

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEIS: TERRENOS E RESPECTIVAS EDIFICAÇÕES

MATRÍCULAS 72.509 / 72.510 E 22.453
RI DA COMARCA DE RIO DO SUL

MUNICÍPIO DE AURORA – SC
DE PROPRIEDADE DE ITUFERRO

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO	3
3.	OBJETIVO	3
4.	PRINCÍPIOS RESSALVAS E LIMITAÇÕES	3
5.	IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	4
6.	PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.....	5
7.	SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	5
8.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	6
9.	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	6
9	REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA E COLETA DE AMOSTRAS	9
10.	AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	38
11.	CONCLUSÃO	51
12.	ANEXOS	53
13.	IBLIOGRAFIA	84
14.	FONTES DE PESQUISA	84
15.	CURRÍCULO DA AVALIADORA.....	85
16.	ENCERRAMENTO	85

1. INTRODUÇÃO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

2. SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

O solicitante da avaliação é a empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº 15.692.020/0001-48.

3. OBJETIVO

O objetivo do Parecer é a determinação técnica do **VALOR DE MERCADO** do imóvel para fins de ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL.

4. PRINCÍPIOS RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A Avaliadora não tem qualquer interesse atual ou futuro no imóvel objeto deste Parecer.

Considerou-se que o Registro dos imóveis, Títulos, Documentos, Informações, Pesquisas e Consultas são verdadeiras, estão corretos, não tendo sido efetuadas investigações no tocante a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo a Profissional Avaliadora responsabilidade sobre a matéria legal que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos, assim eventuais passivos não foram considerados para valoração do imóvel.

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel não tem vinculação, relação, limitação e expectativas em relação aos honorários arbitrados pela Contratada para elaboração deste Parecer.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

A avaliadora tomou como referência a análise dos documentos enviados pela representante indicada pela solicitante do Parecer para levantar as informações detalhadas de cada imóvel. Os mesmos não possuem medições topográficas:

IMÓVEL 1 – MATRICULA Nº 72.509

Tipo do imóvel	Terreno (originalmente rural, reclassificado como urbano em 20/09/2023)
Localização	Rodovia SC-350, Localidade de Santa Tereza, Bairro Centro, Aurora/SC
Área original	13.110,00 m ² (conforme matrícula 62.646 e escritura)
Área retificada	13.353,00 m ² (conforme retificação AV-10/62.646 e matrícula 72.509)
Matrícula atual	72.509 – Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul/SC
Matrícula anterior	62.646 – Livro 2 – encerrada em 01/08/2024 (AV-11)
Registro anterior	Transcrição 44.558 – Livro 3-V, fls. 161
CIB (NIRF)	9.782.717-7 (ITR) / 4.118.800-3 (matrícula 62.646)
Código INCRA	805.041.004.863-5
CAR	SC-4201901-F4E3.FAD8.58B9.425C.9D0D.AB74.B6CF.ABC0 (matrícula 44.558)
Cadastro imobiliário	22446 – Inscrição: 01.05.001.7624
Confrontações	Frente: Rodovia SC-350 (49,94m); Fundos: Rio Itajaí do Sul (77,79m + 60,16m); Lados: matrícula 24.453 (158,39m), transcrição 57.379 (16,13m), matrícula 62.647 (31,12m + 143,62m)
Proprietário atual	ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA – CNPJ 15.692.020/0001-48

IMÓVEL 2 – MATRICULA Nº 72.510

Tipo do imóvel	Terreno com edificação (casa residencial 111,47 m ²), originalmente rural, reclassificado como urbano em 01/08/2024
Localização	Rodovia SC-350, Localidade de Santa Tereza, Bairro Centro, Aurora/SC
Área do terreno	3.750,00 m ² (mantida na retificação)
Área construída	111,47 m ² (casa residencial, alvenaria/concreto, telha de barro)
Matrícula atual	72.510 – Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul/SC
Matrícula anterior	62.647 – Livro 2 – encerrada em 01/08/2024 (AV-10)
Registro anterior	Transcrição 57.573 – Livro 3-AD
NIRF	4.138.801-1
Código INCRA	805.041.004.863-5 (compartilhado com matrícula 72.509/62.646)

CAR	SC-4201901-9165294D83A548D1A4E4BAD0DA6139B9 (área 0,37 ha)
Cadastro imobiliário	33774 (espelho) / 33782 (IPTU 2026) – Inscrição: 01.05.001.7600
Confrontações	Frente: Rodovia SC-350 (26,68m); Fundos: matrícula 62.646/72.509 (143,92m + 153,50m); Lados: matrícula 62.648 (31,12m), transcrição 57.379 (16,13m)
Proprietário atual	ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA – CNPJ 15.692.020/0001-48

IMÓVEL 1 – MÁTRICULA Nº 24.453

Tipo do imóvel	Terreno com edificação (casa de madeira, 82,13 m²), zona suburbana
Localização	Rodovia SC-350, Localidade de Santa Tereza, Centro, Aurora/SC – CEP 89.186-000
Área do terreno	2.369,78 m²
Área construída	82,13 m² (casa de madeira, telha de barro, isolada, situação fundos)
Testada principal	16,52 m
Profundidade	143,45 m (cadastro) / 143,50 m (contrato)
Matrícula	24.453 – Livro 2 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul/SC
Cadastro imobiliário	7110 (edificação) / 22454 (terreno) – Inscrição: 01.05.001.7640
Confrontações	Frente: Rodovia SC-350 (16,52m); Fundos: Rio Itajaí do Sul (16,52m); Lado direito: terras de Paulo Cesar Mees (143,50m); Lado esquerdo: terras de Raulino Sebold / matrícula 72.509 (143,50m)
Situação dominial	CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – sem escritura pública registrada
Proprietário registral	Jorge Luiz Mees (CPF 538.141.349-15) – conforme espelho cadastral de 2021
Possuidor/Promitente comprador	ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA – CNPJ 15.692.020/0001-48

6. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

A propriedade dos Imóveis objeto do Parecer é da empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº 15.692.020/0001-48.

7. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

De acordo com os documentos levantados e informações apresentadas pelo solicitante do Parecer os imóveis encontra-se devidamente registrados.

8. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria dos imóveis foi realizada no dia 26 de março de 2026 as 16:00 horas, pelo sr. Edmilson Caldas, integrante da equipe da Avaliadora.

9. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Trata-se de 3 terrenos, sendo dois deles contíguos, Matrículas nº 72.509 com 3.750,00m² e 72.510 com 13.110,00m². Nestes encontra-se a sede da empresa onde tem-se um galpão apenas com telhado e laterais abertas para estoque de produtos e uma casa de madeira onde fica a sede da empresa.

A casa de madeira encontra-se registrada no IPTU que se refere a matrícula 72.509 e o galpão não consta oficialmente em documentos, apenas no relatório enviado pelo solicitante do Parecer, constando como parte da matrícula 72.510.

Os imóveis apresentam formato irregular (poligonal), topografia predominantemente plana a levemente ondulada, área parcialmente preparada para circulação e estacionamento, além de cercamento e acesso definido.

O terceiro terreno possui formato irregular, topografia predominantemente plana na parte frontal e leve declive nos fundos.

Sobre o imóvel há uma edificação residencial em alvenaria, com aproximadamente 250,00 m² conforme medição via foto de satélite do Google Earth e não condiz com o registro de IPTU, casa de madeira com 82,13m². A casa apresenta padrão construtivo simples, composta por varanda frontal, aberturas em arco e cobertura em telha cerâmica, além de anexo lateral destinado a garagem/cobertura. A área externa conta com pátio em brita, cercamento parcial em alvenaria, vegetação diversificada e área de fundos com características mais naturais. Observa-se que a edificação apresenta estado de conservação regular, demandando manutenções, com indícios de fissuras, desgaste de pintura e necessidade de melhorias gerais. Não houve vistoria interna do imóvel pois o mesmo encontra-se alugado.

A avaliadora não tem como confirmar a demarcação dos terrenos pois não há estudo topográfico.



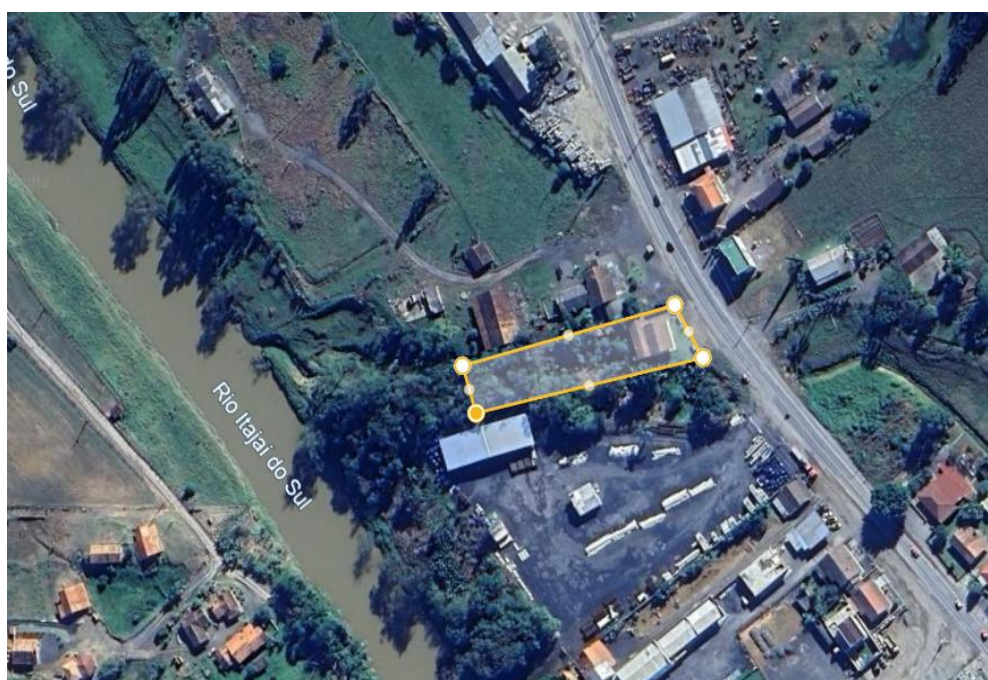
MAPA DE LOCALIZAÇÃO TERRENOS MATRÍCULAS 72.509 E 72.510 –
MARCAÇÃO APROXIMADA PELO GOOGLE MAPS



