PARECER TÉCNICO
MATRÍCULA 10.873

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 10.873 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 55,60 hectares de terras (556.035 m²) de área total.

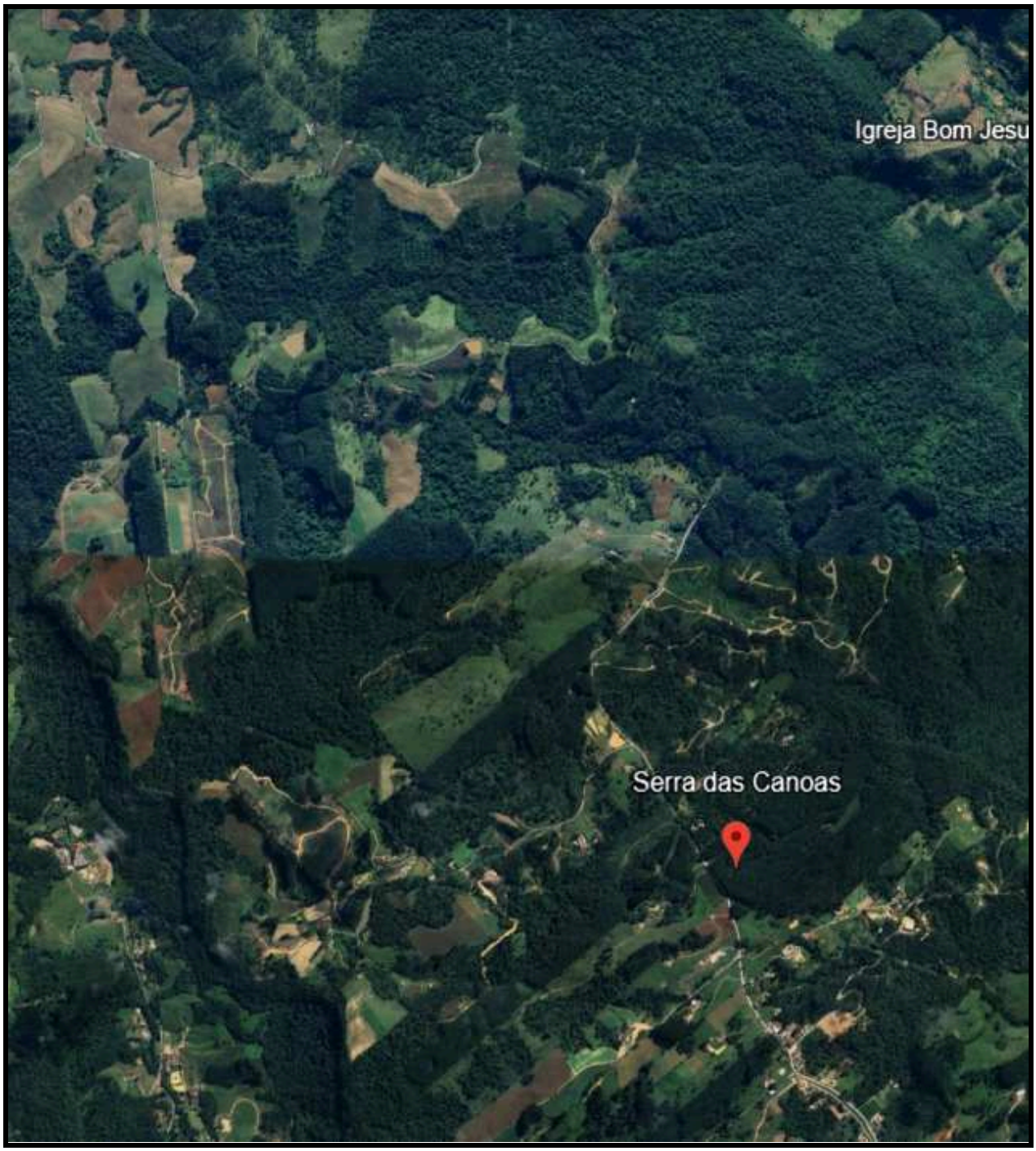
Descrição do Bem: Imóvel rural contendo 55,60 hectares de terras (556.035 m²) de área total, contando por pesquisa no registro a denominação de “Sítio Novo Germano” Localizado em Serra Canoas - Rio do Sul/SC. Registrado no INCRA sob o nº 8051300111931.

