



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

IMÓVEL AVALIANDO: TERRENO URBANO localizado à Rua D – QUADRA 19 – LOTE 1
- Loteamento Praia do Arpoador – Balneário Arroio do Silva/SC.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.04.164.0292.001

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 25096

MATRÍCULA: 40.321

FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO: Valor imobiliário para fins judiciais.

INTERESSADO: Wilhelm & Niels Advogados Associados, CNPJ sob nº 12.209.992/0001-40

PROPRIETÁRIOS: Auto Peças Engrenaco Coral Ltda, CNPJ sob nº 84.935.295/0001-88

AVALIADOR: Karoline da Silva - CRECI/SC: 58.736F





Águia Imóveis
INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



☎ (48) 99100-8185 ☎ (48) 99105-0524

f Águia Imóveis @aguiaimoveis_arroio ✉ atendimento@aguiaimoveis.net.br 🌐 www.aguiaimoveis.net.br

📍 Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis
INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



☎ (48) 99100-8185 📠 (48) 99105-0524

📌 Águia Imóveis 📷 aguiaimoveis_arroio ✉ atendimento@aguiaimoveis.net.br 🌐 www.aguiaimoveis.net.br

📍 Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis
INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



(48) 99100-8185 (48) 99105-0524

f Águia Imóveis @aguiaimoveis_arroio atendimento@aguiaimoveis.net.br www.aguiaimoveis.net.br

Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis
INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



(48) 99100-8185 (48) 99105-0524

f Águia Imóveis @aguiaimoveis_arroio atendimento@aguiaimoveis.net.br www.aguiaimoveis.net.br

Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis
INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



☎ (48) 99100-8185 📠 (48) 99105-0524

📌 Águia Imóveis 📷 aguiaimoveis_arroio ✉ atendimento@aguiaimoveis.net.br 🌐 www.aguiaimoveis.net.br

📍 Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis
INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor no dia 20/10/2025 as 15:40h, sendo conferida a metragem do terreno, estado de conservação, localização e vizinhança.

☎ (48) 99100-8185 📠 (48) 99105-0524

📌 Águia Imóveis 📷 aguiaimoveis_arroio ✉ atendimento@aguiaimoveis.net.br 🌐 www.aguiaimoveis.net.br

📍 Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis

INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Araranguá
Ofício de Registro de Imóveis
Albertina Bittencourt Ghizzo - Oficial
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 40.321

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE ARARANGUÁ
Ofício de Registro de Imóveis e Protestos em geral
Albertina Bittencourt Ghizzo

Livro Nº. 2 - Registro Geral Matrícula Nº. 40.321 Fls. 01 de 1.990.

Araranguá, 07 de dezembro de 1.990. **Imóvel:** UM TERRETO URBANO, situado neste Município de Araranguá-SC., com área de 300,00m²; ou seja, 12m de frente, por 25m de fundos, constituído como sendo o lote nº. 18, da quadra nº 19, do Loteamento denominado por "AR - POADOR", com as seguintes confrontações: frente ao sul, com a Rua "D"; fundos ao norte, com o lote nº. 09; ao leste, com o lote nº. 17 e ao oeste, com o lote nº. 19. **PROPRIETÁRIA:** EMISUL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SUL CATARINENSE LTDA., CGC. nº. 83.405.206/0001-60, com sede nesta Cidade de Araranguá-SC. **REGISTRO ANTERIOR:** Mat. nº. 9.448, Lº nº 2-RG; fls. 01, deste Cartório. **Oficial:**

R.01/40.321, em 07.12.90. **Título:** O.V. Tabelionato de Município / de Maracajá-Comarca de Araranguá-SC., Lº nº. 137, fls. 170/171, em 22.10.90, cujo Tabelião é o Sr. Derildo Prezalino Ramos. **Transmitente:** Emisul - Empreendimentos Imobiliários Sul Catarinenses Ltda; representada neste ato por seu Diretor: Vinício Simon da Silva, brasileiro, casado, técnico contábil, residente e domiciliado nesta Cidade de Araranguá-SC., CPF. nº. 155.496.749-04. **ADQUIRENTE:** AUTO PEÇAS ENGENHACO CORAL LTDA; CGC. nº. 84.935.295/0001-88, com sede na Avenida D. Pedro II, 764, em Lages-SC., representada neste ato por seu Diretor: Ernesto José Miela, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF. nº. 425.289.689-49, residente e domiciliado em Lages-SC; representado neste ato por seu Procurador: João Luiz Pereira, brasileiro, solteiro, diretor comercial, residente e domiciliado nesta Cidade de Araranguá-SC., CPF. nº. 447.475.609-63, cfe. Procuração lavrada nesta Cidade, em 16.07.90. **Valor:** CR\$ 8.000,00 (oito mil / cruzeiros); sem condições. Protocolo nº. 53.349. Dou fé. **Oficial:**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXE2W4KEHWA-H7K6D-P84ZD>

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

Certificado é verdade e dou fé.

Araranguá/SC, 15 de outubro de 2025, às 14:41:34.