MAPA DE SITUAÇÃO TERRENOS MATRÍCULAS 72.509 E 72.510 –
MARCAÇÃO APROXIMADA PELO GOOGLE MAPS



MAPA DE LOCALIZAÇÃO TERRENO MATRÍCULA 24453
MARCAÇÃO APROXIMADA PELO GOOGLE MAPS



MAPA DE SITUAÇÃO TERRENOS MATRÍCULA 24453
MARCAÇÃO APROXIMADA PELO GOOGLE MAPS –

9 REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA E COLETA DE AMOSTRAS

FOTOS TERRENOS MATRÍCULA 72.509 E 72.510



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

FOTOS TERRENO MATRÍCULA 24453



Foto 31



Foto 32

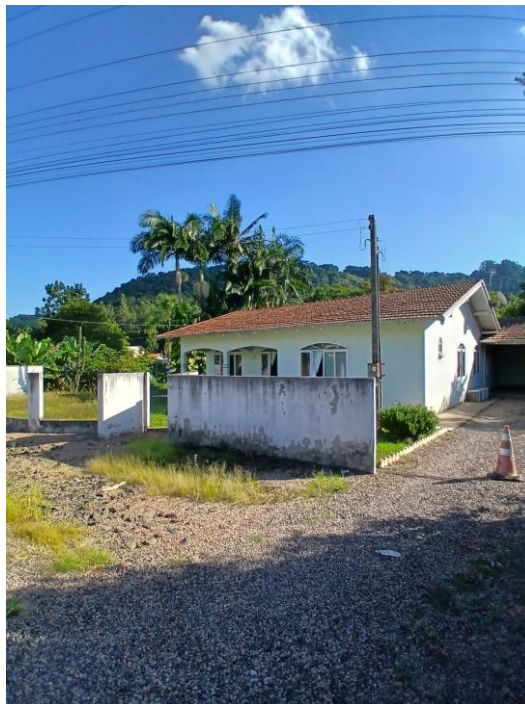


Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

COLETA DE AMOSTRAS

AMOSTRA 1



TERRENO COMERCIAL E INDUSTRIAL - NA RODOVIA SC 350 - SANTA TEREZA - AURORA -
 Santa Tereza - AURORA/SC

16474 m² total 16474 m² terreno

Terreno comercial e industrial, as margens da Rodovia SC 350 - situado no Distrito Industrial de Santa Tereza - Aurora - SC,

Venda
 R\$ 9.800.000,00

Descrição do Imóvel

Terreno comercial e industrial, as margens da Rodovia SC 350 - situado no Distrito Industrial de Santa Tereza - Aurora - SC, distando 2 km de Ituporanga-SC. Benfeitorias existentes: Área comercial com 150,00 m² de área construída, dividida em duas lojas comerciais, Um galpão com 50,00 m², uma casa nova em alvenaria com 300,00 m² com piscina mais uma edícula com área de festa, uma casa de madeira com 143,00 m², um rancho com estrebária. Restante do terreno todo em pastagem.
 R\$ 9.800.000,00 (Nove Milhões e Oitocentos Mil Reais).
 Estuda permuta por outros imóveis.

<https://imobiliariamauricio.com.br/comprar/sc/aurora/santa-tereza/terreno/71177211>

AMOSTRA 2



TERRENO - SANTA TEREZA - AURORA - SC

WhatsApp Fale Conosco Informações Imprimir Compartilhar

Descrição do Imóvel

Ampla terreno à venda às margens da SC-350, em Santa Tereza, Aurora/SC

Se você busca um espaço amplo, com ótima localização e inúmeras possibilidades de uso, essa é a oportunidade perfeita

8.000m² de terreno, com 70 metros de frente para a rodovia - um ponto estratégico tanto para uso comercial quanto residencial

Este local oferece fácil acesso, visibilidade e muito potencial para quem quer investir ou construir em uma região que só cresce.

Quer mais...

Vídeos do Imóvel

Características do Imóvel

Referência: 1411 (1752)

Tipo de Imóvel: Residencial » Lote/Terreno

Estágio do Imóvel: Terreno

Terreno: 8000,00 m²

Largura da Frente: 70,00 m

Última atualização do Imóvel: 17/03/2026

Valores do Imóvel - Valor sujeito a alteração sem aviso prévio.

Valor de Venda: R\$ 3.000.000,00

<https://imobiliariahit.com.br/terreno-santa-tereza-aurora-sc-ref1752>

AMOSTRA 3



R\$ 314.000,00

Opção 2400

Ribeirão Areias, AURORA - SC

3.434,45 M²

3.434,45 M²

Valor da Venda

R\$ 314.000,00

Solicite uma visita!

Imprimir Imóvel

Compartilhar

Loteamento Aurora!

Lote 1, Quadra E

Área total: 3.434,45m²

Área APP: 2.486,08m²

Área útil: 2.035,00m²

<https://habivale.com.br/imovel/finalidade/2/codigo/2400/>

AMOSTRA 4



Exclusivo

Terreno Ribeirão Strey 5.508m²

Ribeirão Strey - Aurora/SC

Cód.: 2459

5.508m²
Totais



Venda
R\$ 850.000,00

Terreno para Venda na Rodovia SC-350 – Aurora/SC

Terreno localizado às margens da Rodovia SC-350, com excelente **visibilidade e acessibilidade**.

Características do Terreno

- Área total : 5.508,00 m²
- Área útil : 2.035,00 m²
- Área de APP : 3.473,00 m² (preservada e não edificável)
- Frente : 66,01 metros voltados para a Rodovia SC-350
- Fundos : 82,00 metros com o Rio Itajaí do Sul
- Lado direito : 92,00 metros
- Lado esquerdo : 77,84 metros

O terreno está **acima do nível da rodovia**, proporcionando **visibilidade** para quem passa pela SC-350 – um fator decisivo para negócios que dependem de exposição e facilidade de acesso.

Localização Estratégica

- Em frente ao **CTG**
- A **700 metros** do Posto da Polícia Rodoviária Estadual
- A **4 km** do Centro de Aurora/SC
- Região com **grande fluxo diário de veículos**, ideal para atividades comerciais, logísticas ou de atendimento ao público

<https://vasselai.imb.br/imovel/2459/terreno-ribeirao-strey-aurora/>

AMOSTRA 5



Terreno - Aurora

📍 89186-000, Nova Itália, Aurora, Santa Catarina, Brasil

R\$ 1.600.000

🏠 Terreno: 228134m²

Localização do Imóvel

📍 Nova Itália, Aurora, Santa Catarina, Brasil

[Abrir no Google Maps](#)

Descrição do Imóvel

Terreno Rural - Nova Itália - Aurora/SC

Conheça esse terreno com 228.133,54 m², ideal para plantio e lavoura.

Terreno com Aproximadamente 130.000,00m² de área plantio

e área de Aproximadamente 90.000,00m² de área de reserva legal

Terreno hoje com reflorestamento de eucalipto, contendo um Galpão de Madeira como benfeitoria para armazenar os equipamentos pesados.

Terreno ideal para quem quer fazer um sítio, fazer lavoura, e até mesmo para quem precisa de área para averbar como reserva legal.

ACEITA APARTAMENTO NO LITORAL ATÉ 750.000,00 COMO PARTE DO PAGAMENTO

ACEITA PROPOSTA! SOB AVALIAÇÃO

R\$ 1.600.000,00 (VALOR SUJEITO A ALTERAÇÃO SEM AVISO PREVIO)

<https://imobvalle.com.br/terreno-aurora-bi5>

AMOSTRA 6



Terreno - Aurora

📍 Braço Aurora, Aurora, Santa Catarina, Brasil

R\$ 579.000

🏠 Terreno: 37000m²

📍 Braço Aurora, Aurora, Santa Catarina, Brasil

Descrição do Imóvel

🌳 **Terreno Rural à Venda - Braço Aurora, Aurora/SC**

📍 Localizado a 2km da SC-350 e a 3km do centro

🌳 **Área total:** 3,7 hectares

💧 3 nascentes de água potável

🌱 Área de pastagem e plantio

📶 Acesso à internet fibra ótica

🚗 **Topografia:** Semi plana, ideal para sítio

🌿 **Ambiente tranquilo** e isolado, com muita área verde

🚗 Apenas 1km de estrada de chão

<https://imobvalle.com.br/terreno-aurora>

AMOSTRA 7



📍 Aurora, Santa Catarina, Brasil

[Abrir no Google Maps](#)

Descrição do Imóvel

Terreno - Aurora

📍 89186-000, Aurora, Santa Catarina, Brasil

R\$ 530.000

🏠 Total: 125000m²

Terreno rural no Ribeirão Areias em Aurora/SC.

Possui área de 125.000.00m² (cento e vinte e cinco mil metros quadrados).

O terreno possui área de 2 hectares que há plantação de eucaliptos.

Há nascentes de água.

Espaço amplo que pode ser feito sítio.

Negocia-se valor à vista.

<https://imobvalle.com.br/terreno-aurora-3bs>

AMOSTRA 8



TE0092-H3SA

Terreno

Santa Teresa - Aurora - SC

4400 m²

Venda

R\$ 1.100.000

Descrição

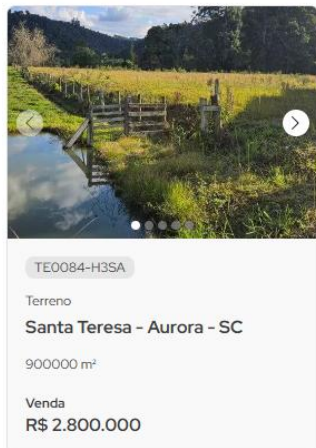
Terreno à venda em Santa Teresa, Aurora/SC 4.400 m²

Oportunidade exclusiva para quem busca amplo espaço em uma localização tranquila e valorizada. Este terreno conta com 4.400 m², ideal para projetos residenciais ou investimentos futuros.

[Ver mais](#)

<https://www.h3simobiliaria.com.br/imovel/terreno-aurora-4-400-m/TE0092-H3SA?from=sale>

AMOSTRA 8



Descrição

Terreno para investimento em Aurora
Com 9.000,00 m²
Todo cercado

<https://www.h3simobiliaria.com.br/imovel/terreno-aurora-900-000-m/TE0084-H3SA?from=sale>

AMOSTRA 9



Sítio, Santa Tereza - Aurora

Santa Tereza, Aurora

26000m²

Venda a partir de
R\$ 320.000,00

+ Detalhes

SÍTIO, SANTA TEREZA - AURORA

WhatsApp Fale Conosco Informações Imprimir Compartilhar

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Seu refúgio no campo te espera em Santa Tereza, Aurora, SC!

Com uma área de terreno de 26.000m², este imóvel rural é perfeito para quem busca tranquilidade e contato com a natureza.

Com lagoa,
Área preparada para construir uma casa,
Parcialmente cercado.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Referência: 135 (126/2024)

Tipo de Imóvel: Rural - Sítio

Terreno: 26000 m²

MEDIDAS DO IMÓVEL

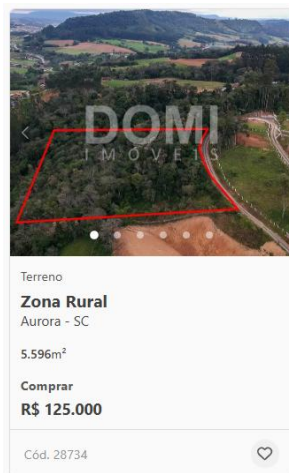
Terreno: 26000 m²

VALORES DO IMÓVEL

Valor de Venda **R\$ 320.000,00**

<https://imobiliariamian.com.br/sitio-santa-tereza-aurora>

AMOSTRA 10



Descrição

Terreno de 5.596,32 m² escriturado no Rio Batalha, á 4 km da Unidavi de Ituporanga.

