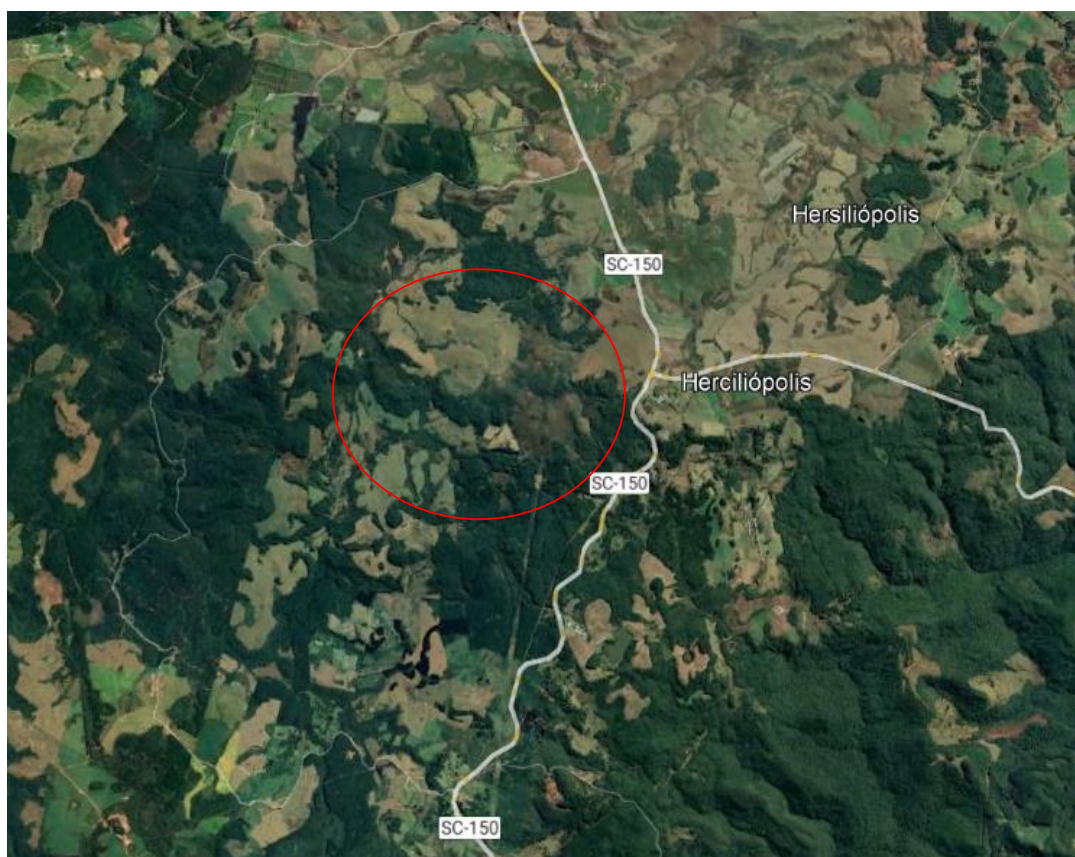




São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



GLEBA RURAL

Estrada Vicinal

Hercilópolis

ÁGUA DOCE - SC

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
3.2. GLEBA RURAL	5
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	6
3.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA	7
3.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	7
3.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	7
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	8
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	10
4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	10
4.3.1. METODOLOGIA APLICADA	10
4.3.2. PESQUISA DE MERCADO	10
4.4. TRATAMENTO POR FATORES	12
4.4.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	13
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	14
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16
7. ANEXOS	18





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudos:** 1348121;
- **Solicitante:** MEGA LEILÕES;
- **Objeto:** Gleba Rural;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Vicinal – Herciliópolis, Água Doce - SC;
- **Data:** Dezembro de 2021;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES (R\$)
Valor de Mercado	R\$ 1.320.000,00 (Hum milhão, trezentos e vinte mil Reais)
Valor de Liquidez	R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil Reais)

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da Matrícula número 7.120, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Água Doce – SC. A cópia do documento se encontra anexa ao final do laudo.

É importante destacar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel e também observar que não tivemos como auferir a localização exata do imóvel avaliando, e que tomamos como parâmetros os documentos e mapa de localização recebidos pelo contratante.

