SSP-SC). Isento do recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - "FRJ", conforme art. 805, § 4º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Dou Fé, Pomerode-SC, 08 de Setembro de 2010. SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL: BXM68597 (Certidão Atualizada - Selo de fiscalização: BXM68598).

O Registrador:

E:R\$272,00

R.9-8503 - Protocolo nº 31.352, de 20 de Março de 2012. Pela CARTA PRECATÓRIA, extraída aos 25/04/2011 dos autos do Processo n.º0013230-07.2011.8.13.0384, assinada pelo Exmo. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, Dr. João Batista Lopes, em razão da decisão por ele proferida em 08/04/2011, mais o MANDADO expedido aos 19/05/2011 nos autos do Processo n.º050.11.001681-5, pela Exma. Juíza de Direito da Vara Cível, Crime e Anexos desta Comarca, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet, nos quais figuram como autora CEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ n.º03.649.824/0001-85) e como ré COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) procedo ao registro da PENHORA que recaiu sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Termo de Penhora lavrado aos 14/04/2011 no primeiro processo epigrafado, para garantia do Processo de Execução n.º0627945-77.2010.8.13.0145, em trâmite na Sexta Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora-MG. Valor do Débito: R\$2.267.460,43 (dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e três centavos), atualizado até 21/01/2011. Valor de Avaliação: R\$58.000,00 (cinquenta e oito mil reais). TRIBUTOS: FRJ (guia n.º0000.50020.0774.2304 no valor de R\$3.866,67, pagos em 20/03/2012 no terminal n.º18801002 da Caixa Econômica Federal, controle n.º188010020142; recolhimento em conjunto com os demais imóveis penhorados). Por expressa determinação judicial, a presente penhora incide sobre imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide, vez que adjudicado por Coluna S/A Fomento Mercantil, nos autos do Processo n.º0384.07.057292-8, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, no qual a atual proprietária, Reflorita - Reflorestamento Itaguai Ltda., figura como executada. Dou Fé, Pomerode-SC, 22 de março de 2012. Selo de fiscalização: CQE38843-NKZS. O Registrador:

E:R\$309,33

AV.10-8503 - Protocolo nº 36.927, de 15 de fevereiro de 2016. Pelo Mandado de indisponibilidade protocolado aos 11/02/2016 sob  
continua no verso





Matricula <b>8503</b>	Ficha <b>4-v.</b>
--------------------------	----------------------

n.º201602.1117.00108934-IA-090 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Sr. Celsi Lando, por ordem do Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, extraída dos autos da Reclamação Trabalhista n.º0001029-27.2013.5.09.0011, na qual **ELENITA DO CARMO MARTINS SCHMIDT** (CPF n.º971.365.149-91) demanda contra **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA. e outros**, procedo a esta averbação nos termos do artigo 247 da Lei n.º6.015/1973 para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.**, adrede qualificada, em garantia do valor de cento e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos (R\$150.548,57), atualizado até 30/06/2014. **TRIBUTOS:** Taxa devida ao Fundo de Reparelhamento da Justiça (R\$301,10) e emolumentos cotados e postergados, nos termos do art. 789-A da CLT. Dou Fé. Pomerode-SC, 25 de fevereiro de 2016. Selo de fiscalização: EEV84902-93YC (R\$ 1,70).

O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$400,00

---

É o que continha inteiro teor da Matrícula n.º8503 do Livro n.º2 (Registro Geral). **CERTIFICO MAIS** que foram protocolados sob n.º 38.802 aos 16/03/2017, e sob n.º 41.162 aos 02/08/2018, o **Mandado Judicial para Adjudicação** e a **Certidão Judicial para Arresto** do imóvel retro matriculado. **CERTIFICO AINDA** que foram emitidas Notas de Devolução, informando os quesitos pendentes para o cumprimento das exigências legais, e que, findo o prazo legal, os referidos protocolos foram cancelados. O referido é verdade e dou fé.

Pomerode, 06 de setembro de 2018.



Christian Beurlen - Oficial  
 Carta Beurlen - Escrevente Autorizada  
 Denise Ziltz - Escrevente Autorizada  
 Gabriella Busarello - Escrevente Autorizada

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal

**FCY22718-YEDV**

Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

**Emolumentos:**  
01 Certidão Atualizada 4 pág..... R\$ 22,05  
Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 23,95  
01 Ato Retificador..... R\$ 0,00  
Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição  
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração é considerado fraude.

continua na ficha nº

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CNPJ: 11.074.764/0001-44  
BOL. CHRISTIAN BEURLEN  
REGISTRADOR  
COMARCA DE POMERODE - SANTA CATARINA



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**

Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de POMERODE

**BEL. CHRISTIAN BEURLIN-OFFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, revendo o Livro n.º2 (Registro Geral) do Ofício de Registro de Imóveis de Pomerode-SC, nele consta a MATRÍCULA do seguinte teor:**

**Livro N.º 2 - Registro Geral**

**Cartório de Registro de Imóveis**

Matrícula  
**8504**

Fols  
**1**

Pomerode, 17 de agosto de 1999.



**IMÓVEL:** - Um terreno rural que é parcela do lote de terras nº 145-A, situado neste município na margem direita do Rio do .. Testo (Alto do Rio do Teste), contendo a área de sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados (62.500,00m<sup>2</sup>); sem benfeitorias, limitando-se na frente com terras de Gerhard Bloedorn; nos fundos com ditas de Herbert Hornburg e as de Martin Borchardt; de um lado com terras de Geraldo Hornburg e de outro lado com terras da Porcelana Schmidt S/A. Cadastrado no INCRA em conjunto com os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8503 e 8505 sob n.ºs: 530201101363, 530201199034, 530201107156, 53020117157 e 530201107273. Cujos imóveis acham-se plantados com 160.000 (cento e sessenta mil) pés de PINUS HE-LIOTES, cujo plantio abrange também os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8503 e 8505. ...

**PROPRIETÁRIA:** - REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., entidade jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, na Avenida Porcelana, n.º 621 inscrita no CGC/MF sob n.º 75029249/001.

**TÍTULO AQUISITIVO:** - Totalidade da área descrita em quinto lugar no título registrado neste cartório sob n.º 1.271 às fls. 153 do Livro n.º 3-A de "Transcrição das Transmissões". A Registradora Designada:

AV.1-8504 - Certifico que nas transcrições anteriores consta a seguinte averbação: - "1ª Certifico a vista da prova arquivada neste cartório, que a adquirente destinou o terreno em .. frente descrito para fins de reflorestamento de acordo com o respectivo projeto firmado entre a adquirente e o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal-IBDF, datado de 14 de agosto de 1973, fazendo inclusive parte integrante a respectiva planta apresentada e arquivada. Em 14 de agosto de 1973." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: *Madre*

AV.2-8504 - Certifico que nas transcrições anteriores consta a seguinte averbação: - "2ª Certifico a vista da prova arquivada neste cartório, que a adquirente requereu a averbação da cláusula de destinação do imóvel em frente em favor do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal-IBDF, para implantação de um projeto de reflorestamento a ser executado em 1973, com plantio previsto de 98.000 (noventa e oito mil) ...  
continua no verso



Matrícula <b>8504</b>	Data lv.
--------------------------	-------------

árvores, numa área de 45,2 ha. de acordo com o respectivo projeto de reflorestamento firmado entre as partes. Em 19 de setembro de 1973." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: *[Assinatura]*

AV.3-8504 - Certifico que na margem da transcrição anterior consta a seguinte averbação: - "De acordo com o CONTRATO DE COMODATO firmado em 03 de janeiro de 1974, entre a adquirente e a firma Porcelana Schmidt S/A, fica ajustado a tradição dos imóveis em frente, bem como os cento e sessenta mil (160.000) pés de pinus heliotes plantados nos referidos imóveis em favor da comodatária a título de COMODATO GRATUITO, a constar daquela data, que terá duração pelos prazos necessários, previstos nas normas do IBDF, para implantação do projeto técnico de reflorestamento em nome da comodatária, protocolado no IBDF sob nº3.850/69, aprovado, conforme comunicação constante do Ofício nº2.867/69, datado de 15 de julho de 1970. A comodatária se obriga a conservar as árvores e áreas objeto deste comodato, como se suas próprias forem. Em caso de venda das áreas de terras de propriedade da comodante, obriga-se a mesma a garantir a exigência em relação a qualquer comprador, da vigência do projeto técnico de reflorestamento, mencionado na cláusula 2ª deste contrato. Em 20 de agosto de 1975." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: *[Assinatura]*

AV.4-8504 - Certifico que na margem da transcrição anterior consta a seguinte averbação: - "Certifico que de acordo com o TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, que com o requerimento da proprietária dos terrenos em frente registrados sob nº1.271, arquivados neste cartório, tendo em vista o que dispõe a Instrução Normativa nº001/80 de 11 de abril de 1980, em atendimento também à Lei nº4.771/75, em seus artigos 16 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 44,7 ha., não inferior a 20% do total da propriedade compreendida entre os limites abaixo indicados no referido .. Termo, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. Compromete-se a proprietária, por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer o gravame sempre bom, .. firme e valioso. Pomerode, 16 de setembro de 1982." Dou fé.

continua na ficha nº.

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula 8504

Folha 2

Pomerode, 17 de agosto de 1999.

Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: *[Assinatura]*

R.5-8504 - PROTOCOLO Nº16.028. Pelo Mandado de Registro de Penhora datado de 19 de outubro de 1998, assinado pela ~~JM~~ Juíza de Direito desta Comarca, Dra. Marisa Medeiros Dutra, extraído dos Autos nº050.97.000232-7 - Ação de Execução Fiscal-União/Autarquias Federais, onde é EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: PORCELANA SCHMIDT S/A., procedo o registro da PENHORA do imóvel constante da presente matrícula, para garantia da execução, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs:8500, 8501, 8502, 8503 e 8505, avaliados conjuntamente em R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Depositário: Irio Krueger. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Registradora Designada: *[Assinatura]* E: Nihil

R.6-8504 - Protocolo n.º 23.923. Pelo OFÍCIO N.º306/2006/PSFN/BNU/SC, datado de 05 de outubro de 2006, arquivado neste cartório, assinado pelo Procurador da Fazenda Nacional da Procuradoria da Fazenda Nacional em Blumenau-SC, sr. Fábio Ruthzatz, com fulcro no § 4.º do art.659 do Código de Processo Civil, e, considerando a formalização do "Auto de Penhora" à fs.27, nos autos da EXECUÇÃO FISCAL N.º050.97.05.000232-7, em trâmite na Vara Única desta Comarca, movida por: UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) contra: PORCELANA SCHMIDT S/A, inscrita no CGC/MF sob n.º85.459.691/0011-10, com endereço à Rua Luiz Abry, n.º849-centro, nesta cidade, procedo o registro da PENHORA que recaiu sobre o terreno constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8503 e 8505 deste cartório. Os imóveis foram avaliados conjuntamente em R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Depositário: Irio Krueger. Pomerode, 10 de outubro de 2006. A Registradora: *[Assinatura]* E: nihil

R.7-8504 - Protocolo n.º25.160. Pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO E REESCALONAMENTO DE DÍVIDAS, COM PACTO ADJETO DE PENHOR RURAL, datado de 27 de junho de 2007, emitido pela confitente devedora: SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.00.844.239/0001-48, com sede na AV. Capitão João, 1815, Vila Vitória, Mauá - São Paulo, tendo como intervenientes garantidores devedores solidários: HARRY ARNO SCHMIDT, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº.061.898.738-04, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; KATA SCHMIDT, iugoslava, casada, do lar, inscrita no CPF

continua no verso



Matrícula  
8504Ficha  
2-v.

sob n.º217.380.458-89, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, n.º255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; WALTER ARNO SCHMIDT, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob n.º605.444.368-49, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 550, apto 100 B, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; MAURA PINA SCHMIDT, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob n.º771.241.548-04, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, 550, apto100B, bairro Boa Vista, Santo André - São Paulo e como **interviente garantidora pignoratícia: REFLORITA REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.**, retro qualificada; a **confitente devedora é e se confessa devedora em relação à credora "COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL"**, empresa inscrita no CNPJ sob n.º03.487.045/0001-20, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 61, centro Leopoldina - Minas Gerais, **da quantia de R\$2.246.470,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais)**, correspondente ao inadimplemento de títulos emitidos por ela e cedidos à credora pela confitente devedora, em operações regulares de fomento mercantil (factoring), através de endosso translativo, bem como de títulos emitidos pela devedora e endossados à credora pela empresa Athenas S/A Fomento Mercantil, CNPJ 00340676/0001-76, restando tais títulos vencidos e impagos por apresentarem vícios em suas origens, grande parte deles inclusive confessada pela própria devedora nos autos da notificação judicial de número 0384.07.054914-0, fluente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina, MG. Pelo referido instrumento e na melhor forma de direito, concede a CREDORA à DEVEDORA prazo solicitado para pagamento de débito, que passa a ser representado por 24 (vinte e quatro) NOTAS PROMISSÓRIAS, de emissão da confitente devedora em favor da credora, todas devidamente avalizadas pelos demais intervenientes garantidores, conforme tabela a seguir, sendo todas vinculadas ao referido contrato.

Doc. Nº. do Doc.	Vencimento	Valor	Doc. Nº. do Doc.	Vencimento	Valor
NP 01	28/07/2007	79.385,00	NP 13	28/07/2008	79.385,00
NP 02	28/08/2007	79.385,00	NP 14	28/08/2008	79.385,00
NP 03	28/09/2007	79.385,00	NP 15	28/09/2008	79.385,00
NP 04	28/10/2007	250.000,00	NP 16	28/10/2008	250.000,00
NP 05	28/11/2007	79.385,00	NP 17	28/11/2008	79.385,00
NP 06	28/12/2007	79.385,00	NP 18	28/12/2008	79.385,00
NP 07	28/01/2008	79.385,00	NP 19	28/01/2009	79.385,00
NP 08	28/02/2008	79.385,00	NP 20	28/02/2009	79.385,00
NP 09	28/03/2008	79.385,00	NP 21	28/03/2009	79.385,00
NP 10	28/04/2008	79.385,00	NP 22	28/04/2009	79.385,00
NP 11	28/05/2008	79.385,00	NP 23	28/05/2009	79.385,00
NP 12	28/06/2008	79.385,00	NP 24	28/06/2009	79.385,00

Para todos os fins de direito, declaram a DEVEDORA e demais INTERVENIENTES GARANTIDORES reconhecer a dívida ora reescalonada,

continua na ficha nº.

## Livro N.º 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matricula  
8504Ficha  
3

Pomerode, 19 de novembro de 2007



reconhecendo, outrossim, a liquidez, certeza e exigibilidade do documento, para fins do artigo 585, II do Código de Processo Civil, para efeito de eventual cobrança executiva após o vencimento. Ao importe global da dívida confessada, exigível na forma do contrato, serão acrescidas eventuais pendências de cobrança auferidas após a assinatura do pacto referentes aos títulos viciados ali negociados e, em caso de mora, serão contabilizados juros moratórios contratuais equivalentes, *pro rata tempore*, à Taxa Referencial SELIC, nos termos do artigo 406 do Código Civil, multa contratual irredutível de 2% (dois por cento), atualização monetária segundo o Índice INPC ou congêneres que o substitua e honorários advocatícios administrativos mínimos de 10% (dez por cento) sobre o total devido. O presente reescalonamento poderá ser considerado desfeito, pela credora, independente de qualquer notificação, considerando-se vencida e exigível, de uma só vez, toda a dívida, se a DEVEDORA incidir em mora, superior a 05 (cinco) dias no pagamento de qualquer parcela, se os garantidores alienarem bens de raiz que tornem insuficientes as garantias ofertadas. Em garantia ao pagamento ao pagamento da dívida repactuada, compareceram espontaneamente ao ato, na condição de devedores solidários, os intervenientes garantidores qualificados no pórtico do documento, que ratificaram todos os termos do instrumento, não podendo a qualquer tempo opor exceções pessoais em face do débito confessado, respondendo solidária e integralmente pela quitação do débito confessado. A **DEVEDORA oferece, como garantia adicional** ao adimplemento das obrigações reciprocamente assumidas, **o presente pacto adeto de penhor rural**, nos termos do artigo 1438 e seguintes do Código Civil, que ora se registra, nos termos dos artigos 167, I, 15 e 178, VI da Lei 6.015/73, independentemente do consentimento de eventual credor hipotecário, nos termos do art. 219 da mesma Lei de Registro Públicos, estendendo sua oponibilidade a terceiros com o registro do penhor nesta e nas demais matrículas dos imóveis onde se encontram as **árvores apenhadas**, conforme relação a seguir:

- **98 mil árvores de *Eucalyptus sp*** de acordo com o projeto de reflorestamento averbados nas matrículas dos imóveis registrados sob números 8500, 8501, 8502, 8503, 8504, 8505, deste Cartório, imóveis estes de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **16.665 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 2092, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **32.663 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 7390, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó, SC, imóvel este de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;

continua no verso

Matricula 8504	Ficha 3-v.
<p>- 35.307 mil árvores de <i>Eucalyptus ... grandis</i>, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 4397, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;</p> <p>- 19.554 mil árvores de <i>Eucalyptus ... grandis</i>, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob n.º 3273, deste Cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia.</p> <p>O pacto terá validade até o término das obrigações assumidas, podendo ser liberado o gravame somente com a autorização expressa e por escrito da CREDORA, ficando certo de que a violação deste preceito configura crime de defraudação de penhor, nos termos do artigo 171, § 2º, inciso III do Código Penal. Desde já fica nomeado Sr. Harry Arno Schmidt como fiel depositário das árvores apenhas. O recebimento após o vencimento de qualquer parcela será tomado como mera tolerância, não induzindo liberação, novação, nem renúncia e/ou desistência tácitas ou presumidas aos encargos atinentes ao atraso, que ficam desde já ressaltados, podendo ser posteriormente reclamados em ação própria. Fica acertado entre as partes que os pagamentos por meio de cheques serão sempre <i>pro solvendo</i> à obrigação e antes de acolhidos pelo Banco sacado não extinguirão a dívida, nem propiciarão a entrega do título. As partes poderão homologar judicialmente o acordo, com o objetivo de torná-lo um título executivo judicial, conferindo às partes a possibilidade de uma execução direta, rápida e eficaz, sendo, neste caso, os honorários advocatícios arcados por cada parte. Todos os prazos e obrigações pactuadas vencem e se operam de pleno direito, vinculado herdeiros e sucessores. A mora, tendo em vista o prazo certo para quitação das obrigações, operar-se-á de forma <i>ex re</i>, vale dizer, independentemente de qualquer notificação ou protesto, e para qualquer ação ou execução derivada do contrato o foro competente será o da cidade de Leopoldina (MG), ficando facultado à Credora optar pelo foro de domicílio da Devedora para qualquer ação, inclusive de falência, se for o caso. Uma via do contrato fica arquivada neste cartório. Pomerode, 19 de novembro de 2007. Foi recolhido o Fundo de Reaparelhamento da Justiça no valor de R\$356,00 (BESC0012161107004415-356,00COBR.GRJR004). A Registradora <i>J. A. A. A.</i> E: R\$452,76</p> <p><b>R.8-8504 - Protocolo nº 29.331, de 24 de Agosto de 2010. Pela CERTIDÃO PARA REGISTRO DE PENHORA</b>, extraída dos autos do Processo n.º50.09.001365-4, aos 29/07/2010, e assinada pelo Chefe de Cartório da Vara Cível, Anexo e Crimes da Comarca de Pomerode-SC, Senhor Ralph Knochenhauer Carvalho, por determinação da Exma. Juíza de Direito, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet; processo em que a autora <b>Coluna S/A Fomento Mercantil</b> (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) demanda contra os réus <b>Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda.</b> (CNPJ n.º75.029.249/0001-29) e <b>Schmidt</b></p> <p style="text-align: right;">continua na ficha nº 4</p>	

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula  
8504Ficha  
4

Pomerode, 08 de Setembro de 2010

**Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda.** (CNPJ n.º00.844.239/0001-48), procedo ao registro da **PENHORA** por termo nos autos que recaiu sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme decisão proferida pela magistrada supra, em 29/07/2010 (folhas 234 e 236 dos autos). **Valor do Débito:** R\$2.843.807,00 (dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e sete reais). **Depositário:** Ildo Krueger (C.I.RG n.º2.179.216-SSP-SC). Isento do recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - "FRJ", conforme art. 805, § 4º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Dou Fé. Pomerode-SC, 08 de Setembro de 2010. **SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL:** BXM68599 (Certidão Atualizada - Selo de fiscalização: BXM68600).