O terreno conta com vista para o vale ao sol nascente.

Área em bosque de mata nativa preservada e área com pastagem.

Este imóvel está a venda por R\$ 125.000,00. Aceita-se veículo como parte do pagamento.

<https://www.domiimoveis.imb.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-zona-rural-em-aurora/28734>

AMOSTRA 11

Terreno + Casa à Venda em Aurora/SC



<https://realiza.imb.br/terreno-casa-a-venda-em-aurora-sc>

QUADRO AMOSTRAL GERAL - PESQUISA - TERRENOS EM AURORA/SC - REGIÃO SANTA TEREZA / SC-350

Nº	Cidade/Localização	Endereço	Área (m²)	Valor Total (R\$)	Valor m² (R\$)
1	Santa Tereza, Aurora/SC	Rodovia SC-350, Distrito Industrial de Santa Tereza	16.614,00	9.800.000,00	589,86
2	Santa Tereza, Aurora/SC	Margens da SC-350, Santa Tereza	1.712,00	2.000.000,00	1.168,22
3	Ribeirão Areias, Aurora/SC	Ribeirão Areias (Loteamento Aurora, Lote 1, Quadra E)	3.434,45	314.000,00	91,43
4	Ribeirão Strey, Aurora/SC	Rodovia SC-350, Ribeirão Strey	5.508,00	850.000,00	154,32
5	Nova Itália, Aurora/SC	Nova Itália, Aurora/SC	1.250,00	1.900.000,00	1.520,00
6	Braço Aurora, Aurora/SC	Braço Aurora (2km da SC-350)	37.000,00	579.000,00	15,65
7	Ribeirão Areias, Aurora/SC	Ribeirão Areias, Aurora/SC	125.000,00	530.000,00	4,24
8	Santa Teresa, Aurora/SC	Santa Teresa, Aurora/SC	4.400,00	1.100.000,00	250,00
9	Santa Teresa, Aurora/SC	Santa Teresa, Aurora/SC	9.000,00	2.800.000,00	311,11
10	Santa Tereza, Aurora/SC	Sítio, Santa Tereza, Aurora/SC	25.000,00	320.000,00	12,80
11	Zona Rural, Aurora/SC	Rio Batalha (4km da Unidavi de Ituporanga)	5.596,32	125.000,00	22,34
12	Aurora/SC	SC-350, próximo à Madesch, Aurora/SC	1.669,00	1.100.000,00	659,08
13	Santa Tereza, Aurora/SC	Rodovia SC-350, Santa Tereza (frente Artefatos de Cini)	3.000,00	Não informado	N/A

O quadro amostral geral contempla todas as amostras selecionadas e servirá de base para a avaliação dos três terrenos.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A Avaliadora deve avaliar os imóveis sempre pelo “**SEU MELHOR APROVEITAMENTO EFICIENTE**”, ou seja, “Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.

É primordial entender que o mercado Imobiliário atua com base em dois princípios regulatórios fundamentais que são as definições de:

VALOR: Determinação Técnica do Valor de um imóvel, com amostragem e pesquisas reais do mercado imobiliário, na data da avaliação e nas condições em que o imóvel se encontra na data da vistoria.

PREÇO: Determinado pelo proprietário, por meio de um sentimento, uma necessidade, uma intuição. Não tem fundamentação técnica do mercado imobiliário. O imóvel é de sua propriedade, ele estabelece o valor que em seu entendimento é o certo.

A Avaliadora entende que considerando a particularidade do imóvel e das recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653**, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor de mercado do imóvel é o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde avalia-se o terreno pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** e as benfeitorias separadamente.

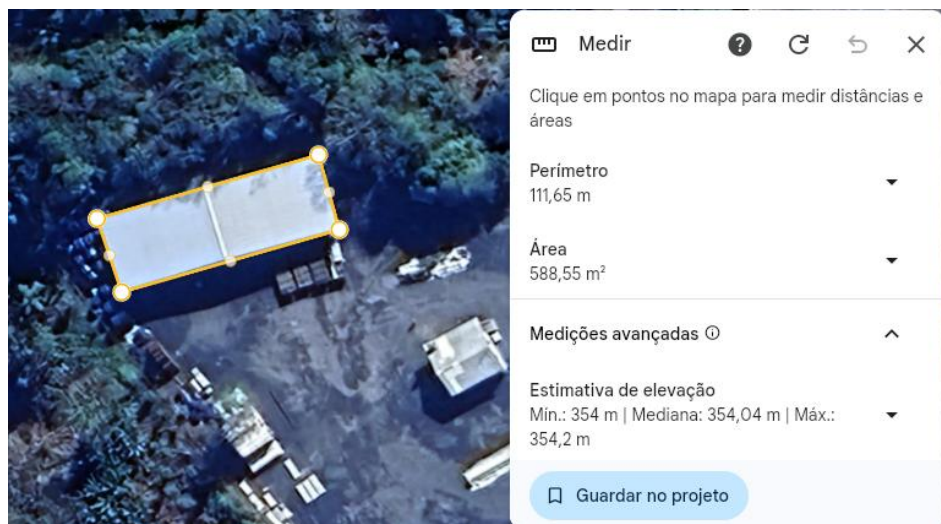
Para aplicação da metodologia a avaliadora pesquisou em sites e portais os imóveis com características que mais se aproximam dos imóveis avaliandos, detectou também a escassez de amostras e grande intervalo de valores e áreas entre as amostras encontradas.

IMÓVEL 1 – MATRÍCULA 72.509

Terreno com 13.353 m² e edificação galpão com aproximadamente 588,00m²



PARTE DO TERRENO PERTENCE A MATRÍCULA Nº 72.509 COM 13.110,00M²



GALPÃO COM APROXIMADAMENTE 588,00 M² - FONTE GOOGLE EARTH

A avaliadora utilizou a informação repassada pela solicitante do Parecer que a edificação Galpão está sobre o terreno da matrícula nº 72.509.

A – VALOR DO TERRENO COM 13.353,00 M²

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas os terrenos mais próximos e utilizou índices para correção do fator área, que segundo a NBR 14.653-2, quando maior o térreo menor o valor do m².

QUADRO AMOSTRAL GERAL - PESQUISA - TERRENOS EM AURORA/SC - REGIÃO SANTA TEREZA / SC-350

Nº	Cidade/Localização	Endereço	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor m ² (R\$)	VI m ² ajustado
1	Santa Tereza, Aurora/SC	Rodovia SC-350, Distrito Industrial de Santa Tereza	16.614,00	9.800.000,00	589,86	589,86
2	Santa Tereza, Aurora/SC	Margens da SC-350, Santa Tereza	1.712,00	2.000.000,00	1.168,22	700,93
12	Aurora/SC	SC-350, próximo à Madesch, Aurora/SC	1.669,00	1.100.000,00	659,08	395,45

Total R\$/m ²		2.417,17	1.686,24
Média R\$/m ²		805,72	562,08
Nº de Amostras		3	3

Dado o baixo percentual de amostras encontrados e que refletem as condições do terreno a avaliadora entende que deve trabalhar apenas com essas já corrigidas a distorção das áreas.

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² MA = $\frac{\text{SOMA DO R\\$ / m}^2 \text{ DAS 03 AMOSTRAS}}{\text{Nº DAS AMOSTRAS}}$	MA = $\frac{\text{R\\$ / m}^2 \text{ 1.686,24} \times 03}{3}$ MA = R\$/m² 562,08
--	---

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO MATRÍCULA 72.509 – 13.353,00M²		
VALOR ENCONTRADO	FATOR DE CORREÇÃO	VALOR FINAL
R\$ 7.505.476,16	FATOR (0,70)	R\$ 5.253.883,31

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a determinação do valor da edificação, adota-se o Custo Unitário Básico (CUB) como referência técnica, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, sendo este amplamente utilizado como parâmetro para estimativa de custos de construção no âmbito do mercado imobiliário.

Ressalta-se que o CUB representa um custo padrão, devendo ser devidamente ajustado para refletir as características específicas do imóvel avaliando, tais como padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e eventuais particularidades construtivas.

Para a edificação residencial (casa) foi utilizado o CUB representativo de padrão galpão industrial (G1), conforme tabela do CUB vigente, divulgada pelo Sinduscon-SC (referência: abril de 2026).

Os valores unitários foram ajustados às condições observadas no imóvel avaliando e, posteriormente, multiplicados pelas respectivas áreas construídas, resultando na estimativa do valor das edificações. Tal procedimento busca refletir, de forma consistente, o custo de reprodução depreciado e características peculiares, em consonância com as boas práticas de avaliação e com as diretrizes normativas aplicáveis.

VALOR DA EDIFICAÇÃO – GALPÃO COM ARPOXIMADAMENTE 588,00M² (GOOGLE EARTH)		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	VALOR CUB RP1Q AJUSTADO (0,5)	VALOR DO GALPÃO
588,00 M2²	R\$ 453,86	R\$ 266.873,80

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÃO)		
VALOR DE TERRENO	VALOR DA EDIFICAÇÃO (GALPÃO)	VALOR DO IMÓVEL)
R\$ 5.253.833,31	R\$ 266.8743,80	R\$ 5.520.707,11

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 2 – MATRÍCULA 72.510

Terreno com 3.750,00 m² e edificação casa de madeira com medidas adotadas do cadastro de IPTU



PARTE DO TERRENO PERTENCE A MATRÍCULA 72.510 COM 3.750,00M2



**CASA DE MADEIRA COM 111,47M² (ADOTADA) – APROXIMADAMENTE 109,00m2 –
ENCONTRADO GO GOOGLE EARTH**

Através do Google Earth a medida encontrada para a edificação ficou muito próxima ao registrado no cadastro de IPTU, assim a avaliadora usará as medidas constante do mesmo cadastro, ou seja 111,47m², porém observa-se pela vistoria que trata-se de uma casa de madeira.

A – VALOR DO TERRENO COM 3.750,00 M²

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas os terrenos mais próximos e utilizou índices para correção do fator área, que segundo a NBR 14.653-2, quando maior o térreo menor o valor do m².

QUADRO AMOSTRAL GERAL - PESQUISA - TERRENOS EM AURORA/SC - REGIÃO SANTA TEREZA / SC-350						
Nº	Cidade/Localização	Endereço	Área (m²)	Valor Total (R\$)	Valor m² (R\$)	VI m² ajustado
2	Santa Tereza, Aurora/SC	Margens da SC-350, Santa Tereza	1.712,00	2.000.000,00	1.168,22	1.109,81
12	Aurora/SC	SC-350, próximo à Madesch, Aurora/SC	1.669,00	1.100.000,00	659,08	626,12
Total R\$/m²					1.827,30	1.735,94
Média R\$/m²					913,65	867,97
Nº de Amostras					2	2

Dado o baixo percentual de amostras encontrados e que refletem as condições do terreno a avaliadora entende que deve trabalhar apenas com essas já corrigidas a distorção das áreas.