Cabe salientar que não há georreferenciamento da matrícula. Com base na informação documental não é possível determinar a real localização do terreno. Para a avaliação, se adotou como verdadeiras as informações recebidas, quanto a marcação da área no mapa e documentação. Recomenda-se o georreferenciamento do terreno para aceite do bem como garantia de operações.

3.2. GLEBA RURAL

O imóvel em questão trata se de uma gleba rural localizado no distrito Herciliópolis, em local denominado Limoeiro no município de Água Doce - SC. O imóvel possui uma superfície de 200,00 hectares, topografia ondulada, vegetação nativa e recursos hídricos. A área faz margem com o Rio do Mato. Cabe salientar que não foi possível realizar a visita do imóvel, assim adotando-se situação paradigma.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

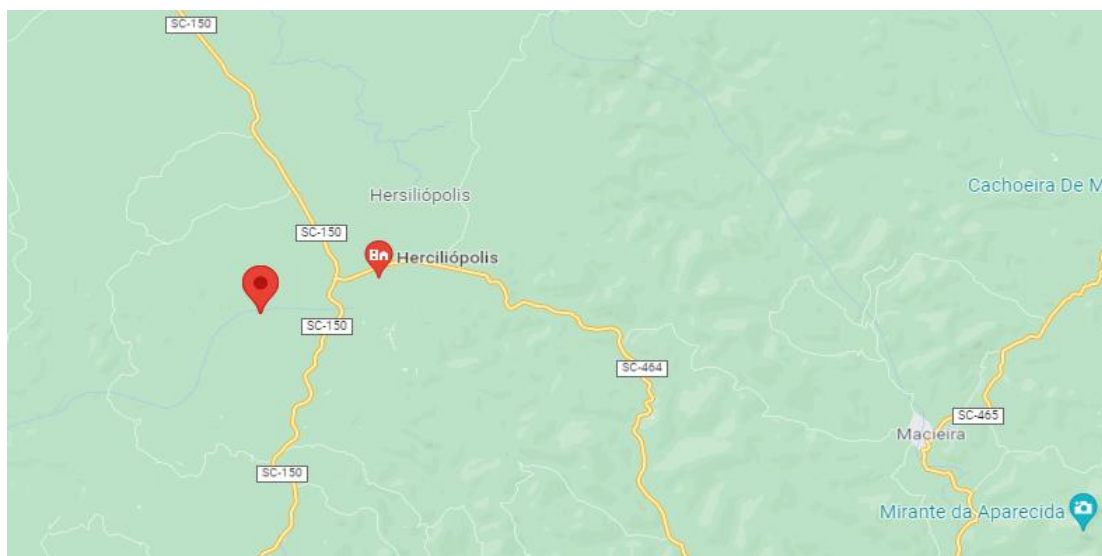
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Estrada Vicinal – no Distrito de Herciliópolis, Água Doce - SC. As condições de acessos são consideradas normal. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em via vicinal que não recebe pavimentação;

Tráfego: A intensidade de tráfego é baixa no logradouro do imóvel;



Detalhes Mapa de Localização – Google Maps - <https://goo.gl/maps/R6rqogsWjkKdBPpMA>