O Registrador:  E:R\$272,00

**R.9-8504 - Protocolo nº 34.352, de 20 de Março de 2012.** Pela **CARTA PRECATÓRIA**, extraída aos 25/04/2011 dos autos do Processo n.º0013230-07.2011.8.13.0384, assinada pelo Exmo. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, Dr. João Batista Lopes, em razão da decisão por ele proferida em 08/04/2011, mais o **MANDADO** expedido aos 19/05/2011 nos autos do Processo n.º050.11.001681-5, pela Exma. Juíza de Direito da Vara Cível, Crime e Anexos desta Comarca, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet, nos quais figuram como autora **CEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ n.º03.649.824/0001-85) e como ré **COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL** (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) procedo ao registro da **PENHORA** que recalca sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Termo de Penhora lavrado aos 14/04/2011 no primeiro processo epigrafoado, para garantia do Processo de Execução n.º0627945-77.2010.8.13.0145, em trâmite na Sexta Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora-MG. **Valor do Débito:** R\$2.267.460,43 (dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e três centavos), atualizado até 21/01/2011. **Valor de Avaliação:** R\$31.850,00 (trinta e um mil, oitocentos e cinquenta reais). **TRIBUTOS:** FRJ (guia n.º0000.50020.0774.2304 no valor de R\$3.866,67, pagos em 20/03/2012 no terminal n.º18801002 da Caixa Econômica Federal, controle n.º188010020142; recolhimento em conjunto com os demais imóveis penhorados). **Por expressa determinação judicial, a presente penhora incide sobre imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide, vez que adjudicado por Coluna S/A Fomento Mercantil, nos autos do Processo n.º0384.07.057292-8, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, no qual a atual proprietária, Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda., figura como executada.** Dou Fé. Pomerode-SC, 22 de março de 2012. Selo de fiscalização: CQE38844-S3F8. O

continua no verso





Matrícula <b>8504</b>	Ficha <b>4-v.</b>
Registrador: 	E:R\$309,33
<p><b>AV.10-8504 - Protocolo nº 36.927, de 15 de fevereiro de 2016. Pelo Mandado de Indisponibilidade</b> protocolado aos 11/02/2016 sob n.º201602.1117.00108934-IA-090 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Sr. Celsi Lando, por ordem do Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, extraída dos autos da Reclamação Trabalhista n.º0001029-27.2013.5.09.0011, na qual <b>ELENITA DO CARMO MARTINS SCHMIDT</b> (CPF n.º971.365.149-91) demanda contra <b>REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA. e outros</b>, procedo a esta averbação nos termos do artigo 247 da Lei n.º6.015/1973 para fazer constar a <b>INDISPONIBILIDADE</b> dos bens de <b>REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.</b>, adrede qualificada, em garantia do valor de cento e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos (R\$150.548,57), atualizado até 30/06/2014. <b>TRIBUTOS:</b> Taxa devida ao Fundo de Reparelhamento da Justiça (R\$301,10) e emolumentos cotados e postergados, nos termos do art. 789-A da CLT. Dou Fê. Pomerode-SC, 25 de fevereiro de 2016. Selo de fiscalização: EEV84903-HPCS (R\$ 1,70).</p> <p>O Registrador Christian Beurlen: </p>	
E:R\$400,00	
<p>É o que continha o inteiro teor da Matrícula n.º8504 do Livro n.º2 (Registro Geral). <b>CERTIFICO MAIS</b> que foram protocolados sob n.º <b>38.802</b>, aos 16/03/2017, e sob n.º <b>41.162</b>, aos 02/08/2018, o <b>Mandado Judicial para Adjudicação e a Certidão Judicial para Arresto</b> do imóvel retro matriculado. <b>CERTIFICO AINDA</b> que foram emitidas Notas de Devolução, informando os quesitos pendentes para o cumprimento das exigências legais, e que, findo o prazo legal, os referidos protocolos foram cancelados.</p> <p>O referido é verdade e dou fé.</p> <p>Pomerode, 06 de setembro de 2018.</p> <p></p> <p><input type="checkbox"/> Christian Beurlen - Oficial  <input checked="" type="checkbox"/> Carla Beurlen - Escrevente Autorizada  <input type="checkbox"/> Denise Zilz - Escrevente Autorizada  <input type="checkbox"/> Gabriella Busarello - Escrevente Autorizada</p>	
<p><b>Emolumentos:</b>  01 Certidão Atualizada 4 pág..... R\$ 22,05  Selos: R\$ 1,90   Total: R\$ 23,95  01 Ato Ratificador..... R\$ 0,00  Selos: R\$ 1,90   Total: R\$ 0,00</p>	
continua na ficha nº	

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição  
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração é considerado fraude.

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CNPJ: 11.874.709/0001-01  
Bé: CHRISTIAN BEURLÉN  
REGISTRADOR  
COMARCA DE POMERODE - SANTA CATARINA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de POMERODE

BEL. CHRISTIAN BEURLIN-OFFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, revendo o Livro n.º2 (Registro Geral) do Ofício de Registro de Imóveis de Pomerode-SC, nele consta a MATRÍCULA do seguinte teor:

Livro N.º. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula  
**8505**

Ficha  
**1**

Pomerode, 17 de agosto de 1999.



**IMÓVEL:** - Um terreno rural, situado neste município no lugar Alto do Rio do Teste, com a área de 90.772,00m<sup>2</sup> (noventa mil, setecentos e setenta e dois metros quadrados); sem benfeitorias; extremando pela frente com terras de Bruno e Arno Kressin; nos fundos com ditas da Porcelana Schmidt S/A.; entre as terras de Leopoldo Duwe e as de Martin Borchardt. Cadastrado no INCRA em conjunto com os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8503 e 8504 sob n.ºs: 530201101363, 530201199034, 530201107156, 53020117157 e 530201107273. Cujos imóveis acham-se plantados com 160.000 (cento e sessenta mil) pés de PINUS HE-LIOTES, cujo plantio abrange também os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8503 e 8504.

**PROPRIETÁRIA:** - REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., entidade jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, na Avenida Porcelana, n.º621 inscrita no CGC/MP sob n.º75929249/001.

**TÍTULO AQUISITIVO:** - Totalidade da área descrita em sexto lugar no título registrado neste cartório sob n.º1.271 às fls. 153 do Livro n.º3-A de "Transcrição das Transmissões". A Registradora Designada:

AV.1-8505 - Certifico que nas transcrições anteriores consta a seguinte averbação: - "1ª Certifico a vista da prova arquivada neste cartório, que a adquirente destinou o terreno em frente descrito para fins de reflorestamento de acordo com o respectivo projeto firmado entre a adquirente e o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal-IBDF, datado de 14 de agosto de 1973, fazendo inclusive parte integrante a respectiva planta apresentada e arquivada. Em 14 de agosto de 1973." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Ecrevente Substituta: *[Assinatura]*

AV.2-8505 - Certifico que nas transcrições anteriores consta a seguinte averbação: - "2ª Certifico a vista da prova arquivada neste cartório, que a adquirente requereu a averbação da cláusula de destinação do imóvel em frente em favor do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal-IBDF, para implantação de um projeto de reflorestamento a ser executado em 1973, com plantio previsto de 98.000 (noventa e oito mil) ... árvores, numa área de 45,2 ha. de acordo com o respectivo projeto de reflorestamento firmado entre as ... continua no verso



Matricula  
**8505**Ficha  
lv.

partes. Em 19 de setembro de 1973." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: *[assinatura]*

AV.3-8505 - Certifico que na margem da transcrição anterior consta a seguinte averbação: - "De acordo com o CONTRATO DE COMODATO firmado em 03 de janeiro de 1974, entre a adquirente e a firma Porcelana Schmidt S/A, fica ajustado a tradição dos imóveis em frente, bem como os cento e sessenta mil (160.000) pés de pinus heliotes plantados nos referidos imóveis em favor da comodataria a título de COMODATO GRATUITO, a constar daquela daquela data, que terá duração pelos prazos necessários, previstos nas normas do IBDF, para implantação do projeto técnico de reflorestamento em nome da comodataria, protocolado no IBDF sob nº3.850/69, aprovado, conforme comunicação constante do Ofício nº2.867/69, datado de 15 de julho de 1970. A comodataria se obriga a conservar as árvores e áreas objeto deste comodato, como se suas próprias forem. Em caso de venda das áreas de terras de propriedade da comodante, obriga-se a mesma a garantir a exigência em relação a qualquer comprador, da vigência do projeto técnico de reflorestamento, mencionado na cláusula 2ª deste contrato. Em 20 de agosto de 1975." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: *[assinatura]*

AV.4-8505 - Certifico que na margem da transcrição anterior consta a seguinte averbação: - "Certifico que de acordo com o TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, que com o requerimento da proprietária dos terrenos em frente registrados sob nº1.271, arquivados neste cartório, tendo em vista o que dispõe a Instrução Normativa nº001/80 de 11 de abril de 1980, em atendimento também à Lei nº4.771/75, em seus artigos 16 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 44,7 ha., não inferior a 20% do total da propriedade compreendida entre os limites abaixo indicados no referido Termo, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. Compromete-se a proprietária, por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer o gravame sempre bom, firme e valioso. Pomerode, 15 de setembro de 1982." Dou fé. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Escrevente Substituta: *[assinatura]*

continua na Ficha nº.

## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula

8505

Ficha

2

Pomerode, 17 de agosto de 1999.

R.5-8505 - PROTOCOLO Nº16.028. Pelo Mandado de Registro de Penhora datado de 19 de outubro de 1998, assinado pela MMª Juíza de Direito desta Comarca, Dra. Marisa Medeiros Dutra, extraído dos Autos nº050.97.000232-7 - Ação de Execução Fiscal-União/Autarquias Federais, onde é EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: PORCELANA SCHMIDT S/A., procedo o registro da PENHORA do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar a execução, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs:8500, 8501, 8502, 8503 e 8504, avaliados conjuntamente em R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Depositário: Irio Krueger. Pomerode, 17 de agosto de 1999. A Registradora Designada: E. Nihil E: Nihil

R.6-8505 - Protocolo n.º 23.923. Pelo OFÍCIO N.º306/2006/PSFN/BN/SC, datado de 05 de outubro de 2006, arquivado neste cartório, assinado pelo Procurador da Fazenda Nacional da Procuradoria da Fazenda Nacional em Blumenau-SC, sr. Fábio Ruthzatz, com fulcro no § 4.º do art.659 do Código de Processo Civil, e, considerando a formalização do "Auto de Penhora" à fls.27, nos autos da EXECUÇÃO FISCAL N.º050.97.05.000232-7, em trâmite na Vara Única desta Comarca, movida por: UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) contra: PORCELANA SCHMIDT S/A, inscrita no CGC/MF sob n.º85.459.691/0011-10, com endereço à Rua Luiz Abry, n.º849-centro, nesta cidade, procedo o registro da PENHORA que recaiu sobre o terreno constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs: 8500, 8501, 8502, 8503 e 8504 deste cartório. Os imóveis foram avaliados conjuntamente em R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Depositário: Irio Krueger. Pomerode, 10 de outubro de 2006. A Registradora: E. Nihil E: nihil

R.7-8505 - Protocolo n.º25.160. Pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO E REESCALONAMENTO DE DÍVIDAS, COM PACTO ADJETO DE PENHOR RURAL, datado de 27 de junho de 2007, emitido pela **confitente devedora: SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.00.844.239/0001-48, com sede na AV. Capitão João, 1815, Vila Vitória, Mauá - São Paulo, tendo como **intervenientes garantidores devedores solidários: HARRY ARNO SCHMIDT**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº.061.898.738-04, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; **KATA SCHMIDT**, iugoslava, casada, do lar, inscrita no CPF sob nº.217.380.458-89, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, nº.255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; **WALTER ARNO SCHMIDT**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob nº.805.444.368-49,

continua no verso



Matrícula  
8505Folha  
2-v.

residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 550, apto 100 B, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; MAURA PINA SCHMIDT, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob n.º771.241.548-04, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, 550, apto100B, bairro Boa Vista, Santo André - São Paulo e como **interveniente garantidora pignoraticia: REFLORITA REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA**, retro qualificada; a **confitente devedora é e se confessa devedora em relação à credora "COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL"**, empresa inscrita no CNPJ sob n.º03.487.045/0001-20, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 61, centro Leopoldina – Minas Gerais, da **quantia de R\$2.246.470,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais)**, correspondente ao inadimplemento de títulos emitidos por ela e cedidos à credora pela confitente devedora, em operações regulares de fomento mercantil (factoring), através de endosso translativo, bem como de títulos emitidos pela devedora e endossados à credora pela empresa Athenas S/A Fomento Mercantil, CNPJ 00340878/0001-76, restando tais títulos vencidos e impagos por apresentarem vícios em suas origens, grande parte deles inclusive confessada pela própria devedora nos autos da notificação judicial de número 0384.07.054914-0, fluente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina, MG. Pelo referido instrumento e na melhor forma de direito, concede a CREDORA à DEVEDORA prazo solicitado para pagamento de débito, que passa a ser representado por 24 (vinte e quatro) NOTAS PROMISSÓRIAS, de emissão da confitente devedora em favor da credora, todas devidamente avalizadas pelos demais intervenientes garantidores, conforme tabela a seguir, sendo todas vinculadas ao referido contrato.

Doc. Nº.do Doc.	Vencimento	Valor	Doc. Nº.do Doc.	Vencimento	Valor
NP 01	28/07/2007	79.385,00	NP 13	28/07/2008	79.385,00
NP 02	28/08/2007	79.385,00	NP 14	28/08/2008	79.385,00
NP 03	28/09/2007	79.385,00	NP 15	28/09/2008	79.385,00
NP 04	28/10/2007	250.000,00	NP 16	28/10/2008	250.000,00
NP 05	28/11/2007	79.385,00	NP 17	28/11/2008	79.385,00
NP 06	28/12/2007	79.385,00	NP 18	28/12/2008	79.385,00
NP 07	28/01/2008	79.385,00	NP 19	28/01/2009	79.385,00
NP 08	28/02/2008	79.385,00	NP 20	28/02/2009	79.385,00
NP 09	28/03/2008	79.385,00	NP 21	28/03/2009	79.385,00
NP 10	28/04/2008	79.385,00	NP 22	28/04/2009	79.385,00
NP 11	28/05/2008	79.385,00	NP 23	28/05/2009	79.385,00
NP 12	28/06/2008	79.385,00	NP 24	28/06/2009	79.385,00

Para todos os fins de direito, declaram a DEVEDORA e demais INTERVENIENTES GARANTIDORES reconhecer a dívida ora reescalorada, reconhecendo, outrossim, a liquidez, certeza e exigibilidade do documento, para fins do artigo 585, II do Código de Processo Civil, para efeito de eventual cobrança executiva após o vencimento. Ao importe global da dívida

continua na folha nº.

## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula  
8505Ficha  
3

Pomerode, 19 de novembro de 2007



confessada, exigível na forma do contrato, serão acrescidas eventuais pendências de cobrança auferidas após a assinatura do pacto referentes aos títulos viçados ali negociados e, em caso de mora, serão contabilizados juros moratórios contratuais equivalentes, *pro rata tempore*, à Taxa Referencial SELIC, nos termos do artigo 406 do Código Civil, multa contratual irredutível de 2% (dois por cento), atualização monetária segundo o índice INPC ou congêneres que o substitua e honorários advocatícios administrativos mínimos de 10% (dez por cento) sobre o total devido. O presente reescalonamento poderá ser considerado desfeito, pela credora, independente de qualquer notificação, considerando-se vencida e exigível, de uma só vez, toda a dívida, se a DEVEDORA incidir em mora, superior a 05 (cinco) dias no pagamento de qualquer parcela, se os garantidores alienarem bens de raiz que tornem insuficientes as garantias ofertadas. Em garantia ao pagamento ao pagamento de dívida repactuada, compareceram espontaneamente ao ato, na condição de devedores solidários, os intervenientes garantidores qualificados no pòrtico do documento, que ratificaram todos os termos do instrumento, não podendo a qualquer tempo opor exceções pessoais em face do débito confessado, respondendo solidária e integralmente pela quitação do débito confessado. **A DEVEDORA oferece, como garantia adicional ao adimplemento das obrigações reciprocamente assumidas, o presente pacto adjeto de penhor rural**, nos termos do artigo 1438 e seguintes do Código Civil, que ora se registra, nos termos dos artigos 167, I, 15 e 178, VI da Lei 6.015/73, independentemente do consentimento de eventual credor hipotecário, nos termos do art. 219 da mesma Lei de Registro Públicos, estendendo sua oponibilidade a terceiros com o registro do penhor nesta e nas demais matrículas dos imóveis onde se encontram as **árvores apenhadas**, conforme relação a seguir:

- **98 mil árvores de *Eucalyptus sp*** de acordo com o projeto de reflorestamento averbados nas matrículas dos imóveis registrados sob números 8500, 8501, 8502, 8503, 8504, 8505, deste Cartório, imóveis estes de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **16.665 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 2092, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **32.863 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 7390, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó, SC, imóvel este de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;
- **35.307 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 4397, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;

continua no verso



Matrícula	Ficha
8505	3-v.

- **19.554 mil árvores de *Eucalyptus ...grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob n.º 3273, deste Cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia.

O pacto terá validade até o término das obrigações assumidas, podendo ser liberado o gravame somente com a autorização expressa e por escrito da CREDORA, ficando certo de que a violação deste preceito configura crime de defraudação de penhor, nos termos do artigo 171, § 2º, inciso III do Código Penal. Desde já fica nomeado Sr. Harry Arno Schmidt como fiel depositário das árvores apenhadas. O recebimento após o vencimento de qualquer parcela será tomado como mera tolerância, não induzindo liberação, novação, nem renúncia e/ou desistência tácitas ou presumidas aos encargos atinentes ao atraso, que ficam desde já ressalvados, podendo ser posteriormente reclamados em ação própria. Fica acertado entre as partes que os pagamentos por meio de cheques serão sempre *pro solvendo* à obrigação e antes de acolhidos pelo Banco sacado não extinguirão a dívida, nem propiciarão a entrega do título. As partes poderão homologar judicialmente o acordo, com o objetivo de torná-lo um título executivo judicial, conferindo às partes a possibilidade de uma execução direta, rápida e eficaz, sendo, neste caso, os honorários advocatícios arcados por cada parte. Todos os prazos e obrigações pactuadas vencem e se operam de pleno direito, vinculado herdeiros e sucessores. A mora, tendo em vista o prazo certo para quitação das obrigações, operar-se-á de forma *ex re*, vale dizer, independentemente de qualquer notificação ou protesto, e para qualquer ação ou execução derivada do contrato o foro competente será o da cidade de Leopoldina (MG), ficando facultado à Credora optar pelo foro de domicílio da Devedora para qualquer ação, inclusive de falência, se for o caso. Uma via do contrato fica arquivada neste cartório. Pomerode, 19 de novembro de 2007. Foi recolhido o Fundo de Resparelhamento da Justiça no valor de R\$356,00 (BESC0012161107004415-356,00COBR.GRJR004). A Registradora: *[Assinatura]* E:R\$452,76

**R.8-8505 - Protocolo nº 29.331, de 24 de Agosto de 2010. Pela CERTIDÃO PARA REGISTRO DE PENHORA**, extraída dos autos do Processo n.º050.09.001365-4, aos 29/07/2010, e assinada pelo Chefe de Cartório da Vara Cível, Anexo e Crimes da Comarca de Pomerode-SC, Senhor Ralph Knochenhauer Carvalho, por determinação da Exma. Juíza de Direito, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet; processo em que a autora **Coluna S/A Fomento Mercantil** (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) demanda contra os réus **Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda.** (CNPJ n.º75.029.249/0001-29) e **Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda.** (CNPJ n.º00.844.239/0001-48), procedo ao registro da **PENHORA** por termo nos autos que recalou sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme decisão

continua na ficha nº 4



## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

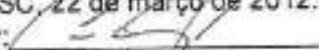
Matrícula  
8505Ficha  
4

Pomerode, 08 de Setembro de 2010



proferida pela magistrada supra, em 29/07/2010 (folhas 234 e 236 dos autos). Valor do Débito: R\$2.843.807,00 (dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e sete reais). Depositário: Ildo Krueger (C.I.RG n.º2.179.216-SSP-SC). Isento do recolhimento do Fundo de Reparelhamento da Justiça - "FRJ", conforme art. 805, § 4º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Dou Fé. Pomerode-SC, 08 de Setembro de 2010. SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL: BXM68601 (Certidão Atualizada - Selo de fiscalização: BXM68602).

O Registrador:  E:R\$272,00

**R.9-8505 - Protocolo nº 31.352, de 20 de Março de 2012.** Pela CARTA PRECATÓRIA, extraída aos 25/04/2011 dos autos do Processo n.º0013230-07.2011.8.13.0384, assinada pelo Exmo. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, Dr. João Batista Lopes, em razão da decisão por ele proferida em 08/04/2011, mais o MANDADO expedido aos 19/05/2011 nos autos do Processo n.º050.11.001681-5, pela Exma. Juíza de Direito da Vara Cível, Crime e Anexos desta Comarca, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet, nos quais figuram como autora CEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ n.º03.649.824/0001-85) e como ré COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) procedo ao registro da PENHORA que recaiu sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Termo de Penhora lavrado aos 14/04/2011 no primeiro processo epigrafado, para garantia do Processo de Execução n.º0627945-77.2010.8.13.0145, em trâmite na Sexta Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora-MG. Valor do Débito: R\$2.267.460,43 (dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e três centavos), atualizado até 21/01/2011. Valor de Avaliação: R\$41.720,00 (quarenta e um mil, setecentos e vinte reais). TRIBUTOS: FRJ (guia n.º0000.50020.0774.2304 no valor de R\$3.866,67, pagos em 20/03/2012 no terminal n.º18801002 da Caixa Econômica Federal, controle n.º188010020142; recolhimento em conjunto com os demais imóveis penhorados). Por expressa determinação judicial, a presente penhora incide sobre imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide, vez que adjudicado por Coluna S/A Fomento Mercantil, nos autos do Processo n.º0384.07.057292-8, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, no qual a atual proprietária, Reflorita - Reflorestamento Itaquil Ltda., figura como executada. Dou Fé. Pomerode-SC, 22 de março de 2012. Selo de fiscalização: CQE38845-1EFK. O Registrador:  E:R\$309,33

**AV.10-8505 - Protocolo nº 36.927, de 15 de fevereiro de 2016.** Pelo Mandado de Indisponibilidade protocolado aos 11/02/2016 sob  
continua no verso





Matrícula	Ficha
<b>8505</b>	<b>4-v.</b>

n.º201602.1117.00108934-IA-090 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Sr. Celsi Lando, por ordem do Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, extraída dos autos da Reclamação Trabalhista n.º0001029-27.2013.5.09.0011, na qual **ELENITA DO CARMO MARTINS SCHMIDT** (CPF n.º971.365.149-91) demanda contra **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA. e outros**, procedo a esta averbação nos termos do artigo 247 da Lei n.º6.015/1973 para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.**, adrede qualificada, em garantia do valor de cento e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos (R\$150.548,57), atualizado até 30/06/2014. **TRIBUTOS:** Taxa devida ao Fundo de Reparcelamento da Justiça (R\$301,10) e emolumentos cotados e postergados, nos termos do art. 789-A da CLT. Dou Fé. Pomerode-SC, 25 de fevereiro de 2016. Selo de fiscalização: EEV84904-LDRI (R\$ 1,70).

O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$400,00

É o que continha o inteiro teor da Matrícula n.º8505 do Livro n.º2 (Registro Geral). **CERTIFICO MAIS** que foram protocolados sob n.º 38.802, aos 16/03/2017, e sob n.º 41.162, aos 02/08/2018, o **Mandado Judicial para Adjudicação** e a **Certidão Judicial para Arresto** do imóvel retro matriculado. **CERTIFICO AINDA** que foram emitidas Notas de Devolução, informando os quesitos pendentes para o cumprimento das exigências legais, e que, findo o prazo legal, os referidos protocolos foram cancelados. O referido é verdade e dou fé.

Pomerode, 06 de setembro de 2018.

Christian Beurlen - Oficial  
 Carla Beurlen - Escrevente Autorizada  
 Denise Ziltz - Escrevente Autorizada  
 Gabriella Busarello - Escrevente Autorizada

**Emolumentos:**  
01 Certidão Atualizada 4 pág..... R\$ 22,05  
Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 23,95  
01 Ato Retificador..... R\$ 0,00  
Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição  
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração é considerado fraude.

continua na ficha nº

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**FCY22720-P063**  
Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CNPJ: 11.874.786/0001-44  
Eli CHRISTIAN BEURLEN  
REGISTRADOR  
COMARCA DE POMERODE - SANTA CATARINA





1

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: **PORCELANA SCHMIDT**

IMÓVEL DO TIPO: Gleba rural – Ribeirão Multa fundos  
Área de terras: 25,00 ha

ENDEREÇO: Estrada de Servidão, com acesso pela Estrada TBO-453  
Timbó / SC

CLIENTE: **PORCELANA SCHMIDT**

DATA: Agosto / 2016

n.º **16.08.4061 – (15) – L.B.R.**





2

## INTRODUÇÃO

Por solicitação de PORCELANA SCHMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel rural constituído por uma gleba de terras rurais ocupada por vegetação nativa, situada à Estrada de Servidão a partir da Rua Tifa Ruthmann, a nordeste da sede do município de Timbó, estado de Santa Catarina, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada.

Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 – 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR – Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

**RESULTADO**

O resultado do presente trabalho, indicou os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados

**VALOR DE MERCADO: R\$ 200.000,00****VALOR DE LIQUIDEZ: R\$ 120.000,00**



4

## SUBSÍDIOS UTILIZADOS

**Documentação Anexada :** - Certidão de Registro de Imóveis expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Timbó através da matrícula 3615, datada de 02/08/2016.

**Vistoria:** A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de Agosto de 2016, acompanhamento por ex-funcionário da Reflorita.

Salientamos que o imóvel como um todo recai averbação de Reserva Legal para projetos de reflorestamento de pinus, porém não foi executado, achando-se o imóvel ocupado por mata nativa.

**Adequação:** Em virtude de tratar-se de gleba de grandes dimensões e não possuindo o georreferenciamento, a identificação das divisas foi possível com o acompanhamento por ex-funcionário que atuava na demarcação das linhas de divisas da propriedade. Foi possível identificar o perímetro aproximado por imagens de satélite e achada coerente com a área documentada:

- Área : 25,00 ha (conforme matrícula)





5

## COMENTÁRIOS

- O Local:** A região em estudo posiciona-se a nordeste do município de Timbó, com predominância de propriedades de tamanho médio a pequeno e destinadas principalmente à pecuária de gado bovino.
- O Imóvel:** Trata-se de uma gleba rural destinada originalmente a reflorestamento de pinus, porém, ocupada com mata nativa e com topografia ondulada a forte ondulada, cercada parcialmente em suas divisas. O imóvel não é ocupado.
- O Mercado:** A dinâmica relativa a negócios realizados com propriedades destinadas a pastagem e culturas sazonais na região, tem demonstrado um equilíbrio entre as condições de procura e oferta, haja vista tratar-se de propriedades de pequenas dimensões.
- Perspectivas Futuras:** Pelas características de solo e clima da região, não deverá ocorrer mudança do atual uso do imóvel.





6

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





7

## CONTEXTO DA REGIÃO

### Localização:

O imóvel dista aproximadamente 4.500 metros do perímetro urbano da cidade de Timbó, cujo principal acesso se dá pela Estrada TBO-453.

### Situação/Acessibilidade

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural do município de Timbó, com acesso por Estrada de Servidão, observando-se o seguinte roteiro de acesso:

- Partindo-se do entroncamento da Rua Tifa Krieger com a Estrada TBO-453, no ponto AC-1, de coordenadas  $26^{\circ}49'4.48''S$  e  $49^{\circ}13'8.45''O$ , segue por esta última por cerca de 100 metros, tomando-se a bifurcação à esquerda pela Rua Tifa Ruthmann; seguindo por esta por cerca de 1.650 metros, alcança-se o ponto 01 de divisa do imóvel, de coordenadas  $26^{\circ}48'30.43''S$  e  $49^{\circ}13'33.29''O$ , vindo alcançar o segundo ponto 02 de divisa com a estrada, de coordenadas  $26^{\circ}48'26.93''S$  e  $49^{\circ}13'36.50''O$ .







8

**Ocupação Circunvizinha:** A região é marcada por propriedades de pequeno e médio portes, destinada principalmente à pecuária de gado bovino, comumente com construções de padrão médio e padrão para pecuária.

**Serviços Comunitários:** O local é servido por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.

### CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### IMAGEM DE SATÉLITE DO IMÓVEL





9

## DESCRIÇÃO DAS TERRAS

**Classificação:** De acordo com o Manual para Classificação de Solos do Brasil – Embrapa das Terras para Fins Agrícolas (CESP/1997), observou-se que de modo geral o imóvel avaliando possui a seguinte classe de uso do solo:

**Classe VI** – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas simples de conservação.

**Características físicas:** O relevo da propriedade é ondulado a forte ondulado em toda sua extensão.

De acordo com o Mapa de Solos do Brasil, elaborado pelo EMBRAPA – ano 2011, predominam os solos classificados como Cambissolos Háplicos Tb Distróficos, com combinações de Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e Neossolos Litólicos Distróficos, de boa fertilidade natural.

**Pontos de Divis-** De acordo com vistoria realizada, indicamos apenas os dois  
**sas:** pontos de divisa com a Estrada de Servidão:

- Ponto 01: 26°48'30.43"S e 49°13'33.29"O;
- Ponto 02: 26°48'26.93"S e 49°13'36.50"O.





10

**Uso atual:**

A ocupação do imóvel é observada por imagem de satélite e dados levantados in-loco. Sobre o terreno avaliando encontra-se apenas área de floresta nativa, razão pela qual conclui-se que o imóvel **não possui Passivo Ambiental**. O imóvel é cortado por córregos em alguns pontos.

**Hidrografia  
Clima:**

- e A região é formada pelas bacias hidrográficas de diversos rios e ribeirões, principalmente pelos Rios Testo Rega e dos Cedros e os Ribeirões Sandbach ou Areias, do Salto, Herd, Claro, Luebke e Souto. O clima predominante é o temperado, com temperaturas médias entre 15° e 25° Celsius.

**Descrição das edificações e benfeitorias:**

Sobre as terras avaliadas observou-se que não há benfeitorias a serem consideradas.





11

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**ACESSIBILIDADE E REGIÃO CIRCUNVIZINHA**





**IMÓVEL AVALIANDO**





## MEDOTOLOGIA UTILIZADA

### Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





14

## HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





15

### **FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS**

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área abaixo de 500 hectares, topografia ondulada a forte ondulada, sem benfeitorias e ocupação de 40 a 50%. Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.







16

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão e Wunderwald - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 26,60	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benefeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benefeitorias:	x	x	x
Características do imóvel: Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 480.000,00		
Valor residual:	R\$ 480.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 18.045,79 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Rio dos Cedros, próximo da SC-417			
Fonte / Tel.:		Sr. Hahn 11 3151-2590	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 474,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benefeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benefeitorias:	x	x	x
Características do imóvel: Área aberta cerca de 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 8.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 8.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.877,64 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





17

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Texto Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Srta. Kamylla 47 3084-3095	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 35,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta com 45%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 550.000,00		
Valor residual:	R\$ 550.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 15.714,29 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Texto Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Sr. Gelásio Nuss 47 9161-7402 / 8855-5347	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 15,40	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 250.000,00		
Valor residual:	R\$ 250.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.231,76 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





18

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Ribeirão Souto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 17,13	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom		Tipo de Terra Classe VI
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 55%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 400.000,00		
Valor residual:	R\$ 400.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 23.354,25 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

<b>Fator Acessibilidade ( FAC )</b>	<b>ESCALA VALOR</b>	<b>FATOR</b>
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)*	90%	0,90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70
Encravada	60%	0,60

<b>Fator Benfeitorias (FB)</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Descrição</b>
01	1,00	Acima do padrão regional para pecuária / completa infraestrutura
02	0,90	Padrão regional para pecuária
03*	0,85	Poucas e/ou rústicas

<b>Fator Padrão de Terras (FTE)</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Descrição</b>
01	1,00	Classe I
02	0,95	Classe II
03	0,90	Classe III
04	0,80	Classe IV
05	0,70	Classe V
06*	0,60	Classe VI
07	0,50	Classe VII





<b>Fator Tamanho ( FTA )</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Tamanho</b>
01*	1,00	Até 50 hectares
02	0,95	De 50 a 200 hectares
03	0,90	De 200 a 500 hectares
04	0,85	De 500 a 1.000 hectares
05	0,80	Acima de 1.000 hectares

<b>OCUPAÇÃO</b>	<b>FATOR</b>
Alta: 80 a 100% aberto	1,00
Média-Alta: 70 a 80% aberto	0,90
Média: 50 a 70% aberto	0,80
Média-Baixa: 40 a 50% aberto	0,70
Baixa: 20 a 40% aberto	0,60
Nula: abaixo de 20%*	0,50

<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>FATOR</b>
Plano	1,10
Levemente ondulado	1,00
Ondulado	0,90
Montanhoso*	0,80
Acidentado	0,70

\* nota avaliando.