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² MA = $\frac{\text{SOMA DO R\\$ / m}^2 \text{ DAS 02 AMOSTRAS}}{\text{Nº DAS AMOSTRAS}}$	MA = $\frac{\text{R\\$ / m}^2 \text{ 1.735,94}}{02}$ MA = R\$/m² 867,97
--	--

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO MATRÍCULA 72.510 – 3.750,00M ²		
VALOR ENCONTRADO	FATOR DE CORREÇÃO	VALOR FINAL
R\$ 3.254.880,96	FATOR (0,70)	R\$ 2.278.880,96

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a determinação do valor da edificação, adota-se o Custo Unitário Básico (CUB) como referência técnica, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, sendo este amplamente utilizado como parâmetro para estimativa de custos de construção no âmbito do mercado imobiliário.

Ressalta-se que o CUB representa um custo padrão, devendo ser devidamente ajustado para refletir as características específicas do imóvel avaliando, tais como padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e eventuais particularidades construtivas.

Para a edificação residencial (casa) foi utilizado o CUB representativo de padrão galpão industrial (G1), conforme tabela do CUB vigente, divulgada pelo Sinduscon-SC (referência: abril de 2026).

Os valores unitários foram ajustados às condições observadas no imóvel avaliando e, posteriormente, multiplicados pelas respectivas áreas construídas, resultando na estimativa do valor das edificações. Tal procedimento busca refletir, de forma consistente, o custo de reprodução depreciado e características peculiares, em consonância com as boas práticas de avaliação e com as diretrizes normativas aplicáveis.

VALOR DA EDIFICAÇÃO – CASA DE MADEIRA COM 111,47M ²		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	VALOR CUB RP1Q AJUSTADO (0,5)	VALOR DO GALPÃO
111,47 M ²	R\$ 587,54	R\$ 65.493,98

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÃO)		
VALOR DE TERRENO	VALOR DA EDIFICAÇÃO (GALPÃO)	VALOR DO IMÓVEL)
R\$ 2.278.880,96	R\$ 65.493,98	R\$ 2.343.910,65

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

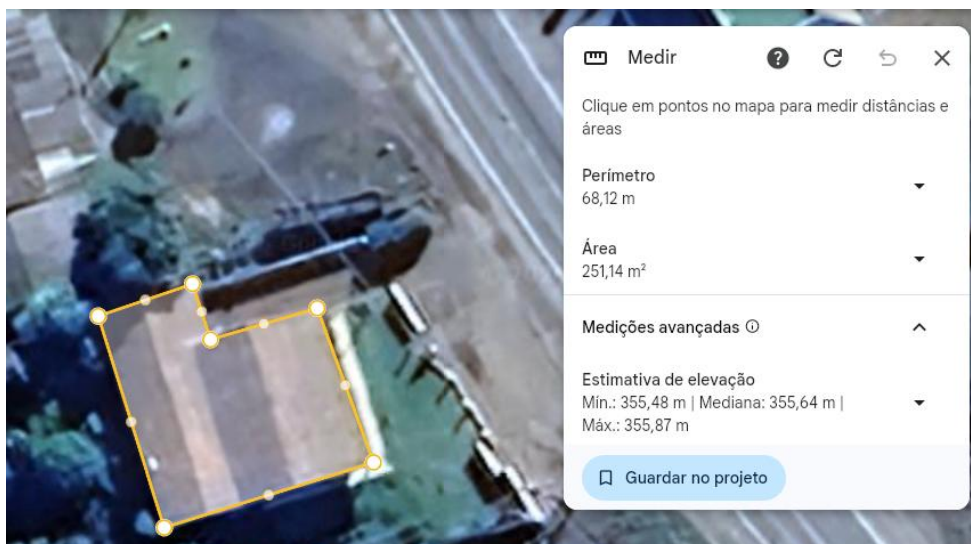
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

IMÓVEL 3 – MATRÍCULA 24.453

Terreno com 2.639,78 m² e edificação casa em alvenaria com aproximadamente 250,00m² (Google Earth)



TERRENO MATRÍCULA 24453 COM 2.369,78M² - FONTE GOOGLE EARTH



CASA DE ALVENARIA COM APROXIMADAMENTE 250,00 M² - FONTE GOOGLE EARTH

Através do Google Earth a medida encontrada para a edificação ficou muito longe ao registrado no cadastro de IPTU, assim a avaliadora usará as medidas constante no Google Earth, ou seja aproximadamente 250,00m², porém observa-se pela vistoria que trata-se de uma casa de alvenaria e não de madeira.

A – VALOR DO TERRENO COM 3.750,00 M²

Utilizando o princípio da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis NBR 14.653-2 que as amostras devem refletir o real valor do imóvel avaliando, a avaliadora utilizou as amostras que refletem apenas os terrenos mais próximos e utilizou índices para correção do fator área, que segundo a NBR 14.653-2, quando maior o térreo menor o valor do m².

QUADRO AMOSTRAL GERAL - PESQUISA - TERRENOS EM AURORA/SC - REGIÃO SANTA TEREZA / SC-350					
Nº	Cidade/Localização	Endereço	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor m ² (R\$)
2	Santa Tereza, Aurora/SC	Margens da SC-350, Santa Tereza	1.712,00	2.000.000,00	1.168,22
12	Aurora/SC	SC-350, próximo à Madesch, Aurora/SC	1.669,00	1.100.000,00	659,08
			Total R\$/m ²		1.827,30
			Média R\$/m ²		913,65
			Nº de Amostras		2

Dado o baixo percentual de amostras encontrados e que refletem as condições do terreno a avaliadora entende que deve trabalhar apenas com essas já corrigidas a distorção das áreas.

TRATAMENTO DOS DADOS: ITEM 8.2.1.4.3 - NBR 14.653 - 2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² MA = $\frac{\text{SOMA DO R\\$ / m}^2 \text{ DAS 02 AMOSTRAS}}{\text{Nº DAS AMOSTRAS}}$	MA = $\frac{\text{R\\$ / m}^2 \text{ 1.827,30}}{02}$ MA = R\$/m² 913,65
--	--

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Considerando que as amostras utilizadas na análise referem-se, em sua maioria, a imóveis ofertados no mercado, a avaliadora entende que se faz necessária a adequação dos valores, tendo em vista que os preços de oferta não refletem, necessariamente, os valores efetivamente praticados nas transações.

Ressalta-se que, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, os dados de mercado devem ser tratados de forma a representar, com a maior fidelidade possível, as condições reais de negociação. Nesse contexto, os valores anunciados podem incorporar margens de negociação, custos indiretos, expectativas dos ofertantes e eventuais honorários de intermediação, os quais não se traduzem diretamente no valor de mercado do bem.

Dessa forma, aplica-se um fator de correção de oferta, com o objetivo de ajustar os valores observados às condições mais prováveis de fechamento de negócio, refletindo a realidade do mercado imobiliário e garantindo maior precisão e confiabilidade ao valor de avaliação apurado.

VALOR AJUSTADO DO IMÓVEL TERRENO MATRÍCULA 24453 – 2.369,78M ²		
VALOR ENCONTRADO	FATOR DE CORREÇÃO	VALOR FINAL
R\$ 3.426.190,48	FATOR (0,70)	R\$ 2.398.333,34

B – VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a determinação do valor da edificação, adota-se o Custo Unitário Básico (CUB) como referência técnica, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, sendo este amplamente utilizado como parâmetro para estimativa de custos de construção no âmbito do mercado imobiliário.

Ressalta-se que o CUB representa um custo padrão, devendo ser devidamente ajustado para refletir as características específicas do imóvel avaliando, tais como padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e eventuais particularidades construtivas.

Para a edificação residencial (casa) foi utilizado o CUB representativo de padrão galpão industrial (G1), conforme tabela do CUB vigente, divulgada pelo Sinduscon-SC (referência: abril de 2026).

Os valores unitários foram ajustados às condições observadas no imóvel avaliando e, posteriormente, multiplicados pelas respectivas áreas construídas, resultando na estimativa do valor das edificações. Tal procedimento busca refletir, de forma consistente, o custo de reprodução depreciado e características peculiares, em consonância com as boas práticas de avaliação e com as diretrizes normativas aplicáveis.

VALOR DA EDIFICAÇÃO – CASA DE ALVENARIA COM APROXIMADAMENTE 250,00M ²		
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	VALOR CUB RP1Q AJUSTADO (0,5)	VALOR DO GALPÃO
250,00 M ²	R\$ 881,32	R\$ 220.330,50

VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÃO)		
VALOR DE TERRENO	VALOR DA EDIFICAÇÃO (CASA DE ALVENARIA)	VALOR DO IMÓVEL)
R\$ 2.398.333,34	R\$ 220.330,50	R\$ 2.618.663,84

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 -2011– AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – TABELA Nº 10

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO GRAU III DE	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO GRAU II DE	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO GRAU I DE
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	INFERIDO EM MERCADO SEMELHANTE	JUSTIFICADO	ARBITRADO

11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O
VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 1 (MATRÍCULA 72.509) É:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 5.500.000,00

(CINCO MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$4.950.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$6.050.000,00

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O
VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 2 MATRÍCULA 72.510 É):

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 2.300.000,00

(DOIS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 2.070.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 2.530.000,00

VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

É DO ENTENDER DA AVALIADORA QUE O
VALOR PARA O IMÓVEL AVALIANDO 3 (MATRÍCULA 24.453) É:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 2.600.000,00

(DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$2.340.000,00**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$2.860.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA VALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

12. ANEXOS

TERRRENO 1 CERTIDÃO INTEIRO TEOR- MATRÍCULA 72.509



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Certidão Completa

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor, Ônus e Ações da Matrícula número 72.509 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			
COMARCA DE RIO DO SUL			
Registro Geral			
Livro N. 02	Matrícula - 72.509	CNM: 108522.2.0072509-36	Fis. 01
MATRÍCULA - 72.509			
01/08/2024			
IMÓVEL: Um terreno situado no perímetro urbano da cidade de Aurora, Estado de Santa Catarina, localizado no lado direito da Rodovia SC - 350, Localidade de Santa Tereza, distando 900,00 metros da Igreja Católica de Santa Tereza, contendo a área de 13.353,00 m² (treze mil, trezentos e cinquenta e três metros quadrados), com a seguinte descrição: inicia-se a descrição do perímetro deste lote pelo vértice 01, no sentido do vértice 02, com azimute de 140°05'33", e ângulo interno de 113°45'13", com distância de 49,94 metros, confrontando neste trecho com a Rodovia SC - 350, seguindo do vértice 02, no sentido do vértice 03, com azimute de 232°51'32", e ângulo interno de 87°14'01", com distância de 158,39 metros, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula 24.453, seguindo do vértice 03, no sentido do vértice 04, com azimute de 317°20'49", e ângulo interno de 95°30'43", com distância de 77,79 metros, confrontando neste trecho com o Rio Itajaí do Sul, seguindo do vértice 04, no sentido do vértice 05, com azimute de 328°40'35", e ângulo interno de 168°40'14", com distância de 60,16 metros, confrontando neste trecho com o Rio Itajaí do Sul, seguindo do vértice 05, no sentido do vértice 06, com azimute de 73°50'46", e ângulo interno de 74°49'49", com distância de 16,13 metros, confrontando neste trecho com o imóvel da transcrição 57.379 Livro 3 - AC, seguindo do vértice 06, no sentido do vértice 07, com azimute de 128°05'50", e ângulo interno de 125°44'56", com distância de 31,12 metros, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula 62.647, seguindo do vértice 07, no sentido do vértice 01, com azimute de 73°50'46", e ângulo interno de 234°15'04", com distância de 143,92 metros, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula 62.647, assim finalizando a descrição do perímetro. Cadastro imobiliário 22446 e inscrição imobiliária 01.05.001.7624. PROPRIETÁRIO: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob número 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, Bairro Campeche, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina. REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob número R-8-62.646, em data de 25/03/2022, no Livro 2 de Registro Geral, deste Ofício. Protocolo nº 224.949 de 08/07/2024. Emolumentos: R\$ 10,69. FRJ R\$: 2,42 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 0,27. Selo de Fiscalização: HEV73014-7YGB. Dou fé. Renata Schlemper Ferreira - Oficial Substituta.			