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

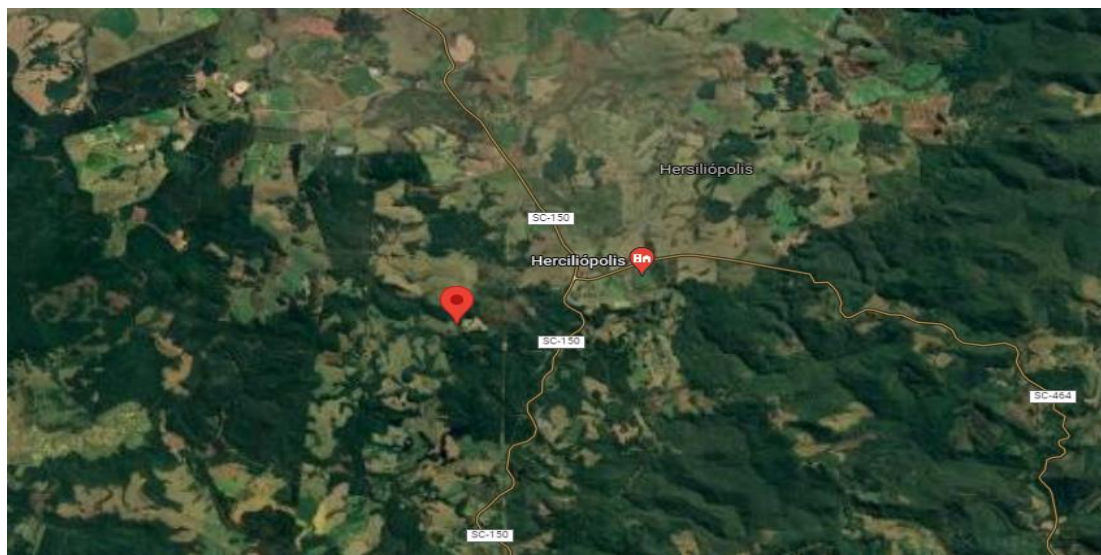
Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Satélite – Google Earth - <https://goo.gl/maps/R6rqogsWjkKdBPpMA>

3.3.2. Infraestrutura Urbana

O local não é dotado de infraestrutura urbana.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das Casas na vizinhança é baixo e o nível socioeconômico da região é baixo.

3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 25,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Comércio;

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- Restaurantes;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, com possível frente para Estrada Vicinal, em zona rural e com distância aproximada de 25km do centro da cidade de Água Doce – SC, caracteriza-se pela ocupação predominante de áreas rurais sem benfeitorias e população de poder aquisitivo baixo. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 25km do entorno do imóvel avaliando, referência centro de Água Doce, onde pode ser encontrado: transporte coletivo, comércio, serviços de saúde, segurança pública, etc.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Importante ainda destacar a inexistência das coordenadas de georreferenciamento junto a documentação do imóvel, que é a localização da propriedade via satélite, utilizando o GPS.

O georreferenciamento é uma ferramenta eficaz para desatar o nó fundiário que ainda existe em grandes porções do Brasil. Por meio do monitoramento por GPS é possível estabelecer os limites do imóvel com alto grau de precisão, identificando as áreas de preservação permanente (APPs), reserva legal (RL), lavouras, pastagens etc.

Nos últimos anos notou-se uma grande procura e mais-valia nos preços de áreas rurais, das quais estão georreferenciadas. A importância do georreferenciamento no comércio imobiliário rural, uma vez que um imóvel georreferenciado pode ter maior valorização, tendo em vista que está apto a ser comercializado. Ou seja, sem entraves.

Com base no exposto acima, junto à estagnação do mercado imobiliário face à atual pandemia de Covid-19, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é desfavorável, considerando-se a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

É importante observar o que segue: Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel. As medidas constantes das matrículas foram adotadas como reais e que não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho. Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.3.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-3:2019. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.4. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.4.1 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Dezembro de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	(R\$)
Valor de Mercado	R\$ 1.320.000,00 (Hum milhão, trezentos e vinte mil Reais)





São Paulo | SP

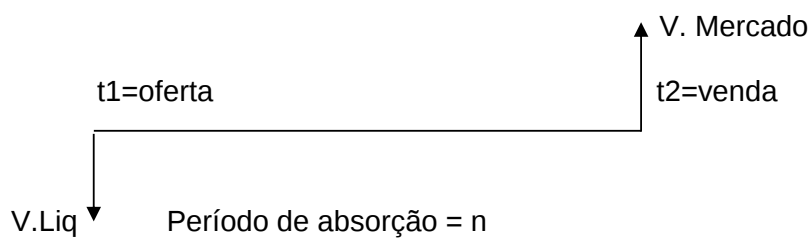
Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em trinta e seis (36) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Dezembro de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITEM	(R\$)
Valor de Liquidez	R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil Reais)





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

6.2 Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é II.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 16 de Dezembro de 2021.