21

## QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/ha)	Fator Oferta	Unit base (R\$/ha)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/ha)	Unit. Saneado (R\$/ha)
				Local	Tamanho	Topogr.	Benfeitoria	Ocupação	Tipo Terra		
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,80	0,850	0,500	0,60		
1	18.045,79	0,80	14.436,63	1,00	1,00	0,89	0,94	0,71	1,00	7.795,78	7.795,78
2	16.877,64	0,80	13.502,11	1,00	1,11	0,89	0,94	0,63	1,00	7.696,20	7.696,20
3	15.714,29	0,80	12.571,43	1,00	1,00	0,89	1,00	0,71	1,00	7.542,86	7.542,86
4	16.231,76	0,80	12.985,41	1,00	1,00	0,89	0,94	0,71	1,00	7.012,12	7.012,12
5	23.354,25	0,80	18.683,40	1,00	1,00	0,89	1,00	0,63	1,00	9.715,37	9.715,37
<b>Média seca</b>	<b>18.044,75</b>								<b>Médias</b>	<b>7.952,47</b>	<b>7.952,47</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ha)	7.952,47
Limite Superior (R\$/ha) (+30%)	10.338,21
Limite Inferior (R\$/ha) (-30%)	5.566,73

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	7.952,47
Desvio Padrão	#VALOR!
Coefficiente de Variação	#VALOR!
t de Student	1,53
Máximo (R\$/ha)	#VALOR!
Mínimo (R\$/ha²)	#VALOR!
Intervalo de Confiabilidade	#VALOR!

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (ha)	25,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/ha)	7.952,47
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	198.811,65
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>200.000,00</b>

**VALOR DE MERCADO R\$ 200.000,00**





22

### CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	119.286,99
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>120.000,00</b>

**VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 120.000,00**





## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)</b>			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
<b>Total:</b>			<b>9</b>

<b>Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

<b>Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>18,35%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>







24


## 7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto de 23 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 24 de Agosto de 2016



**DLR** Engenheiros Associados Ltda.  
CREA 043.715.5  
Darcio Pereira Daniel  
CREA 44.861/D  
Luiz Roberto S. Rocha  
CREA 53.760/D





25

**ANEXO**  
**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJK MK93K 5ZHPF 9QJXB





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 3.615, datada de 27 de Julho de 1981, conforme imagem abaixo:

<p>LIVRO Nº. 9 - REGISTRO GERAL          COMARCA DE TIMBÓ - SANTA CATARINA          Nº. OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS          OFICIAL: <i>[Assinatura]</i></p>	
<p>MATRÍCULA NR. 3615</p>	<p>Timbó, 27 de julho de 1981.</p>
<p>IMÓVEL: O terreno rural situado em Ribeirão Malda-fundos da Ilha Pq meranos, neste distrito, distando 2000m da Sociedade Duque de Caxias constituído de parte dos lotes nrs. 78-B e 78-C, com 125.000m<sup>2</sup> e de / parte dos lotes nrs 16-A e 18A, com 125.000m<sup>2</sup>, num global de 250.000 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), cortado pela Tifa / Ruthmann, estresando na frente com Terras de Victor Schwoegel; fundos com Celeste Fornigari; lado direito com Harry Laemmel e Ricardo Fitz laff e lado esquerdo com Simon Krieser e Harry Laemmel. INCRANº 803. 154.001.708 área 25,0 m<sup>2</sup>, 12,0 n.º m<sup>2</sup>. 1,6 PMP. 13,0. Edificado com / uma casa de madeira de 88,55m<sup>2</sup>; uma de 36m<sup>2</sup> e cinco ranchos de 120m<sup>2</sup> 41m<sup>2</sup>, 91,20m<sup>2</sup>, 48,75m<sup>2</sup> e 60m<sup>2</sup>. PROPRIETÁRIOS: ALFREDO ZILSE CPF nº 293. 292.489-34, operário e sua mulher GUDULAR ZILSE, de lar, brasileiros domiciliados à rua Alasca 454 nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: transcrição nº 5653 fls. 56 Lº 3-C e nº 5121 fls. 238 Lº 3-B ambos do arq. / O Oficial <i>[Assinatura]</i></p>	
<p>H. 1-3615 - 27-07-81. Transmitentes: Alfredo Zilse e sua mulher. Adquirente: WALTER MAASS FILHO CPF nº 247.835.879-49, brasileiro, solteiro, maior, CINº 3/B-1049.992-80, comprador, domiciliado à av. Nereu / Ramos 331 nesta cidade, por escritura pública de compra lavrada em / 08-06-81 Lº 93 fls. 44, pelo Tabelionato Stolf, desta cidade, no valor de R\$600.000,00. O Oficial <i>[Assinatura]</i> R\$ 280,00</p>	
<p>Av 2-3615 - 14.07.87 - Consoante certidão de casamento e requerimento arquivados, o adquirente contraiu matrimônio com Susan Müller, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 8.515/77, nos termos do pacto antenupcial registrado neste 1º Ofício, sob o nº 1.183, Livro 3, passando a contraente a assinar-se SUSAM MULLER MAASS          O Oficial: <i>[Assinatura]</i> R\$ 89,20</p>	
<p>----- ( vide verso ) -----</p>	







**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

**FOLHAS 2 DA MATRÍCULA Nº 3.615, Livro 1, datada de 27 de Julho de 1981.**  
 Continuação R.8 13/10/2010

Dívida e Alienação Fiduciária em Garantia, datado de 15 de março de 2010 e Termo de Ratificação datado de 26 de julho de 2010; que ficam arquivados neste Serviço de Registros, no qual figura como proprietária e fiduciante REFLORITA REFORESTAMENTO ITAQUI LTDA., já qualificada; e, credora fiduciária B.S. FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA., CNPJ 74.678.673/0001-31, com sede na rua Santa Rita, nº 1.431, na cidade de Ita, Estado de São Paulo, representada por José Roberto da Silveira, CPF 119.029.268-89 e Maurício Antonio Pavanelli, CPF 021.300.048-22, o imóvel objeto da presente Matrícula, com todas as acessões, melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel a credora fiduciária, com o escopo de garantia de um crédito concedido à fiduciante, no valor de R\$4.548.350,64 (quatro milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, trezentos e cinquenta reais e sessenta e quatro centavos), que devidamente atualizado corresponde ao total de R\$8.617.717,60 (oito milhões, seiscentos e dezessete mil, setecentos e dezessete reais e sessenta centavos), que será pago em 80 (oitenta) parcelas de R\$107.721,47 (cento e sete mil, setecentos e vinte e um reais e quarenta e sete centavos). Não reunindo condições financeiras para pagar o débito de uma só vez, a devedora propôs o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais, juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária, que as partes livremente ajustaram para repactuar e consolidar o débito, na quantia de R\$1.302.000,00 (um milhão, trezentos e dois reais), devendo o mesmo ser pago em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e sucessivas, no valor de R\$16.275,00, vencendo-se a primeira parcela em 15 de maio de 2010 e a última em 15 de dezembro de 2016. O não pagamento de duas (02) parcelas consecutivas acima convenienciadas, implicará no vencimento imediato e antecipado do débito, que será então atualizado monetariamente pelo índice da tabela prática de atualização de débitos judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde o vencimento individual de cada título relacionado no anexo I até o efetivo pagamento, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês ou fração e multa moratória de 20% sobre o saldo devedor, deduzindo-se do valor encontrado as parcelas até então pagas, atualizadas monetariamente e acrescidas de juros de 1% ao mês, no mesmo critério adotado para o inadimplemento. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária, possuidora indireta; figurando como devedora SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., CNPJ 00.844.239/0001-48, com sede na avenida Capitão João, nº 1815, Vila Vitória, na cidade de Mauá, Estado de São Paulo, representada por seus sócios Harry Arno Schmidt, CPF 061.898.738-04; Walter Arno Schmidt, CPF 805.444.368-49; e, Martin Heinz Schmidt, CPF 002.027.209-00. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$681.000,00; sujeitando-se as partes contratantes as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. FRJ: R\$693,33 (incluído o imóvel matriculado sob o nº 7.390, Livro 2 - BB.


CONTINUA NO VERSO






**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68.

Continuação da Matrícula 3.615.R.8

agência 2414-7, em 19.05.2010, nº do documento 51.901, boleto nº 5002005560893), arquivado em maio/10. A autenticidade da procuração foi confirmada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas Pirapitingui, na cidade de Ita, Estado de São Paulo, aos 13 de outubro de 2010, arquivada. Protocolo nº 73.404 de 05/10/2010. Selos: BYE-04172; BYE-04173; R\$2,00. Recibo de Antecipação nº 18.612. Recibo Complementar nº 63.488, conforme Provimento nº 36/2009 da CG/SC. A Registradora:  (Iara Maria dos Anjos)RS554,67(2/3).

R.9-3.615 - 27/06/2012 - PENHORA. Pelo Ofício nº 073110020629-000-001 de 07 de junho de 2011, expedido pela analista jurídica Fábria Regina Pariani, por ordem do MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca (Portaria 01/10), extraído dos autos nº 073.11.002062-9 - Carta Precatória, e, Termo de Penhora de 14 de abril de 2011, extraído dos autos nº 0013230-07.2011.8.13.0384 (processo de origem 0627945-77.2010.8.13.0145 da 9ª Vara Cível de Juiz de Fora/MG) e assinado pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina/MG, Dr. João Batista Lopes, figurando como exequente EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 03.649.824/0001-85, estabelecida na Avenida das Américas, nº 3500, bloco 7 - Hong Kong 3000, sala 403, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro/RJ; e, executada COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL, CNPJ 03.487.045/0001-20, estabelecida na Avenida Getúlio Vargas, nº 51, 2º andar, sala "D", Centro, na cidade de Leopoldina/MG (adjudicação em seu favor não registrada - Proc. 384.07.057292-8 da 1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina/MG); foi determinado o presente registro de penhora sobre o imóvel matriculado, avaliado em R\$75.000,00, atualizado até 30.04.2012 para R\$78.757,45; para o pagamento da dívida de R\$2.267.460,43 (21/01/2011). FRJ: R\$236,27 (CEF, ag. 0809, terminal 1694, em 10.05.2012, aut. nº 000086571, boleto nº 50020.0791.6082), arquivado em maio/2012. Protocolo nº 79.009 de 10/05/2012. Selos de fiscalização: CTH26192-TQQS; R\$1,30. A Registradora:  (Iara Maria dos Anjos)RS210,58.

AV.10-3.615 - 27/06/2012 - AVERBAÇÃO "EX OFFICIO". Procedo-se a presente averbação, nos termos dos arts. 212 e 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para constar o nome correto do exequente no processo nº 0013230-07.2011.8.13.0384, que envolve o imóvel matriculado, como sendo: CEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, e não como constou do R.09 supra, dado este, digitado erroneamente por este Serviço de Registros no aludido registro que fica, neste particular, retificado, consoante faz prova a carta precatória da Comarca de Leopoldina/MG, que originou referido registro; e ainda, fazer constar do recolhimento do FRJ sobre a diferença constada, no valor de R\$121,75 (BB, ag. 062918556, em 27.06.2012, aut. nº F.B0C.ACA.B48.B45.342, boleto nº 50020.0809.0208), arquivado nesta data. A Registradora:  (Iara Maria dos Anjos)Nihil.

CONTINUA NA FICHA 3





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

FOLHAS 3 DA MATRÍCULA Nº 3.615, Livro 2, datada de 27 de julho de 1981.  
 Continuação 15/01/2016

AV.11-3.615 - 15/02/2016 - INDISPONIBILIDADE. Conforme indisponibilidade solicitada por Celsi Lando, da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba, Estado do Paraná, protocolo nº 201602.1117.00108934-1A-090, proc. nº 00010292720135090011, averba-se a indisponibilidade de bens de Reflora Reflorestamento Itaquí Ltda, já qualificada no R.04 retro. Protocolo nº 93.403 de 12/02/2016. Selo de fiscalização: EDJ50675-060C; R\$1,70. A Registradora: Iara Maria dos Anjos (Iara Maria dos Anjos)R\$92,20.

AV.12-3.615 - 30/06/2016 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE. Conforme solicitação da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba, Estado do Paraná, protocolo nº 201606.2714.00153904-TA-310, proc. nº 00010292720135090011, averba-se o cancelamento da indisponibilidade de bens, constante da Av.11, nesta Matrícula. Protocolo nº 94.965 de 28/06/2016. Selo de fiscalização: EIO23361-9VX5; R\$1,70. A Registradora: Iara Maria dos Anjos (Iara Maria dos Anjos)R\$92,20.

Continuação da certidão de inteiro teor da Matrícula 3.615.

Para ciência da parte interessada: Prenotado sob o número 102.678, no Livro 1-N, em 17.08.2018, Certidão de Arresto. A Escrevente Autorizada: Fabiane Klitzke (Fabiane Klitzke).

O referido é verdade e dou fé. Timbó-SC, 10 de Setembro de 2018.

Fabiane Klitzke  
 ( ) Iara Maria dos Anjos - A Registradora  
 ( ) Janaina Starke Bonatti - A Registradora Substituta  
 ( ) Sandra Nara Henkels - A Escrevente Substituta  
 (x) Fabiane Klitzke - A Escrevente Autorizada

Emolumentos:  
 01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 10,35  
 02 Folha Excedente..... R\$ 7,80  
 Selos: R\$ 1,90  
 Total: R\$ 20,05

Poder Judiciário  
 Estado de Santa Catarina  
 Selo Digital de Fiscalização  
 Normal

**FET76255-EXDS**

Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-88

**ATENÇÃO:**

Para qualquer finalidade o imóvel, objeto desta certidão, DEVERÁ SER DESCRITO COM SUAS CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES E MEDIDAS ATUAIS E PRECISAS (Art.225 e § 1º e 2º da Lei 6.015/73 e artigo 705 do CN da CGJ/SC).

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.  
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.







1

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: **PORCELANA SCHMIDT**

IMÓVEL DO TIPO: Gleba rural – Ribeirão Kellermann  
Área de terras: 182,384638 ha

ENDEREÇO: Estrada de Servidão, com acesso pela Rua Artur Pfuetzenreuter  
Indaial e Pomerode / SC

CLIENTE: **PORCELANA SCHMIDT**

DATA: Agosto / 2016

n.º **16.08.4060 – (15) – L.B.R.**





2

## INTRODUÇÃO

Por solicitação de PORCELANA SCHMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel rural constituído por onze glebas de terras rurais ocupada por reflorestamento em rebrota de eucaliptos, situado à Estrada de Servidão, a noroeste da sede do município de Indaial e sudoeste do município de Pomerode, estado de Santa Catarina, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada.

Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 – 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR – Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

**RESULTADO**

O resultado do presente trabalho, indicou os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados

**VALOR DE MERCADO: R\$ 3.000.000,00****VALOR DE LIQUIDEZ: R\$ 1.800.000,00**



4

### SUBSÍDIOS UTILIZADOS

#### Documentação Anexada :

- Certidões de Registro de Imóveis expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Indaial através das matrículas 6993, 7254, 8222, 8243, 9245, 10899, 11291, 11292, 11293, 11310, 11311 e 11929, datadas de 01/08/2016 e matrícula 13302, datada de 02/08/2016 e matrícula 3273, datada de 28/07/2016, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Pomerode.

#### Vistoria:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de Agosto de 2016, acompanhamento por ex-funcionário da Reflorita.

Salientamos que o imóvel como um todo recaem averbações de Reserva Legal e projetos para reflorestamento que não são mais explorados, com florestas geradas por rebrotas após o último corte a cerca de oito anos, sem o devido acompanhamento de novas árvores. Assim, as áreas originalmente reflorestadas representam aproximadamente 75% da área global.

#### Adequação:

Em virtude de tratar-se de gleba de grandes dimensões e não possuindo o georreferenciamento, a identificação das divisas foi possível com o acompanhamento por ex-funcionário que atuava na demarcação das linhas de divisas da propriedade e por planta existente no escritório do Solicitante. Foi possível identificar o perímetro aproximado por imagens de satélite e achada coerente com a área documentada:

- Área : 182,384638 ha (conforme matrículas)





5

## COMENTÁRIOS

- O Local:** A região em estudo posiciona-se a sudoeste do município de Pomerode e nordeste do município de Indaial, com predominância de propriedades de tamanho médio a pequeno e destinadas principalmente à pecuária de gado bovino.
- O Imóvel:** Trata-se de uma gleba rural destinada a reflorestamento e Reserva Legal, com topografia ondulada a forte ondulada, cercada parcialmente em suas divisas. O imóvel não é ocupado, embora há uma residência de madeira que abrigava moradia de caseiro, mas sem valor comercial.
- O Mercado:** A dinâmica relativa a negócios realizados com propriedades destinadas a pastagem e culturas sazonais na região, tem demonstrado um equilíbrio entre as condições de procura e oferta, haja vista tratar-se de propriedades de pequenas dimensões.
- Perspectivas Futuras:** Pelas características de solo e clima da região, não deverá ocorrer mudança do atual uso do imóvel.





**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS85 LHW7J EZV3Y 4893B



7

## CONTEXTO DA REGIÃO

### Localização:

O imóvel dista aproximadamente 13 quilômetros do perímetro urbano da cidade de Indaial, cujo principal acesso se dá pela Rua Artur Pfuetszenreuter, no município de Pomerode.

### Situação/Acessibilidade

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural dos municípios de Indaial e Pomerode, com acesso apenas por Estrada de Servidão, observando-se o seguinte roteiro de acesso a partir da Rua XV de Novembro, no município de Pomerode:

- Partindo-se do entroncamento da Rua XV de Novembro com a Rua Ribeirão Souto, segue por esta por 2.100 metros até o ponto AC-2, de coordenadas 26°49'7.94"S e 49°10'52.97"O; dobra-se à esquerda e segue por cerca de 400 metros, tomando-se bifurcação à direita no ponto AC-3, de coordenadas 26°49'15.43"S e 49°11'6.15"O; segue-se por 1.900 metros até o ponto AC-4 de coordenadas 26°48'52.94"S e 49°12'2.60"O; dobra-se à esquerda e segue por cerca de 620 metros até o ponto AC-5, de coordenadas 26°49'7.84"S e 49°12'10.36"O; o ponto inicial da divisa do imóvel cortado pela estrada, seguindo em frente, será alcançado após percorrer cerca de 890 metros, no ponto 01, de coordenadas 26°49'27.77"S e 49°12'26.11"O; do ponto AC-5, se tomar estrada à esquerda, iremos alcançar o ponto de divisa do imóvel indicado como 05.