Continua na fl. 01 verso

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 72.509 - CNM: 108522.2.0072509-36 Folha: 01 V

Av-1-72.509. Data: 04/07/2025. ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Protocolo nº 231.157, datado de 02/06/2025. Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Selo de fiscalização: HNK43050-H1QZ. Dou fé. Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - Escrevente

Cinthya Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DUQ9Y>

onr

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

Todos os Registros do Imóvel
no Brasil em um só lugar

ridigital

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 72.509 - CNM: 108522.2.0072509-36 Folha: 02 V

4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).
ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNK43058-9KNF. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 09:11:27.

R-3-72.509. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.158, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 494.806.602, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA. - O EMITENTE/GARANTIDOR: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, acima qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO O GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 3.195.073,28 (três milhões cento e noventa e cinco mil e setenta e três reais e vinte e oito centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Valor da Operação: R\$3.195.073,28 (três milhões cento e noventa e cinco mil e setenta e três reais e vinte e oito centavos). Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 89ª (octogésima nona) prestação, no valor nominal de R\$ 35.500,81 (trinta e cinco mil e quinhentos reais e oitenta e um centavos) cada uma, e a 90ª (nonagésima) prestação, no valor nominal de R\$ 35.501,19 (trinta e cinco mil quinhentos e um reais e dezenove centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/11/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobretaxa efetiva de 4% a.a. Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.510 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.007,50. FRJ: R\$ 1.138,20 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MP3C: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 125,19. Selo de

Continua na fl. 03

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

ri digital

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

Todas as Registrações de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DJQ9Y>



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DJQ9Y>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL			
Zuleida Luciano - Oficial Titular			
Registro Geral			
Livro N. 02	Matricula - 72.509	CNM: 108522.2.0072509-36	Fls. 03
fiscalização: HNN53136-M4Z3. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlemper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 09:41:24.			
R-4-72.509. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.159, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 494.806.604, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA. - O EMITENTE/GARANTIDOR: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, acima qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 3.830.575,71 (três milhões oitocentos e trinta mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e um centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Dados da Operação de Crédito: Valor da Operação: R\$3.830.575,71 (três milhões oitocentos e trinta mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e um centavos). Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 89ª (octogésima nona) prestação, no valor nominal de R\$ 42.561,95 (quarenta e dois mil quinhentos e sessenta e um reais e noventa e cinco centavos) cada uma, e a 90ª (nonagésima) prestação, no valor nominal de R\$ 42.562,16 (quarenta e dois mil quinhentos e sessenta e dois reais e dezesseis centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/11/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobretaxa efetiva de 4% a.a.; Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.510 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os			

Continua na fl. 03 verso

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

onr

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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 72.509 - CNM: 108522.2.0072509-36 Folha: 03 V

devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.392,18. FRJ: R\$ 1.225,64 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNN53145-I2GV. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 09:52:57.

R-5-72.509. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.160, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 494.806.601, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA. - O EMITENTE/GARANTIDOR: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, acima qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 4.630.065,43 (quatro milhões seiscentos e trinta mil e sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Dados da Operação de Crédito: Valor da Operação: R\$4.630.065,43 (quatro milhões seiscentos e trinta mil e sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos); Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 89ª (oitogésima nona) prestação, no valor nominal de R\$ 51.445,17 (cinquenta e um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e dezessete centavos) cada uma, e a 90ª (nonagésima) prestação, no valor nominal de R\$ 51.445,30 (cinquenta e um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/11/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobretaxa efetiva de 4% a.a. Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.510 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.392,18. FRJ: R\$ 1.225,64 (FUPESC: 24,42%;

Continua na fl. 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docsNDVNF-APL6G-LPGSP-DJQ9Y>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2025

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Registro Geral

Livro N. 02

Matrícula - 72.509 - CNM: 108522.2.0072509-36

Fis. 04

OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNN53152-J746. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlemper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 10:01:40.

R-6-72.509. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.161, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 22/87428-3, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA. - O EMITENTE/GARANTIDOR: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, acima qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 20.396.176,35 (vinte milhões trezentos e noventa e seis mil cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Dados da Operação de Crédito: Valor da Operação: R\$ 20.396.176,35 (vinte milhões trezentos e noventa e seis mil cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos). Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 4ª prestação no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada uma, da 5ª (quinta) à 93ª (nonagésima terceira) prestação, no valor nominal de R\$ 226.624,18 (duzentos e vinte seis mil seiscentos e vinte quatro reais e dezoito centavos) cada uma, e a 94ª (nonagésima quarta) prestação, no valor nominal de R\$ 226.624,29 (duzentos e vinte seis mil seiscentos e vinte quatro reais e vinte nove centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/07/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobretaxa efetiva de 4% a.a. Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta

Continua na fl. 04 verso

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DJ09Y>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 72.509 - CNM: 108522.2.0072509-36 Folha: 04 V

incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.510 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.392,18. FRJ: R\$ 1.225,64 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNN53159-SE7L. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlemper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 10:12:24.

AV-7-72.509. Data: 26/11/2025. EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo nº 234.348, datado de 06/11/2025. Certifico a requerimento do interessado, instruído com a Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Autos 5060991-65.2025.8.24.0023 do 1º Juízo da Vara de Cumprimento de Sentenças Cíveis e Execuções Extrajudiciais da comarca da Capital Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao que determina o Art. 828, da Lei 13.105 de 16/03/2015 do Código de Processo Civil, no dia 29/09/2025 foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente GERDAU AÇOS LONGOS S/A (CNPJ: 07.358.761/0001-69) e executado ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ: 15.692.020/0001-48). Emolumentos: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 2,98. Selo de fiscalização: HRK53234-3S7M. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos Luciano - Escrevente Substituto, em 26/11/2025 08:03:45.

AV-8-72.509. Data: 29/01/2026. EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo nº 235.604, datado de 15/01/2026. Certifico a requerimento do interessado, instruído com a Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Autos 5163989-09.2025.8.24.0930 do 16º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário do Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao que determina o Art. 828, da Lei 13.105 de 16/03/2015 do Código de Processo Civil, no dia 28/11/2025 foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED VALOR CAPITAL LTDA- UNICRED VALOR CAPITAL (CNPJ: 74.064.502/0001-12) e executada ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ: 15.692.020/0001-48). Valor da Causa: R\$11.491.990,60. Emolumentos: R\$ 124,07. FRJ: R\$ 28,20 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 3,10. Selo de fiscalização: HSR01943-PSQZ. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos

Continua na fl. 05

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

ri digital

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

Sedes do Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DJQ9Y>



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DJQ9Y>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL			
Zuleida Luciano - Oficial Titular			
Registro Geral			
Livro N. 02	Matricula - 72.509	CNM: 108522.2.0072509-36	Fls. 05
Luciano - Escrevente Substituto, em 29/01/2026 16:25:32.			

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

Todas as Registros dos imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da certidão da matrícula 72.509.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 8

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Rio do Sul, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

CERTIFICO, ainda, que sobre o imóvel da presente matrícula **existem ônus**, conforme consta no R- 2- Hipoteca , no R- 3- Hipoteca , no R- 4- Hipoteca , no R- 5- Hipoteca , no R- 6- Hipoteca , na Av- 7- Existência de ação e na Av- 8- Existência de ação

CERTIFICO, por fim, que sobre o imóvel da presente matrícula não constam registros relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul, 31 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente por JAQUELINE MENDES DA SILVA (085.267.449-09)

Emolumentos:	R\$82,68
FRJ:	R\$ 18,78
ISS:	R\$2,07
Total:	R\$103,53

Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR /MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DJQ8Y>



Zuleida Luciano - Oficial Titular



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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDVNF-APL6G-LPGSP-DJQ9Y>



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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

TERRRENO 2 CERTIDÃO INTEIRO TEOR- MATRÍCULA 72.510



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Certidão Completa

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor, Ônus e Ações da Matrícula número 72.510 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNWK2>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
COMARCA DE RIO DO SUL		
Registro Geral		
Livro N. 02	Matrícula - 72.510	CNM: 108522.2.0072510-33
		Fls. 01
MATRÍCULA - 72.510		
01/08/2024		
IMÓVEL: Um terreno situado no perímetro urbano da cidade de Aurora, Estado de Santa Catarina, localizado no lado direito da Rodovia SC - 350, Localidade de Santa Tereza, distando 880,00 metros da Igreja Católica de Santa Tereza, contendo a área de 3.750,00 m² (três mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), com a seguinte descrição: inicia-se a descrição do perímetro deste lote pelo vértice 08, no sentido do vértice 01, com azimute de 145°03'16", e ângulo interno de 108°47'30", com distância de 26,68 metros, confrontando neste trecho com a Rodovia SC - 350, seguindo do vértice 01, no sentido do vértice 07, com azimute de 253°50'46", e ângulo interno de 71°12'30", com distância de 143,92 metros, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula 62.646, seguindo do vértice 07, no sentido do vértice 06, com azimute de 308°05'50", e ângulo interno de 125°44'56", com distância de 31,12 metros, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula 62.646, seguindo do vértice 06, no sentido do vértice 08, com azimute de 73°50'46", e ângulo interno de 54°15'04", com distância de 153,50 metros, confrontando neste trecho com o imóvel da transcrição 57.379, assim finalizando a descrição do perímetro. Cadastro imobiliário 33774 e inscrição imobiliária 01.05.001.7600. PROPRIETÁRIO: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob número 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, Bairro Campeche, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina. REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob número R-7-62.647, em data de 30/05/2023, no Livro 2 de Registro Geral, deste Ofício. Protocolo nº 224.945 de 08/07/2024. Emolumentos: R\$ 10,69. FRJ: R\$ 2,42 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 0,27. Selo de Fiscalização: HEV73033-59CC. Dou fé. Renata Schlemper Ferreira - Oficial Substituta.		
Av-1-72.510: Data: 01/08/2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR - Protocolo nº 224.945, datado de 08/07/2024. Proceda-se esta averbação para constar que o terreno da presente matrícula possui edificação pendente de regularização. Emolumentos: R\$ 113,24. FRJ: R\$ 25,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 2,83. Selo de fiscalização: HEV73034-SKOP. Dou fé. Renata Schlemper Ferreira - Oficial Substituta.		