AVALOR ENGENHARIA

CNPJ 13.016.939/0001-96

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Pesquisa de Mercado:

1.	Localização:	Estrada Aro Veloso				
	Cidade:	Água Doce	UF:	SC	BRA	
	Benfeitorias	Não	Telefone:	(49) 3246-3261		
	Infraestrutura Pública:	Não	Posição:	Meio de Quadra	Área (Ha):	37,51
	Superfície:	Seca	Topografia:	Leve Ondulações	Valor (R\$)	R\$ 800.000,00
	Acesso:	Favorável	Vocação:	Rural	Valor unit.(R\$/Ha)	R\$ 21.327,65

2.	Localização:	BR 153				
	Cidade:	Água Doce	UF:	SC	BRA	
	Benfeitorias	Não	Telefone:	(42) 98439-8845		
	Infraestrutura Pública:	Não	Posição:	Meio de Quadra	Área (Ha):	844,58
	Superfície:	Seca	Topografia:	Semiplana	Valor (R\$)	R\$ 24.000.000,00
	Acesso:	Favorável	Vocação:	Rural	Valor unit.(R\$/Ha)	R\$ 28.416,49

3.	Localização:	Estrada Vicinal				
	Cidade:	Água Doce	UF:	SC	BRA	
	Benfeitorias	Não	Telefone:	(49) 99944-0504		
	Infraestrutura Pública:	Não	Posição:	Meio de Quadra	Área (Ha):	242,00
	Superfície:	Seca	Topografia:	Aclives e Declives	Valor (R\$)	R\$ 3.500.000,00
	Acesso:	Normal	Vocação:	Rural	Valor unit.(R\$/Ha)	R\$ 14.462,81

4.	Localização:	Estrada Vicinal				
	Cidade:	Água Doce	UF:	SC	BRA	
	Benfeitorias	Não	Telefone:	(49) 99944-0504		
	Infraestrutura Pública:	Não	Posição:	Meio de Quadra	Área (Ha):	435,60
	Superfície:	Seca	Topografia:	Ondulações	Valor (R\$)	R\$ 7.560.000,00
	Acesso:	Normal	Vocação:	Rural	Valor unit.(R\$/Ha)	R\$ 17.355,37

5.	Localização:	BR 153				
	Cidade:	Água Doce	UF:	SC	BRA	
	Benfeitorias	Não	Telefone:	(49) 99906-6966		
	Infraestrutura Pública:	Não	Posição:	Meio de Quadra	Área (Ha):	484,00
	Superfície:	Seca	Topografia:	Semiplana	Valor (R\$)	R\$ 3.200.000,00
	Acesso:	Normal	Vocação:	Rural	Valor unit.(R\$/Ha)	R\$ 6.611,57





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor	Área. Lote Há	Atrat #	f- Localização #	f-Oferta #	f-Topografia #	f-Posição 1	f-Superfície #	Homogein.		
	R\$								R\$/Há		
1	R\$ 800.000,00	37,51	1,00	0,95	0,80	0,80	0,90	0,85	9.919,91		
2	R\$ 24.000.000,00	844,58	1,00	0,90	0,80	0,95	0,95	0,80	14.772,03		
3	R\$ 3.500.000,00	242,00	1,00	1,00	0,80	0,85	0,80	0,90	7.080,99		
4	R\$ 7.560.000,00	435,60	1,00	1,05	0,80	0,90	0,85	0,80	8.922,05		
5	R\$ 3.200.000,00	484,00	1,00	1,00	0,80	0,85	0,80	0,90	3.237,02		
									Média	8786,40	
									Saneamento	Mín.	6589,80 *
										Máx.	10983,00

Cálculo do Valor do Imóvel Matrícula 7.120:

Área do Imóvel Avaliando (Ha): Valor unit.(R\$/Ha): Valor do Imóvel (R\$) :

VALOR TOTAL (R\$):

* Foi adotado o valor correspondente ao limite inferior da memória de cálculo face a não disponibilidade da inspeção ao local

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Identificação dos Fatores:

Fator Localização: Variável que determina a localização do imóvel ante sua vocação. Sendo interpolado na seguinte maneira, localização melhor = 0,8 até 9, localização equivalente = 1, localização pior 1,1 até 1,2

Fator Vocação: Variável que determina a vocação de cada imóvel, nas seguintes características, (residencial, comercial, rural e industrial). Sendo interpolado da seguinte maneira, vocação inferior = 0,8 até 0,9, vocação equivalentes = 1, vocação mais atrativa = 1,1 até 1,2.