3 – Características ao Derredor

O diferencial competitivo da localidade de Serra Canoas fundamenta-se na sua continuidade geográfica em relação ao perímetro urbano consolidado do Município de Rio do Sul/SC. Referida característica confere ao investidor uma logística privilegiada, caracterizada pela fruição das prerrogativas inerentes à zona rural — notadamente o isolamento acústico e a preservação ambiental — sem prejuízo à acessibilidade imediata aos equipamentos públicos e serviços essenciais, tais como unidades de saúde, instituições de ensino e o polo comercial regional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

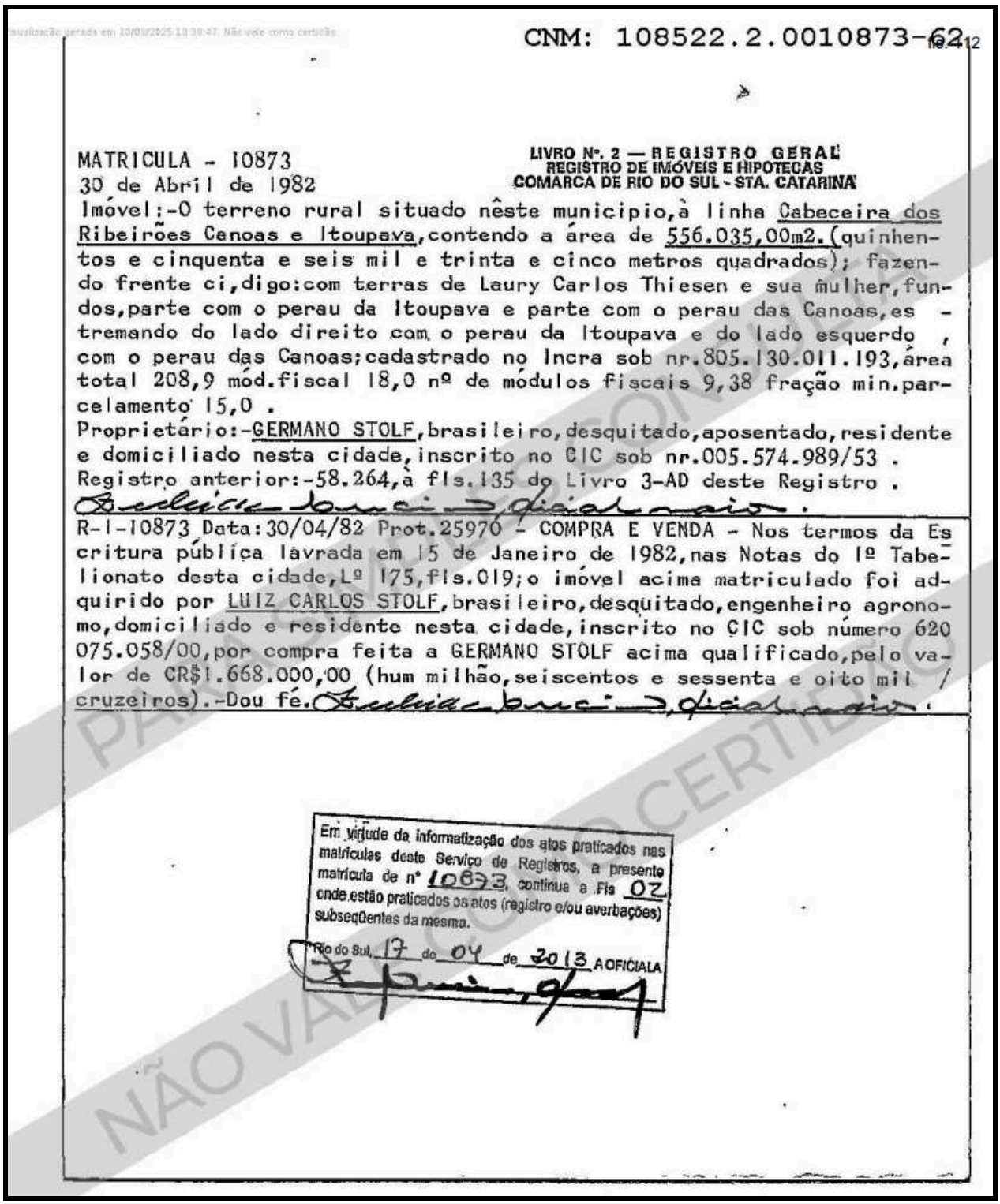
4 – Geolocalização



(Google Satélite)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

5 – Documentos do bem



CNM: 108522.2.0010873-62 fls. 12

MATRICULA - 10873
30 de Abril de 1982

LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE RIO DO SUL - STA. CATARINA

Imóvel:-O terreno rural situado nêste municipio,à linha Cabeceira dos Ribeirões Canoas e Itoupava,contendo a área de 556.035,00m2.(quinhentos e cinquenta e seis mil e trinta e cinco metros quadrados); fazendo frente ci,digo:com terras de Laury Carlos Thiesen e sua mulher,fundos,parte com o perau da Itoupava e parte com o perau das Canoas,estremando do lado direito com o perau da Itoupava e do lado esquerdo , com o perau das Canoas;cadastrado no Incra sob nr.805.130.011.193,área total 208,9 mód.fiscal 18,0 nº de módulos fiscais 9,38 fração min.parcelamento 15,0 .
Proprietário:-GERMANO STOLF,brasileiro,desquitado,aposentado,residente e domiciliado nesta cidade,inscrito no CIC sob nr.005.574.989/53 .
Registro anterior:-58.264,à fls.135 do Livro 3-AD deste Registro .
Eu Oficiala maior.