Continua na fl. 01 verso

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

onr

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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNWK2>

Continuação da matrícula nº 72.510 - CNM: 100522.2.0072510-33 Folha: 01 V

Av-2-72.510. Data: 04/07/2025. ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Protocolo nº 231.157, datado de 02/06/2025. Proscede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Selo de fiscalização: HNK43051-4UBK. Dou fé. Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho, Escrevente

Cinthya Carvalho



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

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Registro Geral

Livro N. 02

Matricula - 72.510 - CNM: 108522.2.0072510-33

Fis. 02

R-3-72.510. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.157, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 22/87428-3, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA. - O EMITENTE/GARANTIDOR: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 20.396.176,35 (vinte milhões trezentos e noventa e seis mil cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Dados da Operação de Crédito: Valor da Operação: R\$ 20.396.176,35 (vinte milhões trezentos e noventa e seis mil cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos); Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 4ª prestação no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada uma, da 5ª (quinta) à 93ª (nonagésima terceira) prestação, no valor nominal de R\$ 226.624,18 (duzentos e vinte seis mil seiscentos e vinte quatro reais e dezoito centavos) cada uma, e a 94ª (nonagésima quarta) prestação, no valor nominal de R\$ 226.624,29 (duzentos e vinte seis mil seiscentos e vinte quatro reais e vinte nove centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033; Vencimento Primeira Parcela: 10/07/2025 Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobre taxa efetiva de 4% a.a.; Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.509 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.392,18 FRJ: R\$ 1.225,64 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:

Continua na fl. 02 verso

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 72.510 - CNM: 108522.2.0072510-33 Folha: 02 V

4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).
ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNN53109-IJ8O. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlemper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 09:11:49.

R-4-72.510. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.158, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 494.806.602, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA - O EMITENTE/GARANTIDOR: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, acima qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO O GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 3.195.073,28 (três milhões cento e noventa e cinco mil e setenta e três reais e vinte e oito centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Valor da Operação: R\$3.195.073,28 (três milhões cento e noventa e cinco mil e setenta e três reais e vinte e oito centavos). Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 89ª (octogésima nona) prestação, no valor nominal de R\$ 35.500,81 (trinta e cinco mil e quinhentos reais e oitenta e um centavos) cada uma, e a 90ª (nonagésima) prestação, no valor nominal de R\$ 35.501,19 (trinta e cinco mil quinhentos e um reais e dezenove centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/11/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobretaxa efetiva de 4% a.a. Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.509 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.007,50. FRJ: R\$ 1.138,20 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 125,19. Selo de

Continua na fl. 03

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNNW2>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.omr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNWK2>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2025

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL		
Zuleida Luciano - Oficial Titular		
Registro Geral		
Livro N. 02	Matricula - 72.510 - CNM: 108522.2.0072510-33	Fis. 03
fiscalização: HNN53135-217D. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 09:41:21.		
R-5-72.510. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.159, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 494.806.604, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA: - O EMITENTE/GARANTIDOR: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, acima qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 3.830.575,71 (três milhões oitocentos e trinta mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e um centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Dados da Operação de Crédito: Valor da Operação: R\$3.830.575,71 (três milhões oitocentos e trinta mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e um centavos). Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 89ª (octogésima nona) prestação, no valor nominal de R\$ 42.561,95 (quarenta e dois mil quinhentos e sessenta e um reais e noventa e cinco centavos) cada uma, e a 90ª (nonagésima) prestação, no valor nominal de R\$ 42.562,16 (quarenta e dois mil quinhentos e sessenta e dois reais e dezesseis centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/11/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobretaxa efetiva de 4% a.a.; Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.509 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os		

Continua na fl. 03 verso

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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 72.510 - CNM: 108522.2.0072510-33 Folha: 03 V

devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.392,18. FRJ: R\$ 1.225,64 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNN53146-2N8N. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 09:53:00.

R-6-72.510. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.160, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 494.806.601, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA. - O EMITENTE/GARANTIDOR: **ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, acima qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 4.630.065,43 (quatro milhões seiscentos e trinta mil e sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Dados da Operação de Crédito: Valor da Operação: R\$4.630.065,43 (quatro milhões seiscentos e trinta mil e sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos). Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 89ª (oitogésima nona) prestação, no valor nominal de R\$ 51.445,17 (cinquenta e um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e dezessete centavos) cada uma, e a 90ª (nonagésima) prestação, no valor nominal de R\$ 51.445,30 (cinquenta e um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/11/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobretaxa efetiva de 4% a.a. Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.509 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.392,18. FRJ: R\$ 1.225,64 (FUPESC: 24,42%;

Continua na fl. 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYYWC-453NB-FNNWK2>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

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

Todos os Registros do Brasil
em um só lugar

ridigital

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXWVC-453NB-FNWK2>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL		
Zuleida Luciano - Oficial Titular		
Registro Geral		
Livro N. 02	Matrícula - 72.510 - CNM: 108522.2.0072510-33	Fls. 04
OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNN53153-WLY8. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 10:01:43.		
R-7-72.510. Data: 04/07/2025. HIPOTECA - Protocolo nº 231.161, datado de 02/06/2025. Cédula de Crédito Bancário, número 22/87428-3, datada de 22 de maio de 2025, emitida na cidade de Porto Alegre/SC. - FINANCIADO/EMITENTE: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, bairro Campeche, no município de Florianópolis-SC. FINANCIADOR/CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Dependência GECOB SUL-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/7502-71. OBJETO DA GARANTIA. - O EMITENTE/GARANTIDOR: ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, acima qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU e sem concorrência de terceiro em favor do CREDOR, acima qualificado, para garantia da importância de R\$ 20.396.176,35 (vinte milhões trezentos e noventa e seis mil cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 10 de Abril de 2033, mediante as seguintes cláusulas e condições: Dados da Operação de Crédito: Valor da Operação: R\$ 20.396.176,35 (vinte milhões trezentos e noventa e seis mil cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos). Valor da Prestação: Da 1ª (primeira) à 4ª prestação no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada uma, da 5ª (quinta) à 93ª (nonagésima terceira) prestação, no valor nominal de R\$ 226.624,18 (duzentos e vinte seis mil seiscentos e vinte quatro reais e dezoito centavos) cada uma, e a 94ª (nonagésima quarta) prestação, no valor nominal de R\$ 226.624,29 (duzentos e vinte seis mil seiscentos e vinte quatro reais e vinte nove centavos), todas acrescidas dos encargos descritos na cédula. Vencimento Final: 10/04/2033. Vencimento Primeira Parcela: 10/07/2025. Vencimento Última Parcela: 10/04/2033. Encargos Financeiros: Encargos Básicos: Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Encargos Adicionais: Sobre taxa efetiva de 4% a.a. Data-base para o débito em cada mês: 10. Foro e Local de Pagamento: O emitente cumprirá as obrigações assumidas na cédula junto a agência do Banco do Brasil S.A. em que for mantida a conta corrente do emitente, praça de pagamento essa que fica designada como foro deste instrumento. Esta		

Continua na fl. 04 verso

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

onr

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

Todas as Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 72.510 - CNM: 108522.2.0072510-33 Folha: 04 V

incluído na garantia deste financiamento também a matrícula 72.509 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 5.392,18. FRJ: R\$ 1.225,64 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 134,80. Selo de fiscalização: HNN53160-VDTF. Dou fé. Assinado eletronicamente por Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - Escrevente, em 04/07/2025 10:12:27.

AV-8-72.510. Data: 26/11/2025. EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo nº 234.348, datado de 06/11/2025. Certifico a requerimento do interessado, instruído com a Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Autos 5060991-65.2025.8.24.0023 do 1º Juízo da Vara de Cumprimento de Sentenças Cíveis e Execuções Extrajudiciais da comarca da Capital Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao que determina o Art. 828, da Lei 13.105 de 16/03/2015 do Código de Processo Civil, no dia 29/09/2025 foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente GERDAU AÇOS LONGOS S/A (CNPJ: 07.358.761/0001-69) e executado ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ: 15.692.020/0001-48). Emolumentos: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 2,98. Selo de fiscalização: HRK53235-5QSO. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos Luciano - Escrevente Substituto, em 26/11/2025 08:03:49.

AV-9-72.510. Data: 29/01/2026. EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo nº 235.604, datado de 15/01/2026. Certifico a requerimento do interessado, instruído com a Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Autos 5163989-09.2025.8.24.0930 do 16º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário do Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao que determina o Art. 828, da Lei 13.105 de 16/03/2015 do Código de Processo Civil, no dia 28/11/2025 foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED VALOR CAPITAL LTDA- UNICRED VALOR CAPITAL (CNPJ: 74.064.502/0001-12) e executada ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ: 15.692.020/0001-48). Valor da Causa: R\$11.491.990,60. Emolumentos: R\$ 124,07. FRJ: R\$ 28,20 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 3,10. Selo de fiscalização: HSR01944-W751. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos

Continua na fl. 05

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNWK2>



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNWK2>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL		
Zuleida Luciano - Oficial Titular		
Registro Geral		
Livro N. 02	Matricula - 72.510 - CNM: 108522.2.0072510-33	Fls. 05
Luciano - Escrevente Substituto, em 29/01/2026 16:25:36.		