Fator Atrat: Variável que determina a alta atratividade, face aos aspectos intrínsecos e extrínsecos, do elemento comparado. Sendo interpolado da seguinte maneira, menor atrat = 0,8 até 0,9, atrat equivalente = 1, maior atrat = 1,05 até 1,2

Fator Oferta: Variável que determina se o elemento comparativo se trata de um anúncio ou efetiva venda, sendo interpolado da seguinte maneira, oferta = 0,8 e venda = 1.

Fator Superfície: Variável que determina a superfície de cada imóvel, nas seguintes características, (alagável e seca) sendo interpolado da seguinte maneira, superfície melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2.

Fator Topografia: Variável que determina a topografia de cada imóvel, nas seguintes características, (declive, aclave e plano) sendo interpolado da seguinte maneira, superfície melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2

Fator Posição: Variável que determina a posição na quadra de cada imóvel, sendo utilizada o seguinte intervalo (encravado = 0 face, meio de quadra = 1 face e esquina = 2+ faces), posição com mais faces = 0,8 até 0,9, posição equivalente de faces = 1, posição com menos faces = 1,1 até 1,2.





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

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: PJJ88 TL4XB 5NX2F GW5PA



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Joaçaba

Certidão de Inteiro Teor

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
MATRÍCULA	FICHA
7.120	01
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- uma área de terras rurais, com mais ou menos 2.000.000ms ² , com tudo quanto o aderido ao seu solo, sem exclusão ou reserva alguma de material florestal e benfeitorias situada no lugar Limoeiro, distrito de Hercíliopolis, município de Água Doce, a margem do Rio do Mato, onde os antigos sucessores de Antônio Augusto Padilha, possuíam suas benfeitorias, confinando pelo referido Rio do Mato e com terras da Celulose Irani S/A. INPA 3.3.07.001.500.63.	
ADQUIRENTE:- JOSE BARP;-	
TÍTULO AQUISITIVO:- transcrita neste cartório sob nº 13.716 as fls 41 do livro 31. Dou Fé. Joaçaba 04.12.1990	
Av.01. Protocolo n. 6.082. Nesta data recebi um Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta de 24.08.1981 no qual o sr. José Barp se compromete com o IBDF nos seguintes termos, - que a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 40.00ha., não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos limites abaixo indicações, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF. Jba.18.09.81	
Av.02. Apresentado Termo de Responsabilidade de Manutenção de Florestas em Manejo em 30 de novembro de 1990 no qual o sr. José Barp, se compromete com o IBAMA, que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 178,99 hectares, correspondente a parte da área de propriedade fica gravada como de utilização limitada, podendo nela ser feita exploração racional com regime de Manejo Sustentado, desde que, autorizado pelo IBAMA, - O atual proprietário compromete-se por si seus herdeiros ou sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Dou fé. Joaçaba, 04 de dezembro de 1990 Of. maior.....	
AV.03- O numero correto do INCRA referente á area acima matriculada, do sr. José Barp é 814 016 007 587-8, de acordo com certificado de cadastro de pagamento de 18950, 1990. Joaçaba, 25 de setembro de 1991. Du. Oficial.---	
R.04. Escritura Publica de Doação como adiantamento de legiti	