### Ocupação Circunvizinha:

A região é marcada por propriedades de pequeno e médio portes, destinada principalmente à pecuária de gado bovino, comumente com construções de padrão médio e padrão para pecuária.

### Serviços Comunitários:

O local é servido por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.





8

### CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

IMAGEM DE SATÉLITE DO IMÓVEL







## DESCRIÇÃO DAS TERRAS

### Classificação:

De acordo com o Manual para Classificação de Solos do Brasil – Embrapa das Terras para Fins Agrícolas (CESP/1997), observou-se que de modo geral o imóvel avaliando possui a seguinte classe de uso do solo:

**Classe VI** – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas simples de conservação.

### Características físicas:

O relevo da propriedade é ondulado a forte ondulado em toda sua extensão.

De acordo com o Mapa de Solos do Brasil, elaborado pelo EMBRAPA – ano 2011, predominam os solos classificados como Cambissolos Háplicos Tb Distróficos, com combinações de Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e Neossolos Litólicos Distróficos, de boa fertilidade natural.

### Pontos de Divisas:

De acordo com vistoria realizada, indicamos cinco de divisas do imóvel:

- Ponto 01: 26°49'27.77"S e 49°12'26.11"O;
- Ponto 02: 26°49'41.35"S e 49°12'26.95"O;
- Ponto 03: 26°49'50.11"S e 49°12'20.51"O;
- Ponto 04: 26°49'59.66"S e 49°12'21.90"O;
- Ponto 05: 26°49'15.61"S e 49°11'57.33"O.





10

**Uso atual:**

A ocupação do imóvel é observada por imagem de satélite e dados levantados in-loco. Sobre o terreno avaliando encontram-se áreas de florestas de rebrotas de eucaliptos e pinus com aproximadamente 75% da área global e restante com mata nativa. O imóvel é formado por quatorze matrículas e muitas com áreas averbadas de Reserva Legal, razão pela qual conclui-se que o imóvel **não possui Passivo Ambiental**. O imóvel é cortado por diversos córregos, bem como em parte das divisas.

**Hidrografia  
Clima:**

- e A região é formada pelas bacias hidrográficas de diversos rios e ribeirões, principalmente pelos Rios Testo Rega e dos Cedros e os Ribeirões Sandbach ou Areias, do Salto, Herd, Claro, Luebke e Souto. O clima predominante é o temperado, com temperaturas médias entre 15° e 25° Celsius.

**Descrição das edificações e benfeitorias:**

Sobre as terras avaliadas observou-se que há apenas uma moradia em madeira, que acha-se parcialmente depredada e não possui valor agregado.





**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**ACESSIBILIDADE E REGIÃO CIRCUNVIZINHA**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS85 LHW7J EZV3Y 4893B



**IMÓVEL AVALIANDO**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS85 LHW7J EZV3Y 4893B



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS85 LHW7J EZV3Y 4893B





## METODOLOGIA UTILIZADA

### Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





## HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.







### FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área abaixo de 500 hectares, topografia ondulada a forte ondulada, sem benfeitorias e ocupação de 40 a 50%. Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.





18

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada de Servidão e Wunderwald - Pomerode	
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 26,60	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benefeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benefeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 480.000,00		
Valor residual:	R\$ 480.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 18.045,79 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada de Servidão em Rio dos Cedros, próximo da SC-417	
Fonte / Tel.:		Sr. Hahn 11 3151-2590	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 474,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benefeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benefeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta cerca de 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 8.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 8.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.877,64 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





19

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Texto Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Srta. Kamylla 47 3084-3095	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 35,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta com 45%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 550.000,00		
Valor residual:	R\$ 550.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 15.714,29 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Testo Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Sr. Gelásio Nuss 47 9161-7402 / 8855-5347	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 15,40	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 250.000,00		
Valor residual:	R\$ 250.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.231,76 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





20

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Ribeirão Souto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 17,13	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom		Tipo de Terra Classe VI
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 55%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 400.000,00		
Valor residual:	R\$ 400.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 23.354,25 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

<b>Fator Acessibilidade ( FAC )</b>	<b>ESCALA VALOR</b>	<b>FATOR</b>
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)*	90%	0,90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70
Encravada	60%	0,60

<b>Fator Benfeitorias (FB)</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Descrição</b>
01	1,00	Acima do padrão regional para pecuária / completa infraestrutura
02	0,90	Padrão regional para pecuária
03*	0,85	Poucas e/ou rústicas

<b>Fator Padrão de Terras (FTE)</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Descrição</b>
01	1,00	Classe I
02	0,95	Classe II
03	0,90	Classe III
04	0,80	Classe IV
05	0,70	Classe V
06*	0,60	Classe VI
07	0,50	Classe VII





<b>Fator Tamanho ( FTA )</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Tamanho</b>
01	1,00	Até 50 hectares
02*	0,95	De 50 a 200 hectares
03	0,90	De 200 a 500 hectares
04	0,85	De 500 a 1.000 hectares
05	0,80	Acima de 1.000 hectares

<b>OCUPAÇÃO</b>	<b>FATOR</b>
Alta: 80 a 100% aberto	1,00
Média-Alta: 70 a 80% aberto*	0,90
Média: 50 a 70% aberto	0,80
Média-Baixa: 40 a 50% aberto	0,70
Baixa: 20 a 40% aberto	0,60
Nula: abaixo de 20%	0,50

<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>FATOR</b>
Plano	1,10
Levemente ondulado	1,00
Ondulado*	0,90
Montanhoso	0,80
Acidentado	0,70

\* nota avaliando.





## QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/ha)	Fator Oferta	Unit base (R\$/ha)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/ha)	Unit. Saneado (R\$/ha)	
				Local	Tamanho	Topogr.	Benfeitoria	Ocupação	Tipo Terra			
Aval.	-	1,00	-	1,00	0,950	0,90	0,850	0,900	0,60			
1	18.045,79	0,80	14.436,63	1,00	0,95	1,00	0,94	1,29	1,00	17.035,23	17.035,23	
2	16.877,64	0,80	13.502,11	1,00	1,06	1,00	0,94	1,13	1,00	15.257,38	15.257,38	
3	15.714,29	0,80	12.571,43	1,00	0,95	1,00	1,00	1,29	1,00	15.588,57	15.588,57	
4	16.231,76	0,80	12.985,41	1,00	0,95	1,00	0,94	1,29	1,00	15.322,78	15.322,78	
5	23.354,25	0,80	18.683,40	1,00	0,95	1,00	1,00	1,13	1,00	20.178,08	20.178,08	
<b>Média seca</b>	<b>18.044,75</b>									<b>Médias</b>	<b>16.676,41</b>	<b>16.676,41</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ha)	16.676,41
Limite Superior (R\$/ha) (+30%)	21.679,33
Limite Inferior (R\$/ha) (-30%)	11.673,49

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	16.676,41
Desvio Padrão	2.086,85
Coefficiente de Variação	0,1251
t de Student	1,53
Máximo (R\$/ha)	18.272,85
Mínimo (R\$/ha²)	15.079,97
Intervalo de Confiabilidade	19,15%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (ha)	182,38
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/ha)	16.676,41
VALOR DE MERCADO (R\$)	3.041.520,64
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>3.000.000,00</b>

**VALOR DE MERCADO R\$ 3.900.000,00**





### CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.800.000,00
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>1.800.000,00</b>

**VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.800.000,00**







### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)</b>			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
<b>Total:</b>			<b>9</b>

<b>Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

<b>Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>19,15%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>





26

## 7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto de 26 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 24 de Agosto de 2016

**DLR** Engenheiros Associados Ltda.  
CREA 043.715/5  
Darcio Pereira Daniel  
CREA 44.861/D  
Luiz Roberto S. Rocha  
CREA 53.760/D





27

**ANEXO**  
**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS85 LHW7J EZV3Y 4893B





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de POMERODE

**BEL. CHRISTIAN BEURLIN-OFFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, revendo o Livro n.º2 (Registro Geral) do Ofício de Registro de Imóveis de Pomerode-SC, nele consta a MATRÍCULA do seguinte teor:**

Livro N.º. 2 - Registro Geral

**Cartório de Registro de Imóveis**

matrícula  
**3 273**

ficha  
**1**

Pomerode, 01 de abril de 1986



**IMÓVEL:** - O terreno situado neste Município, no lugar Ribeirão Souto, contendo a área de cento e vinte e dois mil, seiscentos e doze metros quadrados (122.612,00m<sup>2</sup>), de forma irregular, limitando-se pela frente, em trezentos e quarenta metros (340,00m.) com terras de Arno Mário Schmidt; nos fundos em duzentos e sessenta metros (260,00m.) com terras de Arnaldo Manske; extremando pelo lado direito, em quatrocentos e de sesses metros e dez centímetros (416,10m.) com terras de Matias Emilio Moreira e as de Curt Timm e pelo lado esquerdo em três (3) linhas, a partir da frente, a primeira de cento e oitenta metros e trinta centímetros (180,30m.) com terras de Alfonso Priebe, Edmund Schubert e com terras de Reflorita-Reflorestamento Itaquí Ltda., a segunda de oitenta metros (80,00m.) e a terceira de duzentos e trinta e cinco metros e oitenta centímetros (235,80m.), ambas com terras de Ralf Kopsch; edificado com uma casa velha e um rancho, feitos de madeira e cobertos com telhas do mesmo material; cujo terreno acha-se ligado ao lado ímpar da estrada municipal PCM 481 por um caminho com cerca de hum mil (1.000) metros de comprimento, o qual atravessa as terras de Edmund Schubert, Curt Dallmann, Arno Strelow e as de Arno Mário Schmidt, no ponto onde este caminho dista cerca de 7.000 (sete mil) metros da esquina formada pela referida estrada municipal PCM 481, com a rua 15 de Novembro (Rodovia SC. 418). Cadastrado no INCRA sob n.º 803.111.016.020.0. Área em hectares: Total: 12,2. Módulo Fiscal: 12,0. Nº de Módulos Fiscais: 0,93. Fração Mínima de Parcelamento: 2,0.

**PROPRIETÁRIOS:** - ARNOLDO STRELOW, lavrador e sua mulher ROVENA STRELOW, do lar, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob n.º 222.932.139-00, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, domiciliados e residentes neste Município, no lugar Ribeirão Souto.

**TÍTULOS AQUISITIVOS:** - Totalidade dos títulos registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar, sob n.ºs 4.466 do livro n.º 3 e 9.563 do livro n.º 3-E.

A Oficial Maior: *[Assinatura]*

R.1-3273 - PROTOCOLO Nº 5.815.

Por escritura pública de compra e venda lavrada em 31 de janeiro de 1986, à fls.38 do livro n.º 85 do Tabelionato desta

continua no verso



matrícula

3273

ficha

1 V.

desta Comarca, os proprietários venderam por sessenta mil cruzados (Cz\$6.000,00) o imóvel constante da presente matrícula, sendo o terreno por Cz\$55.000,00 e as benfeitorias, por Cz\$ 5.00,00, é REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., com sede na cidade de Campo Largo, do Estado do Paraná, à av. Porcelana, s/n, inscrita no CGC-MF sob nº 75.029.229/0001-80.  
Pomerode, 01 de abril de 1986

A Oficial Maior: 

AV.2-3273 - PROTOCOLO Nº 6.875.

À requerimento da firma Reflorita - Reflorestamento Itaquí .. Ltda., por seus representantes legais, arquivado neste cartório, averba-se que o número correto do CGC da referida firma é 75.029.249/0001-29 e não como consta erroneamente no R.1 acima, conforme cópia xerográfica do Cartão do Cadastro Geral de Contribuintes, anexo ao requerimento. Dou fé.

Pomerode, 11 de agosto de 1987.

A Oficial maior: 

AV.3-3273 - PROTOCOLO Nº 6.877.

Pelo Termo de Execução Florestal datado de 27 de julho de .. 1987, a firma Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda., em atendimento as normas estabelecidas pelo IBDF-Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, se compromete a executar integralmente o Projeto de Reflorestamento que consiste no plantio de 19.554 árvores da espécie "Eucalyptus grandis", numa área de 8,80ha., ficando a respectiva área e árvores, vinculadas ao IBDF pelo prazo compatível à formação da floresta.

Pomerode, 11 de agosto de 1987.

A Oficial maior: 

AV.4-3273 - PROTOCOLO Nº 6.878.

Pelo Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta datado de 27 de julho de 1987, a firma Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda., por seus procuradores, declara, perante Autoridade Florestal, que também assinou o Termo, tendo em vista o que dispõem a Instrução Normativa nº 001/80 do IBDF, em atendimento a Lei nº 4.771/65 - Código Florestal, em seus artigos 16 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 12,26ha., não inferior à 20% do total da propriedade, ou seja, 2,45ha., compreendida

continua na ficha nº 2

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula  
**3273**ficha  
**2**

Pomerode,



nos limites a seguir descritos, fica gravado de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser, com autorização do IEDF. Área a ser preservada: frente com terras de Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda. com 450,50 metros; fundos em 450,50 metros com terras de Matias Emílio Moreira e Curt Tim; laterais com 55,00 metros com terras de Arno Mario Schmidt e 55,00 metros com terras de Arnaldo Manske. Total da área a ser preservada: 2,45ha.  
Pomerode, 11 de agosto de 1987.

A Oficial: Maíci T. de Godoy

**R.5-3273 - Protocolo n.º25.160. Pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO E REESCALONAMENTO DE DÍVIDAS, COM PACTO ADJETO DE PENHOR RURAL, datado de 27 de junho de 2007, emitido pela confitente devedora: SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º00.844.239/0001-48, com sede na AV. Capitão João, 1815, Vila Vitória, Mauá - São Paulo, tendo como intervenientes garantidores devedores solidários: HARRY ARNO SCHMIDT, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob n.º061.898.738-04, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; KATA SCHMIDT, iugoslava, casada, do lar, inscrita no CPF sob n.º217.380.458-89, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, n.º255, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; WALTER ARNO SCHMIDT, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob n.º805.444.368-49, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 550, apto 100 B, bairro Boa Vista, Santo André, São Paulo; MAURA PINA SCHMIDT, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob n.º771.241.548-04, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, 550, apto100B, bairro Boa Vista, Santo André - São Paulo e como interveniente garantidora pignoratícia: REFLORITA REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., retro qualificada; a confitente devedora é e se confessa devedora em relação à credora "COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL", empresa inscrita no CNPJ sob n.º03.487.045/0001-20, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 61, centro Leopoldina - Minas Gerais, da quantia de R\$2.246.470,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais), correspondente ao inadimplemento de títulos emitidos por ela e cedidos à credora pela confitente devedora, em operações regulares de fomento mercantil (factoring), através de endosso translativo, bem como de títulos emitidos pela devedora e endossados à credora pela empresa Athenas S/A Fomento Mercantil, CNPJ 00340878/0001-76, restando tais títulos vencidos e impagos por apresentarem vícios em suas origens, grande parte deles**

continua no verso



matrícula  
**3273**ficha  
**2v.**

inclusive confessada pela própria devedora nos autos da notificação judicial de número 0384.07.054914-0, fluente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina, MG. Pelo referido instrumento e na melhor forma de direito, concede a CREDORA à DEVEDORA prazo solicitado para pagamento de débito, que passa a ser representado por 24 (vinte e quatro) NOTAS PROMISSÓRIAS, de emissão da confitente devedora em favor da credora, todas devidamente avalizadas pelos demais intervenientes garantidores, conforme tabela a seguir, sendo todas vinculadas ao referido contrato.

Doc.	Nº.do Doc.	Vencimento	Valor	Doc.	Nº.do Doc.	Vencimento	Valor
NP	01	28/07/2007	79.385,00	NP	13	28/07/2008	79.385,00
NP	02	28/08/2007	79.385,00	NP	14	28/08/2008	79.385,00
NP	03	28/09/2007	79.385,00	NP	15	28/09/2008	79.385,00
NP	04	28/10/2007	250.000,00	NP	16	28/10/2008	250.000,00
NP	05	28/11/2007	79.385,00	NP	17	28/11/2008	79.385,00
NP	06	28/12/2007	79.385,00	NP	18	28/12/2008	79.385,00
NP	07	28/01/2008	79.385,00	NP	19	28/01/2009	79.385,00
NP	08	28/02/2008	79.385,00	NP	20	28/02/2009	79.385,00
NP	09	28/03/2008	79.385,00	NP	21	28/03/2009	79.385,00
NP	10	28/04/2008	79.385,00	NP	22	28/04/2009	79.385,00
NP	11	28/05/2008	79.385,00	NP	23	28/05/2009	79.385,00
NP	12	28/06/2008	79.385,00	NP	24	28/06/2009	79.385,00

Para todos os fins de direito, declaram a DEVEDORA e demais INTERVENIENTES GARANTIDORES reconhecer a dívida ora reescalorada, reconhecendo, outrossim, a liquidez, certeza e exigibilidade do documento, para fins do artigo 585, II do Código de Processo Civil, para efeito de eventual cobrança executiva após o vencimento. Ao importe global da dívida confessada, exigível na forma do contrato, serão acrescidas eventuais pendências de cobrança auferidas após a assinatura do pacto referentes aos títulos viciados ali negociados e, em caso de mora, serão contabilizados juros moratórios contratuais equivalentes, *pro rata tempore*, à Taxa Referencial SELIC, nos termos do artigo 406 do Código Civil, multa contratual irredutível de 2% (dois por cento), atualização monetária segundo o índice INPC ou congêneres que o substitua e honorários advocatícios administrativos mínimos de 10% (dez por cento) sobre o total devido. O presente reescalonamento poderá ser considerado desfeito, pela credora, independente de qualquer notificação, considerando-se vencida e exigível, de uma só vez, toda a dívida, se a DEVEDORA incidir em mora, superior a 05 (cinco) dias no pagamento de qualquer parcela, se os garantidores alienarem bens de raiz que tornem insuficientes as garantias ofertadas. Em garantia ao pagamento ao pagamento da dívida repactuada, compareceram espontaneamente ao ato, na condição de devedores solidários, os intervenientes garantidores qualificados no pòrtico do documento, que

continua na ficha nº.



## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula

3273

Ficha

3

Pomerode, 19/novembro/2007.



ratificaram todos os termos do instrumento, não podendo a qualquer tempo opor exceções pessoais em face do débito confessado, respondendo solidária e integralmente pela quitação do débito confessado. A **DEVEDORA oferece, como garantia adicional** ao adimplemento das obrigações reciprocamente assumidas, **o presente pacto adjeto de penhor rural**, nos termos do artigo 1438 e seguintes do Código Civil, que ora se registra, nos termos dos artigos 167, I, 15 e 178, VI da Lei 6.015/73, independentemente do consentimento de eventual credor hipotecário, nos termos do art. 219 da mesma Lei de Registro Públicos, estendendo sua oponibilidade a terceiros com o registro do penhor nesta e nas demais matrículas dos imóveis onde se encontram as **árvores apenhadadas**, conforme relação a seguir:

- **98 mil árvores de *Eucalyptus sp*** de acordo com o projeto de reflorestamento averbados nas matrículas dos imóveis registrados sob números 8500, 8501, 8502, 8503, 8504, 8505, deste Cartório, imóveis estes de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;

- **16.665 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 2092, deste cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;

- **32.663 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 7390, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó, SC, imóvel este de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;

- **35.307 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob número 4397, desta cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia;

- **19.554 mil árvores de *Eucalyptus ... grandis***, de acordo com o projeto de reflorestamento averbado na matrícula do imóvel registrado sob n.º 3273, deste Cartório, de propriedade da interveniente garantidora pignoratícia.

O pacto terá validade até o término das obrigações assumidas, podendo ser liberado o gravame somente com a autorização expressa e por escrito da CREDORA, ficando certo de que a violação deste preceito configura crime de defraudação de penhor, nos termos do artigo 171, § 2º, inciso III do Código Penal. Desde já fica nomeado Sr. Harry Arno Schmidt como fiel depositário das árvores apenhadadas. O recebimento após o vencimento de qualquer parcela será tomado como mera tolerância, não induzindo liberação, novação, nem renúncia e/ou desistência tácitas ou presumidas aos encargos atinentes ao atraso, que ficam desde já ressalvados, podendo ser posteriormente reclamados em ação própria. Fica acertado entre as partes que os pagamentos por meio de cheques serão sempre *pro solvendo* à obrigação e antes de acolhidos pelo Banco sacado não extinguirão a dívida, nem propiciarão a entrega do título. As partes poderão homologar

continua no verso



Matrícula	Ficha
3273	3v.
<p>judicialmente o acordo, com o objetivo de torná-lo um título executivo judicial, conferindo às partes a possibilidade de uma execução direta, rápida e eficaz, sendo, neste caso, os honorários advocatícios arcados por cada parte. Todos os prazos e obrigações pactuadas vencem e se operam de pleno direito, vinculado herdeiros e sucessores. A mora, tendo em vista o prazo certo para quitação das obrigações, operar-se-á de forma <i>ex re</i>, vale dizer, independentemente de qualquer notificação ou protesto, e para qualquer ação ou execução derivada do contrato o foro competente será o da cidade de Leopoldina (MG), ficando facultado à Credora optar pelo foro de domicílio da Devedora para qualquer ação, inclusive de falência, se for o caso. Uma via do contrato fica arquivada neste cartório. Pomerode, 19 de novembro de 2007. A Registradora: <i>[Assinatura]</i> E:R\$452,76</p>	
<p>Foi recolhido o Fundo de Reaparelhamento da Justiça no valor de R\$356,00 (BESC0012161107004415-356,00COBR.GRJR004) A Registradora: <i>[Assinatura]</i></p>	
<p><b>R.6-3273 - Protocolo nº 29.331, de 24 de Agosto de 2010. Pela CERTIDÃO PARA REGISTRO DE PENHORA</b>, extraída dos autos do Processo n.º050.09.001365-4, aos 29/07/2010, e assinada pelo Chefe de Cartório da Vara Cível, Anexo e Crimes da Comarca de Pomerode-SC, Senhor Ralph Knochenhauer Carvalho, por determinação da Exma. Juíza de Direito, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet; processo em que a autora <b>Coluna S/A Fomento Mercantil</b> (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) demanda contra os réus <b>Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda.</b> (CNPJ n.º75.029.249/0001-29) e <b>Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda.</b> (CNPJ n.º00.844.239/0001-48), procedo ao registro da <b>PENHORA</b> por termo nos autos que recaiu sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme decisão proferida pela magistrada supra, em 29/07/2010 (folhas 234 e 236 dos autos). <b>Valor do Débito:</b> R\$2.843.807,00 (dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e sete reais). <b>Depositário:</b> Ildo Krueger (C.I.RG n.º2.179.216-SSP-SC). Isento do recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - "FRJ", conforme art. 805, § 4º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Dou Fé. Pomerode-SC, 08 de Setembro de 2010. <b>SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL: BXM68583</b> (Certidão Atualizada - Selo de fiscalização: <b>BXM68583</b>). O Registrador: <i>[Assinatura]</i> E:R\$272,00</p>	
<p><b>R.7-3273 - Protocolo nº 31.352, de 20 de Março de 2012. Pela CARTA PRECATÓRIA</b>, extraída aos 25/04/2011 dos autos do Processo n.º0013230-07.2011.8.13.0384, assinada pelo Exmo. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, Dr. João Batista Lopes, em razão da decisão</p>	
continua na ficha nº 4	



## Livro Nº. 2 - Registro Geral

## Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula  
3273Ficha  
4

Pomerode, 22 de Março de 2012



por ele proferida em 08/04/2011, mais o **MANDADO** expedido aos 19/05/2011 nos autos do Processo n.º050.11.001681-5, pela Exma. Juíza de Direito da Vara Cível, Crime e Anexos desta Comarca, Dra. Iraci Satomi Kuraoka Schiocchet, nos quais figuram como autora **CEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ n.º03.649.824/0001-85) e como ré **COLUNA S/A FOMENTO MERCANTIL** (CNPJ n.º03.487.045/0001-20) procedo ao registro da **PENHORA** que recai sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Termo de Penhora lavrado aos 14/04/2011 no primeiro processo epigrafado, para garantia do Processo de Execução n.º0627945-77.2010.8.13.0145, em trâmite na Sexta Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora-MG. **Valor do Débito: R\$2.267.460,43** (dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e três centavos), atualizado até 21/01/2011. **Valor de Avaliação: R\$42.910,00** (quarenta e dois mil, novecentos e dez reais). **TRIBUTOS: FRJ** (guia n.º0000.50020.0774.2304 no valor de R\$3.866,67, pagos em 20/03/2012 no terminal n.º18801002 da Caixa Econômica Federal, controle n.º188010020142; recolhimento em conjunto com os demais imóveis penhorados). **Por expressa determinação judicial, a presente penhora incide sobre imóvel registrado em nome de terceiro estranho à lide, vez que adjudicado por Coluna S/A Fomento Mercantil, nos autos do Processo n.º0384.07.057292-8, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina-MG, no qual a atual proprietária, Reflorita - Reflorestamento Itaquí Ltda., figura como executada.** Dou Fé. Pomerode-SC, 22 de março de 2012. Selo de fiscalização: CQE38838-K9BD. O Registrador: E:R\$309,33

**AV.8-3273 - Protocolo nº 36:927, de 15 de fevereiro de 2016. Pelo Mandado de Indisponibilidade** protocolado aos 11/02/2016 sob n.º201602.1117.00108934-IA-090 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Sr. Celsi Lando, por ordem do Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, extraída dos autos da Reclamação Trabalhista n.º0001029-27.2013.5.09.0011, na qual **ELENITA DO CARMO MARTINS SCHMIDT** (CPF n.º971.365.149-91) demanda contra **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.** e outros, procedo a esta averbação nos termos do artigo 247 da Lei n.º6.015/1973 para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **REFLORITA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.**, adrede qualificada, em garantia do valor de cento e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos (R\$150.548,57), atualizado até 30/06/2014. **TRIBUTOS:** Taxa devida ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça (R\$301,10) e emolumentos cotados e postergados, nos termos do art. 789-A da CLT. Dou Fé. Pomerode-SC, 25 de fevereiro de 2016. Selo de fiscalização: EEV84907-

continua no verso



Matrícula <b>3273</b>	Ficha <b>4-v.</b>
--------------------------	----------------------

AQOY (R\$ 1,70).  
O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$400,00

É o que continha o inteiro teor da Matrícula n.º 3273 do Livro n.º 2 (Registro Geral).  
**CERTIFICO MAIS** que foram protocolados sob n.º 38.802, aos 16/03/2017, sob n.º 39.464, aos 08/08/2017 e sob n.º 41.162, aos 02/08/2018, os **Mandados Judiciais para Adjudicação e a Certidão Judicial para Arresto** do imóvel retro matriculado. **CERTIFICO AINDA** que foram emitidas Notas de Devolução, informando os quesitos pendentes para o cumprimento das exigências legais, e que, findo o prazo legal, os referidos protocolos foram cancelados.  
O referido é verdade e dou fé.

Pomerode, 06 de setembro de 2018



Christian Beurlen - Oficial  
 Carla Beurlen - Escrevente Autorizada  
 Denise Ziltz - Escrevente Autorizada  
 Gabriella Busarello - Escrevente Autorizada

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**FCY22711-TK40**  
Confira os dados do ato em:  
**selo.tjsc.jus.br**

**Emolumentos:**  
01 Certidão Atualizada 4 pág..... R\$ 22,05  
Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 23,95  
01 Ato Retificador..... R\$ 0,00  
Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 0,00

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição  
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração é considerado fraude.

OFÍCIO REGISTRO DE IMOVEIS  
CNPJ: 11.074.769/0001-44  
Bel. CHRISTIAN BEURLEN  
REGISTRADOR  
COMARCA DE POMERODE - SANTA CATARINA

continua na ficha nº





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL**  
Bel. EDUARDO ARRUDA SCHROEDER - Registrador

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 10899 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo.

**MATRÍCULA Nº 10899** 20 de Janeiro de 1986 10899  
**IMÓVEL:** Um terreno, constituído de áreas de cultura, situado no lugar Cancelado Ribeirão Wernar Grande, nesta Município, contendo a área - de um milhão, oitocentas e noventa e sete metros e oitenta e oito decímetros quadrados (1.080.897,88m<sup>2</sup>), sem benfeitorias, confrontando ao norte com terras devolutas, ao sul e ao oeste com terras de Bernar do Wolfgang Hermann Wornar e ao leste com terras da Evênia Fronza, hoje de Madeiras Madoczar Ltda.-  
**PROPRIETÁRIA:** INDUSTRIA DE MADEIRAS DO VALE LTDA., com sede à BR-470, nesta cidade e CGC Nº 84 232 362/0001-06.-  
**TÍTULO AQUISITIVO:** Reg. Ant. Nº 33.584, Fls. 191, Livro 3-D.-  
**INSCRI:** 803 081 018 570, Área total 100,0. Fração mínima de parcelamento 2,0. Módulo fiscal 12,0. Nº de Mod. Fiscais: 5,08.

O Oficial Maior: *josmar schroeder*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE INDAIAL - SANTA CATARINA  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
OFICIAL MAIOR: *josmar schroeder*

**2-1-10899** - Por escritura pública de compra e venda, lavrada em 23.12.85, no LE 34, fls. 23, do 2º Tabelionato desta cidade, de Carmen Brandes Hardt, a INDUSTRIA DE MADEIRAS DO VALE LTDA., acima qualificada, por seus sócio-gerentes Norberto Pfutzenreiter, Ced. Id. 3/R-174.552-SC e CPF Nº 019 740 419/72, e Angelinda Pfutzenreiter, Ced. Id. 3/R-1.115.439-SC, brasileiros, residentes a Rua ID-30, Nº 100, em Benedito Central, nesta cidade, vendeu por R\$ 155.000,000, sendo terreno Cr\$ 93.000,000 e 62.000,000 as metas existentes, o imóvel objeto desta matrícula a REFLORETA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., com sede à Avenida da Porcelana, em Nurego, na cidade de Caspa Largo, estado do Paraná, e CGC Nº 75.029.229-0001-80. Dou fé.- Indaial, 20 de Janeiro de 1986. O Oficial Maior: *josmar schroeder* D. 239.939

**Av-2-10899** - Certifico, a vista do termo de responsabilidade do proferido espaço florestal, assinado em Pomerode-SC, em 15 de Janeiro de 1987, - a REFLORETA - REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., acima qualificada, representada por seus procuradores Rodolpho Otto Schmidt, Ced. Id. 93.397 e CPF 006 454 359-, e Lauro Corrêa Otto Harbs, Ced. Id. 139.375 e CPF Nº - 104 432 749/91, declarou perante autoridade florestal que também assinou o mesmo termo, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 100,089 ha, não inferior a 20% do total da propriedade, não seja 20,018 ha, compreendida nos limites indicados na planta apresentada, fica gravada de utilização limitada não podendo nela ser feita - qualquer tipo de exploração, e não ser mediante autorização do IBDF.- Dou fé.- Indaial, 04 de fevereiro de 1987.- O Oficial Maior: *josmar schroeder*

**Av-3-10899** - Certifico, a vista das provas hoje arquivadas, que o nº de inscrição na CDC MF de REFLORETA-REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA., é 75 029 249/0001-29 e não como acima consta. Dou fé. Indaial, 19 de agosto de 1987. O Oficial Maior: *josmar schroeder*

Continua no verso

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL  
CNPJ 83.552.410/0001-43  
EDUARDO ARRUDA SCHROEDER  
Bel. REGISTRADOR  
MARIA CECILIA HEIDEN DE NOVAES  
Registradora Substitua  
FERNANDA ARISTYAL  
Registradora Substitua  
Rua Engenheiro Emilio Odebrecht 19 - Bairro das Hortas  
Indaial-SC CEP: 89082-000 Fone/Fax: 3333-0064  
www.schroeder.inf.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JLC2 K9KZS NKRBG ZE7BD

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL**  
 Bel. EDUARDO ARRUDA SCHROEDER - Registrador

**R.4-10899:** Protocolo nº 67789, de 09/10/2005. Conforme Termo de Penhora extraído dos autos da Execução Fiscal nº 050.99.001146-1, provida pela Fazenda Nacional contra PORCELANA SCHMIDT S/A, foi o imóvel da presente matrícula **PENHORADO**, valor da dívida: R\$ 181.183,03 em 27/08/1999. Depositários: Jo Krueger e Ido Krueger. Indaial, 24 de Outubro de 2005. Emol. NIHIL. O Registrador:

**AV.5-10899:** Protocolo nº 112185, de 29/02/2016. Conforme resultado de indisponibilidade emitido pela Central de Disponibilidade, conforme protocolo nº 201602.1117.00108934-IA-090 e Processo nº 00010292720135090011, da 11ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, conforme código HASH 7c40.5f31.7262.ac30.ac8c.788a.1ca1.5c7c.9f63.a5e3, foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel da presente matrícula. Indaial, 29 de Fevereiro de 2016. Emol. R\$ (Isento), Selo de fiscalização: DKH51414X8DC. Valor do Selo: R\$ 1,70. Guia nº 65106. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

O referido é verdade e dou fé.  
 Indaial, 11 de Setembro de 2018.

Ana Paula do Nascimento  
 Escrevente

**Emolumentos:**  
 01 Certidão - Inteiro Teor..... R\$  
 10,35  
 Selos: R\$ 1,90 Total: R\$ 12,25

Poder Judiciário  
 Estado de Santa Catarina  
 Selo Digital de Fiscalização  
 Normal

**FFD95151-YCL6**

Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](https://selo.tjsc.jus.br)

**A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.**  
 Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.  
 Data e Horário de emissão da presente certidão: 11/09/2018 17:14:20.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DE SANTA CATARINA  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL  
 CNPJ: 03.552.430/0001-43  
 EDUARDO ARRUDA SCHROEDER  
 Bel. REGISTRADOR  
 MARIA CECILIA HEINZEN DE NOUDES  
 Registradora Substituta  
 FERNANDA WEBERHAL  
 Escrevente Substituta  
 Rua Engenheiro Emilio Odebrecht, 19 - Bairro das Nações  
 Indaial - SC - CEP: 89062-000 Fone/Fax: (47) 3333-0064  
[www.schroeder.inf.br](http://www.schroeder.inf.br)





1

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: **PORCELANA SCHMIDT**

IMÓVEL DO TIPO: Gleba rural – Jazida de Caulim  
Área de terras: 2,79115 ha

ENDEREÇO: Rua Júlio Schneider, Serra de São Miguel  
Ibirama / SC

CLIENTE: **PORCELANA SCHMIDT**

DATA: Agosto / 2016

n.º **16.08.4062 – (15) – L.B.R.**





2

## INTRODUÇÃO

Por solicitação de PORCELANA SCHMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel rural constituído por uma gleba de terras rural ocupada por extração de caulim e parte com mata nativa, situado à Rua Júlio Schneider, bairro de Serra São Miguel, no município de Ibirama, estado de Santa Catarina, de propriedade de quem de direito. Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada.

Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 – 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR – Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

**RESULTADO**

O resultado do presente trabalho, indicou os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados

**VALOR DE MERCADO: R\$ 726.000,00****VALOR DE LIQUIDEZ: R\$ 435.000,00**





4

### SUBSÍDIOS UTILIZADOS

#### Documentação Anexada :

- Certidões de Registro de Imóveis expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ibirama através das matrículas 10174 e 10176, datadas de 28/07/2016.

#### Vistoria:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de Agosto de 2016, acompanhamento por ex-funcionário da Reflorita.

Salientamos que o imóvel é utilizado como jazida de caulim, sendo que houve a retificação da via de acesso à pedreira de São Miguel, diminuindo a área do terreno correspondente à matrícula 10176.