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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.546.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da certidão da matrícula 72.510.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Rio do Sul, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

CERTIFICO, ainda, que sobre o imóvel da presente matrícula **existem ônus**, conforme consta no R- 3- Hipoteca , no R- 4- Hipoteca , no R- 5- Hipoteca , no R- 6- Hipoteca , no R- 7- Hipoteca , na Av- 8- Existência de ação e na Av- 9- Existência de ação

CERTIFICO, por fim, que sobre o imóvel da presente matrícula não constam registros relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul, 31 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente por JAQUELINE MENDES DA SILVA (085.267.449-09)

Emolumentos:	R\$82,68
FRJ:	R\$ 18,78
ISS:	R\$2,07
Total:	R\$103,53

Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNWK2>



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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular



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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZHC8-ZXYWC-453NB-FNWK2>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil tem esta Legião

ridigital

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

TERRRENO 2 CERTIDÃO INTEIRO TEOR- MATRÍCULA 4.453



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Certidão Completa

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor, Ônus e Ações da Matrícula número 24.453 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

CNM: 108522.2.0024453-62

MATRÍCULA - 24453

23 de Fevereiro de 1994

Imóvel: -O terreno situado na zona suburbana da cidade de Aurora na localidade de Santa Tereza, contendo a área de 2.369,78m². (dois mil, trezentos e sessenta e nove metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: Frente em 16,52 metros com a Rodovia SC-302; fundos com 16,52 metros com o Rio Itajaí do Sul; Lado direito com 143,50 metros com terras de Paulo Cesar Mees e Lado esquerdo, com 143,50 metros com terras de Raulino Sebold

Proprietários: -WILSON LUIZ MEES, brasileiro, solteiro, motorista, domiciliado e residente em Jaraguá do Sul, deste Estado, inscrito no CPF sob nº 311.040.969-00 e CI. RG. 21R/625.141; VALDEGAR ANTONIO MEES, brasileiro, solteiro, motorista, domiciliado e residente em Ituporanga, deste Estado, inscrito no CPF sob nº 417.930.569-00 e CI. RG. 21R/625.140; JORGE LUIZ MEES, brasileiro, solteiro, chapeador, domiciliado e residente em Santa Tereza, município de Aurora, inscrito no CPF sob nº 538.141.349/15, e CI. RG. 7R/625.402; VANDERLEY JOSÉ MEES, brasileiro, solteiro, maior, chapeador, domiciliado e residente em Ituporanga-SC, portador da CI. RG. 7R1427.455 e PAULO CESAR MEES, brasileiro, solteiro, chapeador, domiciliado e residente na cidade de Aurora, inscrito no CPF sob nº 563.733.509/59, portador da Carteira de Identidade número RG. 7R/625.403.

Registro anterior: -51.813, às fls.04 do Livro 3-AA d/ Cartório. Condições: -Fica reservado o direito de usufruto-vitalício em favor de Lucio Mees e Wally Mees, podendo os mesmos usufruírem o descrito imóvel como se deles fossem, usufruto êsse que se extinguirá com a morte deles usufrutuários.

[Assinatura]

AV.1-24453 Data:23/02/94 Prot.63880 - Certifico, de acordo com Certidões de Casamento arquivadas neste Cartório que, os proprietários Wilson Luiz Mees, Jorge Luiz Mees, Valdegar Antonio/ Mees e Paulo Cesar Mees, contraíram nupcias com Maria Salete Polini, Rosângela Freitas, Yara Hillesheim e Adriande Müller, respectivamente, pelo regime, os dois primeiros parcial de bens e os dois últimos comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, as quais passaram assinar-se "MARIA SALETE POLINI MEES, ROSANGELA FREITAS MEES, YARA HILLESHEIM MEES e ADRIANDE MÜLLER MEES". -O referido é verdade do que dou fé.

CONTINUA NO VERSO

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

onr

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

Todas as Certidões de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Q9AC-YY4HR-MEX-JR-RNFRG>



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0024453-62

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs4Q9AC-YY4HR-MEX-JR-RNFRG>

R-2-24453 Data:23/02/94 Prot.63882.-Adquirentes:-VALDEGAR ANTONIO MEES, motorista, portador da CI. nº RG.21R/625.140 e sua mulher YARA HILLESHEIM MEES, professora, portadora da CI. RG.7C / 1.033.650, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 6.721 do Livro 3 no Registro de Imóveis da Comarca de Ituporanga-SC, ambos brasileiros, domiciliados e residentes em Ituporanga-SC, inscritos no CPF/MF sob nº 417.930.569/00.-DIVISÃO Público de 31-01-1994, do Cartório de Aurora, Lª Nº 09, às fls. 174 à 175.-Valor:-CR\$100.000,00 (cem mil cruzeiros reais).- Na divisão de imóvel da localidade de Santa Tereza, pertencente / aos proprietários já citados, coube a Valdegar Antonio Mees e sua mulher, o imóvel desta matrícula.-Continua em vigor o usu - fruto vitalício constante desta matrícula.- Dou fé.

[Assinatura]
R-3-24453 Data:20/02/01 Prot.85365 / COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública lavrada no dia 13 de Fevereiro de 2001 nas Notas do Cartório de aurora, Lª Nº 0021, às fls.013 à 015 ; o imóvel desta matrícula foi adquirido por CARLA PATRICIA LUCK-MANN MEES, secretária, inscrita no CPF. 022.529.189-42 e CI. RG 2.258.417-0-SSP/SC, casada pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SERGIO ANTONIO MEES, comerciante, inscrito no CPF. 623.265.549/49 e CI. RG. 1.893.671-7-SSP/SC, cujo pacto antenupcial se acha registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Ituporanga/SC, no Livro 3 sob nº 7431, ambos brasileiros, domiciliados e residentes na Rua 14 de Fevereiro, nº 183, na cidade de Ituporanga/SC, por compra feita a VALDEGAR ANTONIO MEES e sua esposa YARA HILLESHEIM MEES, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, cujo Pacto Antenupcial se acha registrado neste Ofício, no Livro 3, sob número 6721, brasileiros, ele comerciante, inscrito no CPF. 417.930.569/00 e CI. RG. 21R/625.140-SSP / SC, ela professora, inscrita no CPF. 542.636.979/87 e CI. RG.7C 1.033.650, domiciliados e residentes na Rua Francisco Muller Nº 37, na cidade de Ituporanga/SC, representados por seu bastante/procurador o Sr. Sergio Antonio Mees, acima qualificado, pelo valor de R\$4.147,00 (quatro mil, cento e quarenta e sete reais) e referido é verdade do que dou fé.- E. R\$33,17 .

Continua na Folha 2



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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0024453-62

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Q9AC-YY4HR-MEX-UR-RNFRG>

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Registro Geral		
Livro N. 02	Continuação - Matrícula - 24.453	Fis. 02
AV.-4/24.453 - Protocolo: nº 148.153, de 25/06/2013 - Certifico, de acordo com a Certidão de Óbito número 950, a fls.25v do Livro 9 do Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Ituporanga/SC que, fica cancelado o usufruto vitalício com relação a pessoa de LUCIO MEES. Avaliação R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Fica arquivado neste Ofício as guias de recolhimento do ITCMD nos valores de R\$ 150,00 e R\$ 75,00. Dou fé. Data: 26 de junho de 2013. Emolumentos: R\$75,30.. <i>[Assinatura]</i>		
AV.-5/24.453 - Protocolo: nº 148.202, de 26 de Junho de 2013 - Certifico, de acordo com a Escritura Pública de Renúncia de Usufruto Vitalício, lavrada no dia 25 de junho de 2013, nas Notas do Cartório de Ituporanga/SC, no Livro 191, as fls. 141 a 142 que, a usufrutuária VALE VANDRESEN MEES, brasileira, viúva, aposentada, nascida em 21/08/1936, portadora do RG número 625.441, expedido por SSP-SC em 02/09/2009, inscrita no CPF sob número 665.778.709-00, conforme certidão de casamento com averbação, extraída do Livro B-12, a fl.31, matriculada sob número 2629, expedida pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Ituporanga/SC, que declara não manter união estável com qualquer pessoa, desistiu de sua livre e espontânea vontade dos direitos de usufruto sobre o imóvel desta matrícula, passando o imóvel ao pleno domínio, ação e posse da Nu-Proprietária: CARLA PATRICIA LÖCKMANN MEES, brasileira, secretária, nascida em 07/02/1976, portadora do RG nº 2.258.417-0, expedido por SSP-SC em 21/01/2000, inscrita no CPF sob número 022.529.189-42 e seu marido SERGIO ANTONIO MEES, brasileiro, gerente de vendas, nascido em 31/03/1970, portador do RG número 1893671, expedido pela SSP-SC em 10/12/1999, inscrito no CPF número 623.265.549-49, residentes e domiciliados na Rua João Henrique Wiese, nº 800, Bairro Centro, na cidade de Ituporanga/SC. - Valor: R\$30.000,00(trinta mil reais). Dou fé. Data: 26 de Junho de 2013. Emolumentos: R\$75,30. Selo de fiscalização: DCU27935-5A5I(R\$1,35). <i>[Assinatura]</i>		
R.-6/24.453 - Data: 18/11/2014. Protocolo: nº 158.163, de 31 de Outubro de 2014. - COMPRA E VENDA - Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 07 de outubro de 2014, nas Notas do Cartório de Aurora, no Livro 049, às fls. 007 a 010, o imóvel desta matrícula foi adquirido por JORGE LUIZ MEES, de nacionalidade brasileira, chapeador, portador da cédula de identidade nº 625.402-0, órgão emissor SESPDC-SC, portador do CPF nº 538.141.349-15 e sua esposa ROSANGELA FREITAS MEES, de nacionalidade brasileira, enfermeira, portadora da cédula de identidade nº 7R-1.408.658, órgão emissor SSP-SC,		

Continua no verso . . .

onr

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

Portal de Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0024453-62

Continuação

Folha: 2v.

portadora do CPF nº 538.910.079-49, casados desde 08/10/1983, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de 26/12/1977, conforme Certidão de Casamento sob matrícula número 108126 01 55 1983 3 00002 178 0000555 02, do Registro Civil das Pessoas Naturais do município de Balneário Camboriú/SC, residentes e domiciliados na Rodovia SC 302, 1223, Santa Tereza, na cidade de Aurora-SC, por compra feita a SÉRGIO ANTONIO MEES, de nacionalidade brasileira, empresário, portador da cédula de identidade nº 1.893.671, órgão emissor SESP-SC, portador do CPF nº 623.265.549-49 e sua esposa CARLA PATRICIA LÜCKMANN MEES, de nacionalidade brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade nº 2.258.417, órgão emissor SESP-SC, portadora do CPF nº 022.529.189-42, casados desde 10/02/1996, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de 26/12/1977, cujo pacto antenupcial está registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Ituporanga, deste estado, no Livro número 3, sob número 7431, conforme Certidão de Casamento matrícula número 105868 01 55 1996 3 00005 279 0002213 68, do Registro Civil das Pessoas Naturais do município de Ituporanga/SC, residentes e domiciliados na Rua João Wiese, 600, Centro, na Cidade de Ituporanga-SC, pelo valor de R\$ 33.500,00 (trinta e três mil e quinhentos reais). Cadastro Imobiliário 7110 e Inscrição Imobiliária 01.05.001.7640.001. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Dou fé. Emolumentos: R\$ 272,00. Selo de fiscalização: DRV49010-IBM2. Valor do Selo: R\$ 1,45, Zuleida Luciano - Oficial.