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Joaçaba

MATRÍCULA	FICHA	VERSÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
na lavrada em Caçador em 08 de abril de 1991 no livro 152 as fls fls 155 no qual o sr. JOSE BARP, e s.m., Italia Barpp bra sileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens an terior a lei 6.515/77 residentes em Caçador SC, CIC 903.365. 809.91, doam aos srs. GUMERCINDO BARPP, casado com Terezinha Pi coli Barpp, pelo regime da comunhão universal de bens ante rior a lei 6.515/77, CIC 003.365.219.87, brasileiros, pecuaris tas residentes em Caçador SC, RICIERI BARPP, casado com Ezilda Maria Barpp, pelo regime da comunhão universal de bens anterior a lei 6.515/77, brasileiros, pecuaristas, residentes em Caçador SC, CIC 004.456.069.91, MARIA HELENA BARPP FARFUD, casada com Jacob Abdalla Farfud, pelo regime da comunhão universal de bens anterior a lei 6.515/77, brasileiros, ela do lar, ele do comer cio, residentes em Caçador SC, CIC 702.002.549.87, OLÁIDES BARPP FAGHERAZZI, casada com Orestes Fagherazzi pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, brasileiro ele do comercio, ela do lar, residentes em Caçador SC, CIC 162 603.099.53, GILMIR BARPP, casado com Elisabete Kubaski Barp, pelo regime da comunhão universal de bens anterior a lei 6.515 77, brasileiros, agropecuaristas, residentes em Caçador SC, CIC 004.545.449.91, EYILDES BARP ZANCHETTI, casada com Nelson Zan chetti, pelo regime da comunhão universal de bens anterior a lei 6.515/77, brasileiros, ela do lar, ele bancário, CIC 008. 420.799.04, OLADIS TEREZINHA BARPP BEHWANGER, brasileira, des quitada, do lar, CIC 198.016.611.00, residente em Goiania Go, neste ato representada por seu procurador Maria Heleba Barpp Farfud, de uma área de terras rurais, com mais ou menos 2.000. 000m² com tudo o quanto aderido ao solo, sem exclusão ou reser va alguma de material florestal e benfeitorias situada no lugar Limoeiro distrito de Herciliópolis, município de Água Doce, a margem do rio do Mato, onde os antigos sucessores de Antonio/ Augusto Padilha, possuíam suas benfeitorias, confinando pelo/ referido rio do mato e com terras da Celulose Irani S/A, cujo imovel encontra-se matriculado sob. n. 7.120 do livro, Valor de R\$ 3.500.000,00 muito embora tenha o fisco estadual alterado o valor pra 6.500.000,00. Os doadores reservam para si o direito de usufruto vitalício, sobre o imóvel ora doado pelas partes, INCRA 814.016.007.587.8. Na averbação consta o termo de respo		

26

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Joaçaba

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
MATRÍCULA	FICHA
7.129	02
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
sabilidade de preservação de floresta de 24.08.1981 no qual o sr. Jose Barpp se compromete com o IRDT na área de 40,0ha., e termo de responsabilidade de manutenção de florestas em manje de 30.11.1990, na área de 178,99ha., -Dou fê. Joaçaba, 17 de setembro de 1992. <i>[Assinatura]</i> Oficial maior do 2º Ofício..... Av.05. Escritura Publica de Re-Ratificação do Cartório do 1º Ofício de Notas de Caçador em 11.04.1991 no livro 152 as fls 166 no qual o sr. Jose Barpp e s.m., Italia Barpp, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal, de bens anterior a lei 6.515/77 CIC 003.365.809.91, residentes em Caçador SC que nas escrituras publicas de doação, lavrada em Caçador no livro 152 as fls 147 a 150 que correspondente ao imóvel registrado sob n.º 120 do livro 2, pelos mesmos me foi dito que ao lavrar as referidas escrituras de doação, por um lapso deixou de constar q que as mesmas ficam gravadas com a clausula de restritiva de comunicabilidade, que assim pela presente escritura e na melhor forma de direito, retificam aquelas escrituras para incluir a clausula restritiva de comunicabilidade. Dou fê. Joaçaba, 17 de setembro de 1992. <i>[Assinatura]</i> Oficial maior do 2º Ofício..... Av.06. apresentado requerimento no qual o sr. Nicieri Barpp, solicita a averbação do cancelamento de USUFRUTO, instituido em favor de Jose Barpp e sm., Italia Barpp, referente a área de mais ou menos 2.000.000,00, situado no lugar Limoeiro em Água Doce tendo em vista o falecimento do sr. Jose Barpp, conforme certidão de Obito anexa. Caçador 07 de outubro de 1992. Dou fê. Joaçaba, 10 de novembro de 1992. <i>[Assinatura]</i> Oficial maior..... Av.07. apresentado escritura Publica de renuncia de usufruto, lavrada em Lebon Dejis, Comarca de Fraiburgo no livro 50 as fl 107 no qual a sra. Italia Barpp, brasileira, viúva, do lar, compareceu para renunciar o direito de usufruto em referencia vena por esta escritura e na melhor forma de direito a ele renunciar, como de fato renuncia, consolidando-se em consequencia a plena propriedade em favor dos nu-proprietários srs. Guimercindo Barpp, Nicieri Barpp, Maria Helena Barpp Farfad, Oladides Barpp Pagherazzi, Gilvair Barpp, Evildes Barpp Zanchetti, e Oladis Terexinha Barpp Bervanger. EM TEMPO: a presente renuncia é feita a titulo gratuito. Dou fê. Jba. 10.11.1992 <i>[Assinatura]</i>	