#### Adequação:

De acordo com vistoria realizada, observou-se que o terreno da matrícula 10176 foi cortado pela retificação do prolongamento da Rua Júlio Schneider, que permite o acesso a uma pedreira local. Foi possível identificar o perímetro aproximado por imagens de satélite e achada coerente com a área documentada. Entretanto, desconsideraremos as áreas destinadas à via pública. Assim a área efetivamente utilizada para cálculo, será:

- Área Global: 27.911,50 m<sup>2</sup> ha (conforme matrícula)
- Área Deduzida: 2.600,00
- Área Remanescente: 25.311,50 m<sup>2</sup>





5

## COMENTÁRIOS

- O Local:** A região em estudo posiciona-se ao sul da sede do município de Ibirama, com predominância de chácaras residenciais e pequenas propriedades destinadas principalmente à pecuária de gado bovino e culturas sazonais.
- O Imóvel:** Trata-se de um terreno rural destinado para extração de caulim, achando-se parcialmente ocupada por vegetação nativa e em grande parte com a jazida do mineral, sendo parte da área já destinada à recuperação de solo através de aterramento. O imóvel acha-se em produção, tendo uma construção de madeira destinada a alojamento, sem valor comercial.
- O Mercado:** A dinâmica relativa a negócios realizados com propriedades destinadas ao uso residencial, tem se mostrado equilibrado, com número de ofertas compatível com a demanda.
- Perspectivas Futuras:** Pelas características de solo e ocupação da região, nota-se que a Serra São Miguel deverá ser caracterizada como perímetro urbano, eventualmente a ser estabelecido um distrito de uso predominantemente residencial.

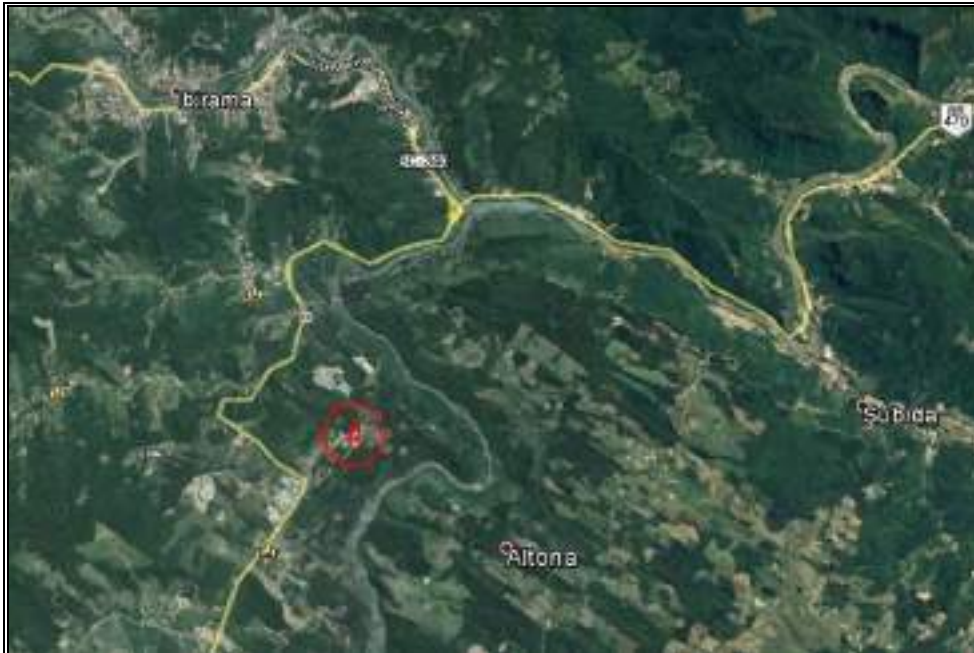




6

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





7

## CONTEXTO DA REGIÃO

### Localização:

O imóvel dista aproximadamente 750 metros da Rodovia BR-470, à esquerda de quem segue de Ibirama para Rio do Sul, cerca de 7.800 metros do perímetro urbano da cidade, com acesso pela Rua Júlio Schneider.

### Situação/Acessibilidade

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural do município de Ibirama, com acesso pela Rua Júlio Schneider, a 750 metros do entroncamento com a Rodovia BR-470, no ponto AC-1, de coordenadas 27° 6'20.81"S e 49°31'18.12"O.



### Ocupação Circunvizinha:

A região é marcada por propriedades residenciais com terrenos de pequenas dimensões, bem como sítios destinados a pequenas culturas e gado leiteiro.

### Serviços Comunitários:

O local é servido por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.





8

## CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### IMAGEM DE SATÉLITE DO IMÓVEL





## DESCRIÇÃO DAS TERRAS

### Classificação:

De acordo com o Manual para Classificação de Solos do Brasil – Embrapa das Terras para Fins Agrícolas (CESP/1997), observou-se que de modo geral o imóvel avaliando possui a seguinte classe de uso do solo:

**Classe VI** – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas simples de conservação.

### Características físicas:

O relevo da propriedade é praticamente plano em toda sua extensão, contendo depressões em função da extração do caulim e área em aclave suave nas áreas de reserva de mata. Assim, para cálculo avaliatório será considerada a topografia levemente ondulada.

De acordo com o Mapa de Solos do Brasil, elaborado pelo EMBRAPA – ano 2011, predominam os solos classificados como Cambissolos Háplicos Tb Distróficos, com combinações de Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e Neossolos Litólicos Distróficos, de boa fertilidade natural.

### Dimensionamento:

O imóvel é formado por duas áreas contíguas, sendo que a via de acesso originalmente compreendia uma via a partir da Rua Júlio Schneider, que cortava a área maior, mas teve seu curso retificado para dar acesso a uma pedreira existente na região. Assim, consideraremos a dedução da área relativa a essa nova via, resultando ainda em duas outras áreas menores, que ficaram isoladas em virtude do novo traçado da via:

- Matrícula 10174: 16.462,50 m<sup>2</sup>
- Matrícula 10176: 11.499,00 m<sup>2</sup>
- Total da Gleba: 27.911,50 m<sup>2</sup>

- Área deduzida da retificação da via: 2.600,00 m<sup>2</sup>
- Área remanescente objeto do estudo: 27.311,50 m<sup>2</sup>



**Uso atual:**

A ocupação do imóvel é observada por imagem de satélite e dados levantados in-loco. Sobre o terreno avaliando encontra-se apenas uma área de mata nativa, correspondente a pouco mais de 20% da área global, razão pela qual conclui-se que o imóvel **não possui Passivo Ambiental.**

**Hidrografia  
Clima:**

- e A região é formada pelas bacias hidrográficas dos rios Itajaí-Açu, Hercílio Luz e Itajaí do Norte, bem como diversos ribeirões e córregos. O clima predominante é o subtropical, com temperaturas médias anuais de 20° Celsius, alcançando temperaturas baixas no inverno.

**Edificações  
Benfeitorias:**

- e Sobre o terreno retro descrito encontra-se apenas uma construção de madeira, sem valor comercial.





**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**ACESSIBILIDADE E REGIÃO CIRCUNVIZINHA**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JS69 BQB77 S8F65 Y7M3B





**IMÓVEL AVALIANDO**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS69 BQB77 S8F65 Y7M3B









## METODOLOGIA UTILIZADA

### Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





## HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





17

### FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área abaixo de 10 hectares, topografia plana, sem benfeitorias e ocupação de 75%. Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.





18

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada Geral do bairro Cellin			
Fonte / Tel.: Sra. Terezinha		47 3357-2794	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 0,925	Topografia: Levemente ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso -	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 70%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 300.000,00		
Valor residual:	R\$ 300.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 324.324,32 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão, Serra São Miguel - 27° 6'17.87"S e 49°31'12.76"O			
Fonte / Tel.: Sr. Silvano		47 8863-8376	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 0,645	Topografia: Levemente ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta cerca de 75%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 300.000,00		
Valor residual:	R\$ 300.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 465.116,28 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





19

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Acesso pela Rodovia BR-470, km 125 - Serra São Miguel			
Fonte / Tel.: Sr. Airton Moretti		47 3357-3691 / 8805-4704	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 1,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta com 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 360.000,00		
Valor residual:	R\$ 360.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 360.000,00 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rua Marquês do Herval, bairro Dalbérgia			
Fonte / Tel.: Sra. Terezinha		47 3357-2794	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 8,4172	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 45%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.864.000,00		
Valor residual:	R\$ 1.864.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 221.451,31 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	







20

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Acesso pela Rodovia BR-470, km 123 - Serra São Miguel			
Fonte / Tel.: Resister Imóveis - Erasmo		47 3521-2372	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 15,00000	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 30%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 3.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 3.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 200.000,00 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 06		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rodovia BR-470, 27° 5'19.33"S e 49°31'11.97"O - Serra São Miguel			
Fonte / Tel.: M.Koser Imóveis - Sra. Méri		47 3036-7400 / 9147-8601	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 0,60	Topografia: Levemente ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Acima do padrão	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 420.000,00		
Valor residual:	R\$ 420.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 700.000,00 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

<b>Fator Acessibilidade ( FAC )</b>	<b>ESCALA VALOR</b>	<b>FATOR</b>
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)*	90%	0,90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70
Encravada	60%	0,60

<b>Fator Benefitorias (FB)</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Descrição</b>
01	1,00	Acima do padrão regional para pecuária / completa infraestrutura
02	0,90	Padrão regional para pecuária
03*	0,85	Poucas e/ou rústicas

<b>Fator Padrão de Terras (FTE)</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Descrição</b>
01	1,00	Classe I
02	0,95	Classe II
03	0,90	Classe III
04	0,80	Classe IV
05	0,70	Classe V
06*	0,60	Classe VI
07	0,50	Classe VII





<b>Fator Tamanho ( FTA )</b>		
<b>Código n.º</b>	<b>Fator</b>	<b>Tamanho</b>
01	1,00	Até 1,0 hectare
02	0,95	De 1,0 a 2,0 hectares
03*	0,90	De 2,0 a 5,0 hectares
04	0,85	De 5,0 a 10,0 hectares
05	0,80	De 10,0 a 50,0 hectares

<b>OCUPAÇÃO</b>	<b>FATOR</b>
Alta: 80 a 100% aberto	1,00
Média-Alta: 70 a 80% aberto*	0,90
Média: 50 a 70% aberto	0,80
Média-Baixa: 40 a 50% aberto	0,70
Baixa: 20 a 40% aberto	0,60
Nula: abaixo de 20%	0,50

<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>FATOR</b>
Plano	1,10
Levemente ondulado*	1,00
Ondulado	0,90
Montanhoso	0,80
Acidentado	0,70

\* nota avaliando.





23

## QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/ha)	Fator Oferta	Unit base (R\$/ha)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/ha)	Unit. Saneado (R\$/ha)	
				Local	Tamanho	Topogr.	Benfeitoria	Ocupação	Tipo Terra			
Aval.	-	1,00	-	1,00	0,900	1,00	0,850	0,900	0,60			
1	324.324,32	0,80	259.459,46	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	233.513,51	233.513,51	
2	465.116,28	0,80	372.093,02	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	334.883,72	334.883,72	
3	360.000,00	0,80	288.000,00	1,00	0,90	1,11	1,00	1,13	1,00	328.320,00	328.320,00	
4	221.451,31	0,80	177.161,05	1,00	1,06	1,11	1,00	1,29	1,00	258.655,13	258.655,13	
5	200.000,00	0,80	160.000,00	1,00	1,13	1,11	1,00	1,50	1,00	278.400,00	278.400,00	
6	700.000,00	0,80	560.000,00	0,80	0,90	1,11	0,85	1,13	1,06	476.000,00		
<b>Média seca</b>	<b>454.178,38</b>									<b>Médias</b>	<b>318.295,39</b>	<b>286.754,47</b>

### HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ha)	286.754,47
Limite Superior (R\$/ha) (+30%)	372.780,81
Limite Inferior (R\$/ha) (-30%)	200.728,13

### SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	286.754,47
Desvio Padrão	43.983,20
Coefficiente de Variação	0,1534
t de Student	1,53
Máximo (R\$/ha)	320.401,62
Mínimo (R\$/ha)	253.107,32
Intervalo de Confiabilidade	23,47%

### FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

ÁREA (ha)	2,53
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/ha)	286.754,47
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	725.818,58
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>726.000,00</b>

**VALOR DE MERCADO R\$ 726.000,00**





24

### CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	435.491,15
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>435.000,00</b>

**VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 435.000,00**





### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)</b>			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
<b>Total:</b>			<b>9</b>

<b>Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

<b>Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>23,47%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>





26

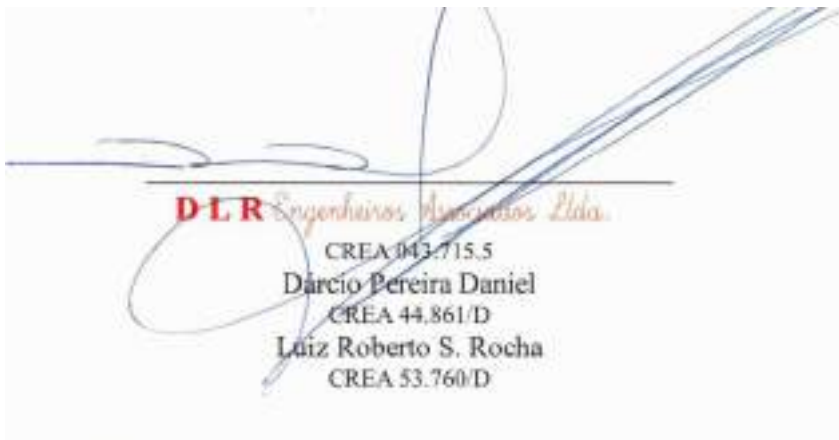
## 7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto de 25 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 25 de Agosto de 2016



**DLR** Engenheiros Associados Ltda.  
CREA 143.715/5  
Darcio Pereira Daniel  
CREA 44.861/D  
Luiz Roberto S. Rocha  
CREA 53.760/D





27

**ANEXO**  
**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS69 BQB77 S8F65 Y7M3B







**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA**  
 Oficial Hermans Soar

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da ficha de matrícula nº 10.174 do livro 2-RG desta Serventia, conforme imagem anexa:

Registro de Imóveis e Hipotecas de Comarcas do Estado de Santa Catarina - Estado de Santa Catarina  
 Livro número 2 - REGISTRO GERAL ANO: 1.986.  
 MATRÍCULA Nº 10.174 Data: 25 de agosto de 1.986.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno rural, situado na localidade de Serra São Miguel, distrito da sede do Município e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, à nove (9) quilômetros da sede do Município de Ibirama, formado da parte de uma lota de terras número 15, da linha Caminho Ibirama-Rio-Quelão, contendo a área de sessenta mil, quatrocentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados (60.462,50 m²), confrontando ao NORTE, com terras de Werners Grawkow; ao SUL, com terras de Werners Grawkow e CELESC à LESTE, com a CELESC e, à OESTE, com terras de João Harib, sua herdeiros, atravessado por um Caminho, sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIOS:** JOÃO HARIB, operário, portador da C.I. número 70/377.947 e sua mulher CIGDA HARIB, de lar, portadora do título de eleitor nº. 7.353 da 14ª Zona eleitoral-SC, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei número 6.515/77, domiciliação e residentes na localidade de Serra São Miguel, Município de Ibirama, SC, inscritos no CPF sob número 146.821.699-87.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório Imobiliário no livro 2-89 sob número R.1/4430, em 25 de julho de 1980. Do 16.º Oficial Maior:

R.1/10.174 no livro 2-86.- Data: 25 de agosto de 1.986.

Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 08 de agosto de 1.986, à fls 176 do livro número 58, por Ingrid Koffke Eberespecher, Tahaliã do 1º Ofício de Notas da Comarca de Ibirama, SC, os proprietários, já qualificados, venderam por Cr\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos e cruzados) e impugnação para fins de recolhimento do I.T.I.\* para Cr\$ 85.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, à CERÂMICA-INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LIMITADA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Rosalinda\* Portugal, nº. 1.905, cidade de Campo Largo, Estado do Paraná -continua no verso-





29



ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA  
Oficial: Hernando Soar

n.º, inscrita no CBC RF sob n.º 75 027 615/0001-00,  
Doa 1.º, O Oficial Maior:

AV. 2010.174 do Livro 2-RGI - Data: 17 de Outubro de 2013.  
De acordo com o Ofício n.º 44/2013, datado de 16.09.2013, e o Decreto Municipal n.º 3.472, de 29.08.2012, ambos da Prefeitura Municipal de Ibirama, SC, uma área de 230,51 m<sup>2</sup> do imóvel objeto desta matrícula foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação via amigável e/ou judicial. Área esta, assim descrita: O terreno situado no lado por da Rua Júlio Schneider, bairro São Miguel, cidade e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, possuindo a área de 230,51 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta metros e cinquenta e um decímetros quadrados), confrontando na FRENTE, com a Rua Júlio Schneider, em 11,67 metros; nos FUNDOS, com terreno de Ivone Cavilha e Braz Cavilha (matrícula n.º 12.229 no livro 2-RGI), em 11,00 metros; do lado DIREITO, com terreno da Cerâmica - Indústria Cerâmica e Mineração Ltda., em 22,91 metros, e do lado ESQUERDO, com terreno da Cerâmica - Indústria Cerâmica e Mineração Ltda., em 19,00 metros. E Isento. Solo de fiscalização: CNB889270-ERZL Protocolo n.º 68.426 de 17.10.2013. Dou 1.º, Escrevente Jumentado.








**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA**  
 Oficial: Hernando Soar

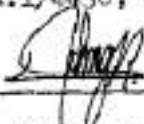
### Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da ficha de matrícula nº 10.174 do livro 2-RG desta Serventia, conforme imagem abaixo:

Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Ibirama — Estado de Santa Catarina  
 Livro número 2 — REGISTRO GERAL ANO: 1 986.   
 MATRÍCULA Nº 10.174 Data: 25 de agosto de 1.986.