R-1-10873 Data:30/04/82 Prot.25970 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura pública lavrada em 15 de Janeiro de 1982,nas Notas do 1º Tabelionato desta cidade,Lº 175,fls.019;o imóvel acima matriculado foi adquirido por LUIZ CARLOS STOLF,brasileiro,desquitado,engenheiro agronomo,domiciliado e residente nesta cidade,inscrito no CIC sob número 620 075.058/00,por compra feita a GERMANO STOLF acima qualificado,pelo valor de CR$1.668.000,00 (hum milhão,seiscentos e sessenta e oito mil / cruzeiros).-Dou fé. Eu Oficiala maior.

Em virtude da informatização dos atos praticados nas matrículas deste Serviço de Registros, a presente matrícula de nº 10873, continua a Fls 02 onde estão praticados os atos (registro e/ou averbações) subseqüentes da mesma.
Rio do Sul, 17 de 04 de 2013 A OFICIALA

PARA CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

(Matrícula)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

Dados do SNCR (INCRA)

Cód. Imóvel	8051300111931
Nome	Sitio Novo Germano
Área	52,80 ha
Muncípio	RIO DO SUL
UF	SC
Titulares	NEY - 100% *Proprietario Ou Posseiro Individual*

Dados do Imóvel Rural

CIB / NIRF	2325724-5
Nome do Imóvel	H.PURNHAGEN ADM. E PART. LTDA
Área	52,80 ha
Localização	SERRA CANOAS
Muncípio	RIO DO SUL
UF	SC
Imune ou Isento	NAO
Vinculação SNCR	VINCULACAO PROVISORIA REALIZADA
Situação	Ativo
Titulares	NEY - 100% *Proprietario Ou Posseiro Individual*

(INCRA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias rurais. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel rural avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado fundiário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de propriedades rurais com características semelhantes ao objeto da presente análise, situadas em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são obtidos por meio de pesquisas junto a corretores especializados, imobiliárias rurais, produtores locais e bases de dados públicas e privadas. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, área total, topografia, qualidade do solo, disponibilidade de recursos hídricos, benfeitorias existentes, acesso e infraestrutura regional.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado por hectare, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Esses ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de comercialização em condições normais de mercado rural.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado do imóvel rural analisado, considerando o cenário agrário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653 – Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais), que regem as avaliações de bens dessa natureza.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.buskaza.com.br/imoveis/fazenda-3-quartos-1-banheiros-1-vagas-205000-m2-87b9207d-1c6d-4841-9c3e-706b272a5dc5	*R$11,00*
	https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/terreno-rural-sitio-venda-50-hectares-reflorestamento-investimento-oportunidad-1480085989?lis=listing_1100	*R$10,00*
	https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/terreno-rural-venda-sitio-03-dormitorios-163-hectares-lagoa-reflorestamento-1469606939?lis=listing_1100	*R$6,75*

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m² do mercado: R$ 8,20
Valor do imóvel = R$ 4.560.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R$4.560.000,00 (quatro milhões quinhentos e sessenta mil Reais)**.

30 de março de 2026.

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que o ativo imobiliário em questão compreende uma área rural de 55,60 hectares, correspondentes a uma extensão total de 556.035 m². De acordo com os assentos constantes no registro de imóveis, a referida propriedade é denominada "Sítio Novo Germano". O imóvel situa-se na localidade de Serra Canoas, no município de Rio do Sul (SC), e encontra-se devidamente cadastrado perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob o número de registro 8051300111931. Então, se dá a **precificação de avaliação em R$4.565.000,00 (quatro milhões quinhentos e sessenta e cinco mil Reais).**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R$8,20 o m2/.
2. Imóvel sob n° 10.873 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Rio do Sul-SC.

30 de março de 2026.

Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.

Avaliação Imobiliária: R$ 4.570.000,00
(quatro milhões quinhentos e setenta mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que uma propriedade rural localizada em Serra Canoas, Rio do Sul/SC, cuja área total perfaz 55,60 hectares (556.035 m²). O imóvel é identificado sob a designação registral de "Sítio Novo Germano" e possui regularização cadastral junto ao INCRA por meio do código nº 8051300111931.

Devidamente cadastrado sob nº10.873- junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC- **Está avaliado para venda em R$ 4.570.000,00 (quatro milhões quinhentos e setenta mil reais)**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$8,21/m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.

Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANNA POLES CORREA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2026 às 12:23 , sob o número WJMJ26407422906
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057491-82.2025.8.26.0100 e código TQf1i1Ai.