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: PJL88 TL4XB 5NX2F GW5PA



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Joaçaba

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
	VERSO	
R.08- Por escritura publica de permuta, lavrada no Cartório Timmermann, de Caçador, no livro 182, folha 170, em 30 de junho de 1994, no valor de CR\$4.491.412,60, hoje R\$ 1.633,24, o sr. Gumerindo Barp, casado com Terezinha Piccoli Barp, casados pela comunhão universal de bens, anterior à lei 6.515/77, CPF 003.365.219-87, residentes na cidade de Caçador, permutam com Ricieri Barp, e esposa da Ezilda Maria Barp, CPF 004.456.069-91; Maria Helena Barp Farfud, casada com Jacob Abdalla, CPF nº 702.002.549-87; Olaides Barp, Fagherazzi, casada com Orestes Fagherazzi, CPF nº 162.603.099-53; Gelmir Barp, casado com Elizabeth Kubaski, Barp, CPF nº 004.454.449-91; Evildes Barp Zanchet, casado com Nelson Antonio Zanchet, CPF, respectivamente 014.466.259-07 e 008.420.799-04; Oladis Terezinha Barp Berwanger, desquitada, viúva, CPF nº 198.016.611-00, todos residentes na cidade de Caçador, SC, e a última na cidade de Goiânia, a área de 283.714,28m², dentro da área maior de 2.000.000m² (aproximadamente) desta matrícula, e recebe as outras áreas constantes da escritura que foram cedidas pelos demais outorgantes e descrita na escritura publica de permuta. INCRA: 814016_007587-8. Dou Fé. Joaçaba, 12 de dezembro de 1994. Eu, <i>[assinatura]</i>, Oficial do registro, que o dactilografei e o subscrevi. R.09. Formal de Partilha, lavrada na Comarca de Caçador SC 1ª Vara Cível em 25 de setembro de 1997 extraído dos autos nº 794-95 dos bens deixados no espólio de Evildes Barp Zanchet, passado em favor de NELSON ANTONIO ZANCHET brasileiro, viúvo, meeiro, aposentado CIC 008.420.799-04, residente a rua Herculanópolis, Coelmo de Souza 678, apto 31 edifício Dona Itália em Caçador SC, haverá para o seu pagamento, parte ideal correspondente a 333.333,33m², de um terreno rural, de 2.000.000m², com tudo quanto o aderido em seu solo, sem exclusão ou reservas alguma de material florestal e benfeitorias, situado no lugar lincoeiro, distrito de Hercílioópolis, município de Água Doce, a margem do Rio do Mato, onde os antigos sucessores de Antonio Augusto Padilha possuíam suas benfeitorias, confirmando pelo referido Rio do Mato e com terras da Celulose Irani S/A, no valor de R\$ 42.869,00. Dou Fé. Joaçaba, 08 de julho de 1998. <i>[assinatura]</i>		

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.JL88 TL4XB 5NX2F GW5PA

28

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Joaçaba

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
JOAÇABA (SC)

MATRÍCULA - 7120 - **FICHA** - 03 - **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