AV.-7124.453 - Data: 25/03/2022. - AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO. - Protocolo nº 206.788, datado de 08/03/2022. Certifico, através do requerimento constante na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 23 de dezembro de 2021, nas Notas do Tabelionato do município e comarca de Ituporanga/SC, no Livro 323, às fls. 182 a 186, (selo digital nº GHJ54923-1P72), nos termos no art. 213, inciso I, "g" da Lei 6.015/73 com redação dada pela Lei nº 10.931/2004 e nos termos do art. 688, § 6º do CNCGJ/SC, que procedo à retificação da qualificação pessoal dos proprietário, que passam a ter a seguinte qualificação: **JORGE LUIZ MEES**, brasileiro, nascido aos 27/11/1961, filho de Lucio Mees e Vali Vandresen Mees, chapeador, portador da CNH nº 03355186022, expedida pelo DETRAN/SC em 10/12/2019, inscrito no CPF sob número 538.141.349-15, e sua mulher **ROSANGELA FREITAS MEES**, brasileira, nascida aos 20/06/1963, filha de Candido Martins de Freitas e Zelia Santos Freitas, enfermeira, portadora da CNH nº 03197275055, expedida pelo DETRAN/SC em 02/12/2019, inscrita no CPF sob número 538.910.079-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na data de 08/10/1983, apresentando a certidão de casamento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Balneário Camboriú/SC, extraída do livro B-02, à fl. 178, sob nº 555, residentes e domiciliados na Avenida Prefeito Jose Juvenal Mafra, nº 935, apartamento nº 101, Bairro Centro, na cidade de Navegantes/SC. FRJ: Isento do recolhimento, conforme

Continua na Folha 3

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Q9AC-YY4HR-MEX-JR-RNFRG>

onr

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

Validar os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0024453-62

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Q9AC-YY4HR-MEX-JR-RNFRG>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
COMARCA DE RIO DO SUL		
Livro Nº 02	Continuação - Matrícula - 24.453	Fls. 03
determina o art. 5º, inciso XII, da Resolução 04/2004 CM. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GKW41585-Q41P. Valor do Selo: R\$ 3,11. Dou Fé. Carina Bagatteli de Oliveira - Escrevente. <i>Carina Bagatteli de Oliveira</i> R.-8/24.453 - Data: 25/03/2022. - COMPRA E VENDA - Protocolo nº 206.788, de 08/03/2022. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 23 de dezembro de 2021, nas Notas do Tabelionato do município e comarca de Ituporanga/SC, no Livro 323, às fls. 182 a 186, (selo digital nº GHJ54923-1P72), o imóvel desta matrícula foi adquirido por ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob número 15.692.020/0001-48, com sede na Rua da Plenitude, s/nº, Bairro Campeche, na cidade de Florianópolis/SC, conforme Contrato social Consolidado em sua 5ª Alteração Contratual devidamente registrado na Junta comercial do Estado arquivamento 20195411390 protocolo 195411390 de 18/10/2019, e certidão simplificada com NIRE nº 42 2 0487252-3, emitida em 17/08/2021, representada por sua sócia administradora, Claudia Schaefer dos Santos, brasileira, nascida aos 28/06/1985, filha de Olegario Adolfo Schaeffer e Olinda Hugen Schaeffer, casada, empresária, portadora do RG nº 5.009.427, expedido pela SSP/SC em 28/10/2014, inscrita no CPF sob número 055.208.559-80, residente e domiciliada na Rua Prefeito Virgílio Scheller, nº 1811, Bairro Gabiroba, na cidade de Ituporanga/SC, por compra feita a JORGE LUIZ MEES, brasileiro, nascido aos 27/11/1961, filho de Lucio Mees e Vali Vandresen Mees, chapeador, portador da CNH nº 03355166022, expedida pelo DETRAN/SC em 10/12/2019, inscrito no CPF sob número 538.141.349-15, e sua mulher ROSANGELA FREITAS MEES, brasileira, nascida aos 20/06/1963, filha de Candido Martins de Freitas e Zelia Santos Freitas, enfermeira, portadora da CNH nº 03197275055, expedida pelo DETRAN/SC em 02/12/2019, inscrita no CPF sob número 538.910.079-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na data de 08/10/1983, apresentando a certidão de casamento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Balneário Camboriú/SC, extraída do livro B-02, à fl. 178, sob nº 555, residentes e domiciliados na Avenida Prefeito Jose Juvenal Mafra, nº 935, apartamento nº 101, Bairro Centro, na cidade de Navegantes/SC, representados por seu procurador, Douglas Rangel Misturini Antunes, brasileiro, nascido aos 09/10/1984, filho de Agenor Antunes e Loiri Misturini Antunes, solteiro, comerciante, portador da CNH nº 027852982569, expedida pelo DETRAN/SC em 23/11/2016, inscrito no CPF sob número 040.153.769-27, parte não possui endereço eletrônico, residente e domiciliado na Avenida Brasil, nº 2.645, Bairro Santo Antônio, na cidade de Ituporanga/SC, nos termos da procuração pública lavrada no 1º		

GRÁFICA TELLES LTDA. 47.0821-9198

Continua no Verso . . .

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

onr

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

Validar os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0024453-62

Continuação

Folha: 3v.

Tabelionato de Notas e Protestos da cidade de Balneário Camboriú/SC, no Livro nº 655 e folhas 098/099, em 11/11/2021, pelo valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). A taxa do FRJ foi recolhida no ato da escritura sob número 5800344614, no valor de R\$ 878,41. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar, conforme art. 460, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina e Instruções Normativas nº.s 1.112/2010 e 1.239/2012, da Secretaria da Receita Federal. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, feita a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, apresentou o resultado Negativo, conforme código Hash número 812b.efa5.74af.76eb.7208.a74d.4803.c7f1.f904.5265 (Ituferro); 5463.a89b.29c8.30c0.f189.f40c.6070.7307.72c4.b9ba (Jorge) e 4fe3.8927.94d7.8060.7a31.9580.daac.90d8.231d.5e9a (Rosângela). Emolumentos: R\$ 1.779,91. Selo de fiscalização: GKW41586-RPOJ. Valor do Selo: R\$ 3,11. Dou Fé. Carina Bagattoli de Oliveira - Escrevente.

Av-9-24.453. Data: 26/11/2025. ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Protocolo nº 234.348, datado de 06/11/2025. - Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HRK53232-FHGA. Dou fé. João Carlos Luciano - Escrevente Substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Q9AC-YY4HR-MEX-JR-RNFRG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Q9AC-YY4HR-MEX-JR-RNFRG>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 29/01/2026

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL			
Zuleida Luciano - Oficial Titular			
Registro Geral			
Livro N. 02	Matricula - 24.453	CNM: 108522.2.0024453-62	Fis. 04
AV-10-24.453. Data: 26/11/2025. EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo nº 234.348, datado de 06/11/2025. Certifico a requerimento do interessado, instruído com a Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Autos 5060991-65.2025.8.24.0023 do 1º Juízo da Vara de Cumprimento de Sentenças Cíveis e Execuções Extrajudiciais da comarca da Capital Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao que determina o Art. 828, da Lei 13.105 de 16/03/2015 do Código de Processo Civil, no dia 29/09/2025 foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente GERDAU AÇOS LONGOS S/A (CNPJ: 07.358.761/0001-69) e executado ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ: 15.692.020/0001-48). Valor da Causa: R\$928.780,24. Emolumentos: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 2,98. Selo de fiscalização: HRK53233-J53D. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos Luciano - Escrevente Substituto, em 26/11/2025 08:03:41.			
AV-11-24.453. Data: 29/01/2026. EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo nº 235.604, datado de 15/01/2026. Certifico a requerimento do interessado, instruído com a Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Autos 5163989-09.2025.8.24.0930 do 16º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário do Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao que determina o Art. 828, da Lei 13.105 de 16/03/2015 do Código de Processo Civil, no dia 28/11/2025 foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED VALOR CAPITAL LTDA- UNICRED VALOR CAPITAL (CNPJ: 74.064.502/0001-12) e executada ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ: 15.692.020/0001-48). Valor da Causa: R\$11.491.990,60. Emolumentos: R\$ 124,07. FRJ: R\$ 28,20 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 3,10. Selo de fiscalização: HSR01942-RL6Y. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos Luciano - Escrevente Substituto, em 29/01/2026 16:25:28.			



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-6200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da certidão da matrícula 24.453.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 11

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Rio do Sul, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

CERTIFICO, ainda, que sobre o imóvel da presente matrícula **existem ônus**, conforme consta na **Av- 10- Existência de ação** e na **Av- 11- Existência de ação**

CERTIFICO, por fim, que sobre o imóvel da presente matrícula não constam registros relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul, 31 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente por JAQUELINE MENDES DA SILVA (085.267.449-09)

Emolumentos:	R\$82,68
FRJ:	R\$ 18,78
ISS:	R\$2,07
Total:	R\$103,53

Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HUK34213-F9IN
Confira os dados do ato
em:
www.tisc.ius.br/selo



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HUK34214-MLRR
Confira os dados do ato
em:
www.tisc.ius.br/selo



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HUK34215-D4O9
Confira os dados do ato
em:
www.tisc.ius.br/selo

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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/409AC-YY4HR-MEX-JR-RNFR>



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

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Av. Sete de Setembro, nº 158, Ed. Ervin Dolzan, 1º Andar - Centro
Fone: (47)3522-8200 - CNPJ: 83.545.715/0001-57

TABELA CUB – ABRIL-26

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Março/2026, para ser usado em Abril/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.769,96	0,73%	R-1	3.298,57	0,32%	R-1	4.013,15	0,25%
PP-4	2.516,50	0,62%	PP-4	3.050,94	0,20%	R-8	3.196,61	0,20%
R-8	2.382,23	0,61%	R-8	2.693,78	0,16%	R-16	3.346,42	0,13%
PIS	1.920,70	0,53%	R-16	2.600,00	0,15%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.083,13	0,12%	CAL-8	3.266,45	0,15%
CSL-8	2.684,56	0,14%	CSL-8	2.919,17	0,22%
CSL-16	3.582,72	0,14%	CSL-16	3.881,42	0,21%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.937,74	0,44%
GI	1.512,89	0,52%

Sinduscon Grande Florianópolis-SC

13. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

14. FONTES DE PESQUISA

Domini Imóveis

Habivale Imóveis

h3s Imobiliárias

Imobiliária Mauricio

Imobiliária Mian

Imobiliária Realiza

Imobiliária Hit

Imobvalle

Google Maps

Sinduscon – SC

Vasselai Imobiliária

15. CURRÍCULO DA AVALIADORA

Ana Caroline Furtunato Koerich
(48) 99123.5377

- Corretora de Imóveis – CRECI/SC 38.015
- Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 30431
- Perita Avaliadora Judicial e Extrajudicial
- Especialização em Avaliação de Imóveis UNISINDIM
- Especialização em Perícias Judiciais ZAPE
- Participante do IEPA – Instituto Economistas Peritos e Avaliadores Associados

16. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 85 páginas, todas de um lado só, assinada digitalmente nesta.

Florianópolis, 14 de Abril de 2026.



SELO CERTIFICADOR
129865

Ana Caroline Furtunato Koerich
CRECI/SC 38.015 – CNAI 30.431