Ficha nº 10.174/1.  
**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno rural, situado na localidade de Serra São Miguel, distrito da sede do Município e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, à nove (9) quilômetros da sede do Município de Ibirama, formado de parte \* do lote de terras número 15, da linha Caminho Ibirama-Riachuelo, contendo a área de dezesseis mil, quatrocentos e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados \* (16.462,50 m<sup>2</sup>), confrontando ao NORTE, com terras de Werner Gramkow; ao SUL, com terras de Werner Gramkow e CELESC à LESTE, com a CELESC e, à OESTE, com terras de João \* Hardt, sem benfeitorias, atravessado por um Caminho, sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIOS:** JOÃO HARDT, operário, portador da C.I. número 7R/577.947 e sua mulher OLGA HARDT, do lar, portadora \* do título de eleitor nr. 7.553 da 14ª Zona eleitoral-SC, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei número 6.515/77, domiciliados e residentes na localidade de Serra São Miguel, Município de Ibirama, SC, inscritos no CPF sob número 146 821 099-87.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório Imobiliário\* no livro 2-RG sob número R.1/4438, em 28 de julho de 1980.  
 Dou fé. O Oficial Maior: 

R.1/10.174 no livro 2-RG.- Data: 25 de agosto de 1.986.

Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 08 de agosto de 1.986, à fls 176 do livro número 58, por Ingrid\* Koffke Eberspacher, Tabeliã do 1º Ofício de Notas da Comarca de Ibirama, SC, os proprietários, já qualificados, venderam por Cz\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos\* cruzados) e impugnado para fins de recolhimento do I.T.I.\* para Cz\$ 85.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, à CERÂMICA-INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LIMITADA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Romualdo \* Portugal, nr. 1.905, cidade de Campo Largo, Estado do Para  
 -continua no verso-



Documento Assinado Digitalmente por LUCAS DANIEL SCHAATTENBERG:08710270973. CPF: 08710270973



ESTADO DE SANTA CATARINA  
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA  
 Oficial: Hermano Soar

ná, inscrita no CGC MF sob nr. 75 027 615/0001-CO.

Dou fé. O Oficial Maior:

AV. 2/10.174 no livro 2-RG. - Data: 17 de Outubro de 2013.

De acordo com o Ofício nº 44/2013, datado de 16.10.2013, e o Decreto Municipal nº 3.472, de 29.08.2012, ambos da Prefeitura Municipal de Ibirama, SC, uma área de 230,51 m<sup>2</sup> do imóvel objeto desta matrícula foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação via amigável e/ou judicial. Área esta, assim descrita: O terreno situado no lado par da Rua Júlio Schneider, bairro São Miguel, cidade e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 230,51 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta metros e cinquenta e um decímetros quadrados), confrontando na FRENTE, com a Rua Júlio Schneider, em 11,67 metros; nos FUNDOS, com terras de Ivone Cavilha e Braz Cavilha (matrícula nº 12.259 no livro 2-RG), em 11,00 metros; do lado DIREITO, com terras da Cerâmica - Indústria Cerâmica e Mineração Ltda., em 22,91 metros, e do lado ESQUERDO, com terras da Cerâmica - Indústria Cerâmica e Mineração Ltda., em 19,00 metros. E. Isento. Selo de fiscalização: CNB89270-EBZI. Protocolo nº 68.426 de 17.10.2013. Dou fé. Escrevente Juramentado

Documento Assinado Digitalmente por LUCAS DANIEL SCHAATTENBERG:08710270973. CPF: 08710270973

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USQL 34RW6 MTYQW FMU4U





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA**  
 Oficial: Hermano Soar

Continuação da certidão de Inteiro Teor da ficha de matrícula nº 10.174 do livro 2-RG desta Serventia.

O referido é verdade e dou fé.  
 Ibirama, SC, 06 de Setembro de 2018.

- 
- Hermano Soar - Oficial
  - Glauco Heringer - Oficial Substituto
  - Marcelo Radloff - Oficial Substituto
  - Jennifer Santos Soar - Escrevente
  - Lucas Daniel Schattenberg - Escrevente

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$  
 10,35  
 Selo: R\$ 1,90  
 Total: R\$ 12,25



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





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA**  
 Oficial: Hernando Soar

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da ficha de matrícula nº 10.176 do livro 2-RG desta Serventia, conforme imagem abaixo:

Ficha nr. 10.176/1. Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Ibirama — Estado de Santa Catarina  
 Livro número 2 — REGISTRO GERAL ANO: 1.986. *MS*  
 MATRÍCULA Nº 10.176 Data: 26 de agosto de 1.986.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno rural, situado na localidade de Serra São Miguel, Município e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, à nove (9) quilômetros da sede do Município e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, formado de parte do lote de terras, da linha Caminho Ibirama-Rischuelo, contendo a área de onze mil, quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados (11.449,00 m<sup>2</sup>), confrontando ao NORTE, com terras de João Hardt; ao SUL, com terras de Harry Tretin; à LESTE, com a CELESC e, à OESTE, com terras de Werner Gramkow, sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIOS:** WERNER GRAMKOW, lavrador, portador da C.I. nr. 7R/255 460/SSI/SC e sua mulher ALBERTINA GRAMKOW, do lar, portadora da C.I. nr. 7R/578 656/SSI/SC, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei número 6.515/77, inscritos no CPF em conjunto número 050 392 749-04, domiciliados e residentes na Serra São Miguel, Município e Comarca de Ibirama, SC.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado neste Cartório Imobiliário\* no livro 2-RG sob número 10.175, em 26 de agosto de 1.986.

Dou fé. O Oficial Maior: *[Assinatura]*

R.1/10.176 no livro 2-RG.- Data: 26 de agosto de 1.986.

Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 08 de agosto de 1.986, à fls 174 do livro número 58, por Ingrid\* Koffke Eberspacher, Tabeliã do 1º Ofício de Notas da Comarca de Ibirama, SC, os proprietários, já qualificados, venderam por Cz\$ 30.000,00 (trinta mil cruzados) e impugnado\* para fins de recolhimento de I.T.I, para Cz\$ 60.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, à CERÂMICA- INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LIMITADA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Romualdo Portugal, 1905, na cidade\* de Campo Largo, Estado do Paraná, inscrita no CGC MF sob \* nr. 75 027 615/0001-00.

Dou fé. O Oficial Maior: *[Assinatura]*





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA**  
 Oficial: Hermano Soar

Continuação da certidão de Inteiro Teor da ficha de matrícula nº 10.176 do livro 2-RG desta Serventia.

O referido é verdade e dou fé.  
 Ibirama, SC, 06 de Setembro de 2018.

- 
- Hermano Soar - Oficial
  - Glauco Heringer - Oficial Substituto
  - Marcelo Radloff - Oficial Substituto
  - Jennifer Santos Soar - Escrevente
  - Lucas Daniel Schattenberg - Escrevente

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$  
 10,35  
 Selo: R\$ 1,90  
 Total: R\$ 12,25



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







1

## Laudo Técnico de Avaliação

---

**Solicitante:** Porcelana Schimidt

**Imóvel do Tipo:** Gleba urbana

**Endereço:** Rua Alcebiades Afonso Guimarães esquina com a Rua Prof. João Batista Valões, e esquina com a Rua Manuel Pinto Portugal - bairro Bom Jesus Campo Largo - PR

**Cliente:** Porcelana Schimidt

**Data:** Agosto/2.016



**Nº do Laudo:** 16.08.4051 - (101) - J.A.M.





# 1. Introdução

---

Por solicitação da empresa Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de um terreno sem benfeitorias, situado a Rua Alcebiades Afonso Guimarães esquina com a Rua Prof. João Batista Valões, e esquina com a Rua Manuel Pinto Portugal - bairro Bom Jesus, no município de Campo Largo, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

## 2. Resultados

---

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

<b>VALOR DE MERCADO (R\$)</b>	<b>271.000,00</b>
-------------------------------	-------------------

<b>VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)</b>	<b>163.000,00</b>
--------------------------------	-------------------





## 3. Subsídios Utilizados

---

### 3.1. Documentação Fornecida

---

Para elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula nº 10.564 emitida pelo Cartório de registro de Imóveis de Campo Largo - PR.

### 3.2. Vistoria

---

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de Agosto de 2016, quando verificamos tratar-se de um terreno sem benfeitorias e coberto por vegetação nativa de médio porte.

### 3.3. Adequação

---

Para cálculo de avaliação utilizaremos a área titulada na matrícula de 30.250,00m<sup>2</sup>.

Pudemos observar que o imóvel é totalmente coberto por vegetação nativa e sendo assim, poderemos a sua área em 10% conforme cálculo abaixo.

Área ponderada = área total x fator de ponderação

Área ponderada = 30.250,00m<sup>2</sup> x 0,10

Área ponderada total = 3.025,00m<sup>2</sup>





## 4. Comentários

---

### 4.1 Local

---

O imóvel está localizado na Rua Alcebiades Afonso Guimarães esquina com a Rua Prof. João Batista Valões, e esquina com a Rua Manuel Pinto Portugal - bairro Bom Jesus - Campo Largo - PR.

De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região predominantemente residencial, de padrão médio, fluxo de veículos e pedestres médio e taxa de ocupação média..

A Rua Alcebiades Afonso Guimarães, para qual o imóvel possui sua principal frente, tem características de via principal atendendo o trafego de distribuição entre bairros, desenvolve-se em traçado retilíneo, com mão direcional dupla, apresentando cerca de 20,00m de distância entre os alinhamentos confrontantes.

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Rua Prof. João Batista Valões a Rua Manuel Pinto Portugal e a própria Rua Alcebiades Afonso Guimarães.

A região dispõe de toda infraestrutura urbana como rede de água, rede de energia elétrica, rede de esgoto, transporte público, serviços postais, iluminação pública, itens de lazer, escolas, etc.

### 4.2 Croqui do Local

---





6

### 4.3. Fotos do local

---



R. Prof. João B. Valões, sentido R. Alcebiades A. Guimarães, com o acesso à área à esquerda

---



R. Manuel Pinto Portugal, sentido final da rua, com a área à esquerda

---





## 4.4. Fotos do entorno



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato





Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato

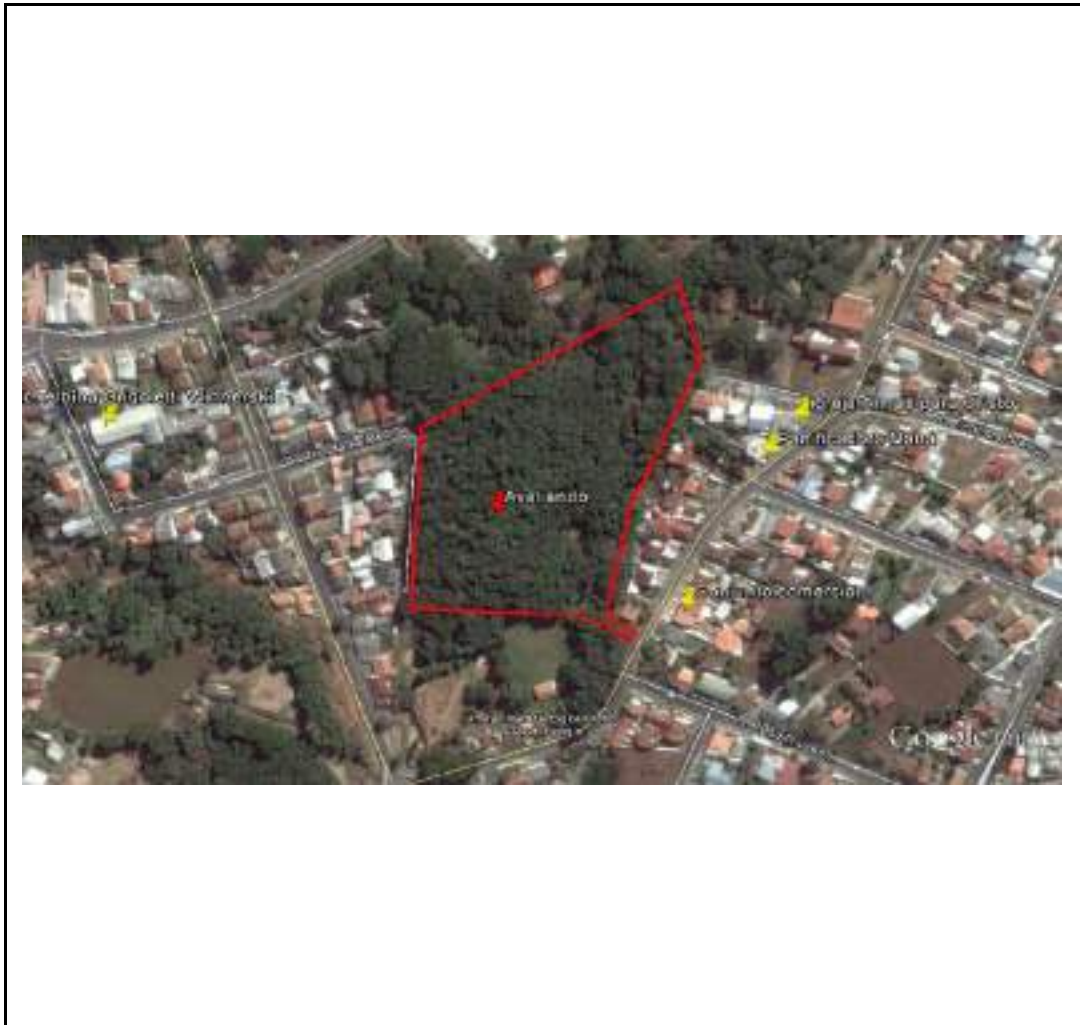






## 4.5. Croqui das Imediações

---





## 5. Comentários Mercadológicos

---

### 5.1. Mercado Atual

---

De maneira genérica o mercado encontra-se retraído em reflexo do atual momento da economia brasileira. Especificamente para o imóvel em questão, por tratar-se de terreno coberto por vegetação nativa, fator esse que diminui a demanda, o mercado encontra-se com baixa procura e com maior prazo de absorção.

### 5.2. Perspectivas Futuras

---

O mercado tende a manter-se inalterado de curto à médio prazo.

### 5.3. Liquidez

---

A liquidez está restrita ao fato do imóvel estar coberto por vegetação nativa.

### 5.4. Valores Resultantes

---

O valor resultante retrata a condição da incidência da vegetação no valor do terreno uma vez que as limitações do aproveitamento são extremamente severas nessa situação.





11

## 6. Imóvel

---

### 6.1. Terreno

---

**Situação na quadra:** Meio de Quadra

**Formato:** Irregular

**Topografia:** Plano

**Dimensões:**

**Área Total:** 30.250,00 m<sup>2</sup>  
**Área Ponderada:** 3.250,00 m<sup>2</sup>

**Zoneamento:** Residencial

**Ocupação:** Desocupado

**Fechamento:** Sem fechamento

**Croqui:**





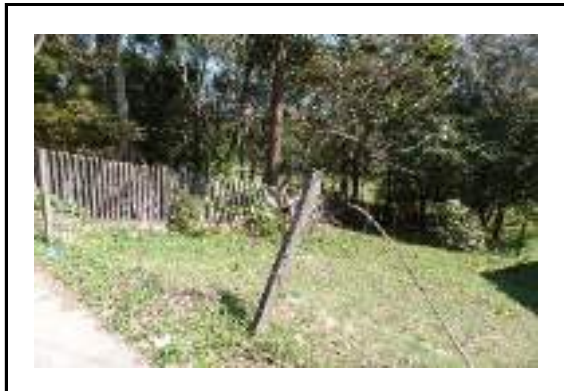
## 6.3. Fotos do imóvel



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



Aspecto do terreno pel R. Prof. João B. Valões



Aspecto da divisa do lado esquerdo



Detalhe da casa do lado direito que ocupa a área



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões





Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



Vista da área na chegada da R. N. Sra. Aparecida



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVUU BHEBL 3L8L3 P6V83



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



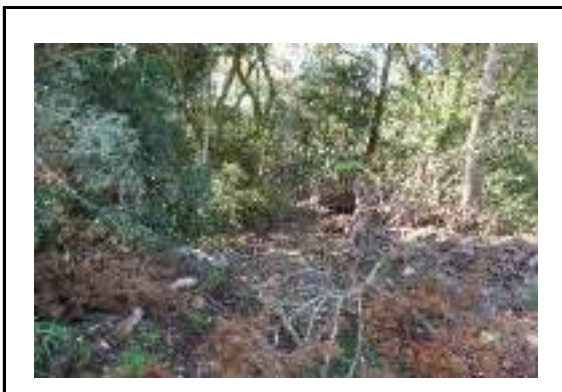
Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVUU BHEBL 3L8L3 P6V83





Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVUU BHEBL 3L8L3 P6V83





Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal







Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Final da R. Manuel Pinto Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal





Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Divisa da área com o terreno do final da rua



Aspecto do terreno vizinho pelo final da rua



Aspecto do terreno vizinho pelo final da rua





## 7. Metodologia

---

### 7.1. Metodologia utilizada

---

#### **Método Comparativo Direto de dados de mercado**

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

#### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





## 7.2 Homogeneização de Valores

---

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





## 8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários esdquina com Rua Vitório Buch - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Lopes Consultoria - sra. Rosa 41 9772-0213 / 3111-0757				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		78.840,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 108.000m² com 30% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 78.840m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 10.900.000,00				
Valor residual: R\$ 10.900.000,00				
Unitário: R\$ 138,25 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários, próximo à garagem da prefeitura - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		61.202,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 78.970m² com 25% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 61.202m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 7.900.000,00				
Valor residual: R\$ 7.900.000,00				
Unitário: R\$ 129,08 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				





22

Ficha de pesquisa nº 03			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rua Teodoro Augustyn, esq. c/ R. Elias Alves Ferreira - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: MM Imóveis - sr. Rodolfo 41 3668-2296 / 9991-5097				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		31.894,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área 100% paroveitável.				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 4.000.000,00			
Valor residual:	R\$ 4.000.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 125,42 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 04			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rodovia BR 277, Km 113 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: TOP Imóveis 41 2105-0505				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		30.368,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área 100% aproveitável.				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 3.800.000,00			
Valor residual:	R\$ 3.800.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 125,13 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		





23

Ficha de pesquisa nº 05			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada Bateias, altura do nº. 800 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		4.100,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 5.000m² com 20% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 4.100m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 450.000,00				
Valor residual: R\$ 450.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 109,76 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rodovia BR 277, Km 108 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Dias Camargo Imóveis - sr. Valdecir 41 3356-4101				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		20.440,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 28.000m² com 70% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 20.440m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 1.800.000,00				
Valor residual: R\$ 1.800.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 88,06 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input checked="" type="checkbox"/> Negócio efetuado				





## 8.1. Croqui das amostras

---