R.10. Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.122
à 129, do Livro nº 0219-E, pela Tabela Susstitutada de Caçador-
SC, em 10 de julho de 1.998, no valor de R\$ 66.000,00, **RICIERI**
BARP, industrial, residente e domiciliado na cidade de Caçador,
com CPF Nº 004456069-91, casado pelo regime da comunhão univer
sal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77 com
EZILDA MARIA BARP, do lar, residente e domiciliada em Caçador-
SC, com C.I. 10/R-325.876-SC; **MARIA HELENA BARP FARFUD**, do co
mércio, residente e domiciliada na cidade de Caçador-SC, com
CPF Nº 702002549-87, casada pelo regime da comunhão universal
de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com **JACOB**
ABDALLA FARFUD, comerciante, residente e domiciliada em Caçador
(SC), com CPF Nº 009071970-00; **OLAIDES BARP CAHERAZZI**, do lar,
CPF Nº 162603099-53, casada pelo regime da comunhão parcial de
bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ORESTES FAGHERAZZI**,
do comércio, residentes e domiciliados em Caçador-SC, ele com
CPF Nº 006640149-68; **GILMIR BARP**, industrial, residente e domi
ciliado em Caçador-SC, com CPF Nº 004454449-91, casado pelo re
gime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência
da lei nº 6.515/77, com **ELISABETE KUBASKI BARP**, do lar, resi
dente e domiciliada em Caçador-SC, com CPF Nº 835987669-04 ;
NELSON ANTONIO ZANCHET, viúvo, aposentado, residente e domici
liado à rua Dr. Herculano C. de Souza, 678, na cidade de Caça
dor-SC, com CPF Nº 008420799-04, e **OLADIS TERESINHA BARP DER**
WANGER, separada judicialmente, do lar, residente e domicilia
da na Rua T-38, nº 948, Edifício Adara, aptº 1.101, Setor Bug
no, na cidade de Goiânia-GO, com CPF Nº 198016611-00, neste
ato representada por seu procurador **RICIERI BARPP**, industrial,
residente e domiciliado em Caçador-SC, com CPF descrito acima,
VENDEM para **INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRAS MARCON LTDA**, com
sede em Palmas-PR, inscrita no CGC/MF Nº 79.790.812/0001-38,
neste ato representada por seu Sócio Gerente **PEDRO JOSÉ MAR**
CON, casado, industrial, residente e domiciliado na Av. Tra-

29

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiânia | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Joaçaba

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

MATRÍCULA: - 7120 - FICHA: - 03 - JOAÇABA (SC)
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

vessa Independência, 132, na cidade de Xaxim-SC, com CPF Nº -
065217039-00, a área da presente matrícula, com as mesmas ne-
tidas e confrontações. DOU FÉ. Joaçaba, 08 de setembro de 1998.

[Assinatura] 2º OFICIAL SUBSTITUTA.....

EM TEMPO: Fica o Comprador obrigado a respeitar o Termo de Re-
ponsabilidade de Preservação de Floresta e o Termo de Manuten-
ção de Florestas em manejo, averbados na presente matrícula, sob
nºs 01 e 02. DOU FÉ. Joaçaba, 08 de setembro de 1.998. *[Assinatura]*

2º OFICIAL SUBSTITUTA.....

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: PJL88 TL4XB 5NX2F GW5PA





São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Joaçaba

[] Maria Luisa Vieira Neves - Oficial Interina
[] Valquíria de Deus e Silva - Oficial Substituta
[] Marielli Peres da Silva Guedes - Escrevente Substituta
[] Natalli Peres da Silva - Escrevente Autorizada
[] Carla Caroline Albiero - Escrevente Autorizada
[] Gleci Aparecida Antunes Ferreira - Escrevente Autorizada
[] Cleonice Luvison - Escrevente Autorizada



Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 20,12
Iss: R\$ 0,00
Selos: R\$ 2,82 Total: R\$ 22,94

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-JL88 TL4XB 5NX2F GW5PA



Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção **"Arquivo/Salvar como", na opção "Página da WEB Completa ou Concluída (htm,html)"**do seu navegador.
Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

[Imprimir](#) [Alterar/Atualizar](#) [Voltar](#)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

AVALIAÇÃO IMÓVEL DE SC
Data de atualização dos valores: março/2025
Indexador utilizado: IPCA-E (IBGE)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1		16/12/2021	1.320.000,00	1.565.387,21	1.565.387,21
		TOTAIS	1.320.000,00	1.565.387,21	1.565.387,21
		Subtotal			R\$ 1.565.387,21
		TOTAL GERAL			R\$ 1.565.387,21