Valor: R\$26,46. FRJ: R\$6,01. ISS: R\$0,79. Selo: HPI42307-3AP6 = R\$33,26 - PSGS
Valor de Reparcelamento da Justiça - FRJ: 22,73% (FUPESC: 24,42%; OAB,
Peritos e Assistência: até 24,42%; FCMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos
Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

Rafaela De Jesus Borges - Escrevente
Nota Entrega Nº 483063 - C



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
HPI42307-3AP6
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Documento impresso eletronicamente. Qualquer rasura sem ressalva será interpretada como adulteração e tentativa de fraude. CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS.
Av. Coronel João Fernandes, nº 376, Centro - CEP: 88.900-005 - Araranguá - SC - Fone: (48) 3522-0233 - (48) 3522-0646 - E-mail: ri@cartorioghizzo.com.br

☎ (48) 99100-8185 ☎ (48) 99105-0524

f Águia Imóveis

aguiaimoveis_arroio

atendimento@aguiaimoveis.net.br

www.aguiaimoveis.net.br

Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis

INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J

PREF. MUNICIPAL DE BAL. ARROIO DO SILVA - (48) 3526-1445

Emissão 16/10/2025



PREF. MUNICIPAL DE BAL. ARROIO DO SILVA
SECRETARIA DE FINANÇAS

Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI

Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO	01.04.164.0292.001 - ANTERIOR: 3057310352001 / 25096	ANTIGA
PROPRIETÁRIO	25176 - AUTOPECAS ENGRENAÇO CORAL LTDA	
CPF/CNPJ - TELEFONE	84.935.295/0001-88 - Nº TELEFONE	
ENDEREÇO PROPRIET.	RUA RIO GRANDE DO NORTE, nº 764, SÃO CRISTÓVÃO, CEP 88509150 - LAGES/SC	
TIPO IMÓVEL	2 - TERRITORIAL	IMÓVEL BAIXADO 0 - IMÓVEL Nº
ENLOBADO COM	INDIVIDUAL	IMUNE / ISENTO 14 - NÃO
CORRESPONSÁVEL	25176 - AUTOPECAS ENGRENAÇO CORAL LTDA	ISENTO TAXAS 11 - NÃO
CORRESP. CPF/CNPJ	84935295000188	

Foto não disponível.

Localização do Imóvel

LOGRADOURO / Nº	1474 - RUA D
BAIRRO	ARPOADOR
COMPLEMENTO	
EDIFÍCIO	
CIDADE / UF	BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA / SC

MATRICULA	
NÚMERO / BLOCO	0 /
LOTEAMENTO	PRAIA DO ARPOADOR
QUAD/LOTE	19/18
APTO / SALA	
NÚMERO CEP	88914000

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE	300,00 m²	ÁREA TRIBUTÁVEL	0,00
PAVIMENTAÇÃO	0	ÁREA NON AEDIFICANDI	0,00
PROFUNDIDADE	0,00 m		
LIMITAÇÃO	4 - SEM MURO		

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA	13 - PLANO	SITUAÇÃO	16 - MEIO DE QUADRA
PEDOLOGIA	89 - NORMAL	PATRIMÔNIO	20 - PARTICULAR
OCUPAÇÃO	15 - NÃO CONSTRUÍDO	FATOR LOTE	1,0000
PAVIMENTAÇÃO			

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO	21.415,68
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	0,00
VENAL INFORMADO	21.415,68
VL. VENAL UNIDADE	21.415,68
EXERCÍCIO VENAL	2025
CATEGORIA VENAL	0
ALÍQUOTA	1,10 %

Informações de Propriedade

% PROPRIEDADE
100,00% - AUTOPECAS ENGRENAÇO CORAL LTDA

Informações da Edificação

ÁREA CONSTRUÍDA UNIDADE	0,00 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	0,00 m²
USO DO IMÓVEL	0 - NÃO ATRIBUÍDO
ALINHAMENTO	0 - NÃO ATRIBUÍDO
SITUAÇÃO	0 - NÃO ATRIBUÍDO
POSICIONAMENTO	0 - NÃO ATRIBUÍDO
FATOR CONSTRUÇÃO	0,0000
Nº DE UNIDADES	
ANO CONSTRUÇÃO	0
Nº DE PAVIMENTOS	0

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO	17 - SEM USO	PAREDES	0 - ATRIBUÍDO
TIPOLOGIA	0 - NÃO ATRIBUÍDO	REVESTIMENTO	0 - NÃO ATRIBUÍDO
COBERTURA	0 - NÃO ATRIBUÍDO	CONSERVAÇÃO	0 - NÃO ATRIBUÍDO
ESTRUTURA	0 - NÃO ATRIBUÍDO	ESQUADRIAS	0 - NÃO ATRIBUÍDO
REV. EXTERNO		ESQUADRIAS	
		HABITE-SE	

Testadas do Imóvel

CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA
01474 - D	DIREITO	100D	12,00 m 10,5600

BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

000 GABRIEL SIQUEIRA DE SIQUEIRA - 16/10/2025

18:36

BauHaus Sistemas - Sistema Solar (Módulo SISTEMA TERRA)
Contribuintes » Contribuinte

Página 1 de 1

☎ (48) 99100-8185 ☎ (48) 99105-0524

f Águia Imóveis @aguaiimoveis_arroio ✉ atendimento@aguaiimoveis.net.br 🌐 www.aguaiimoveis.net.br

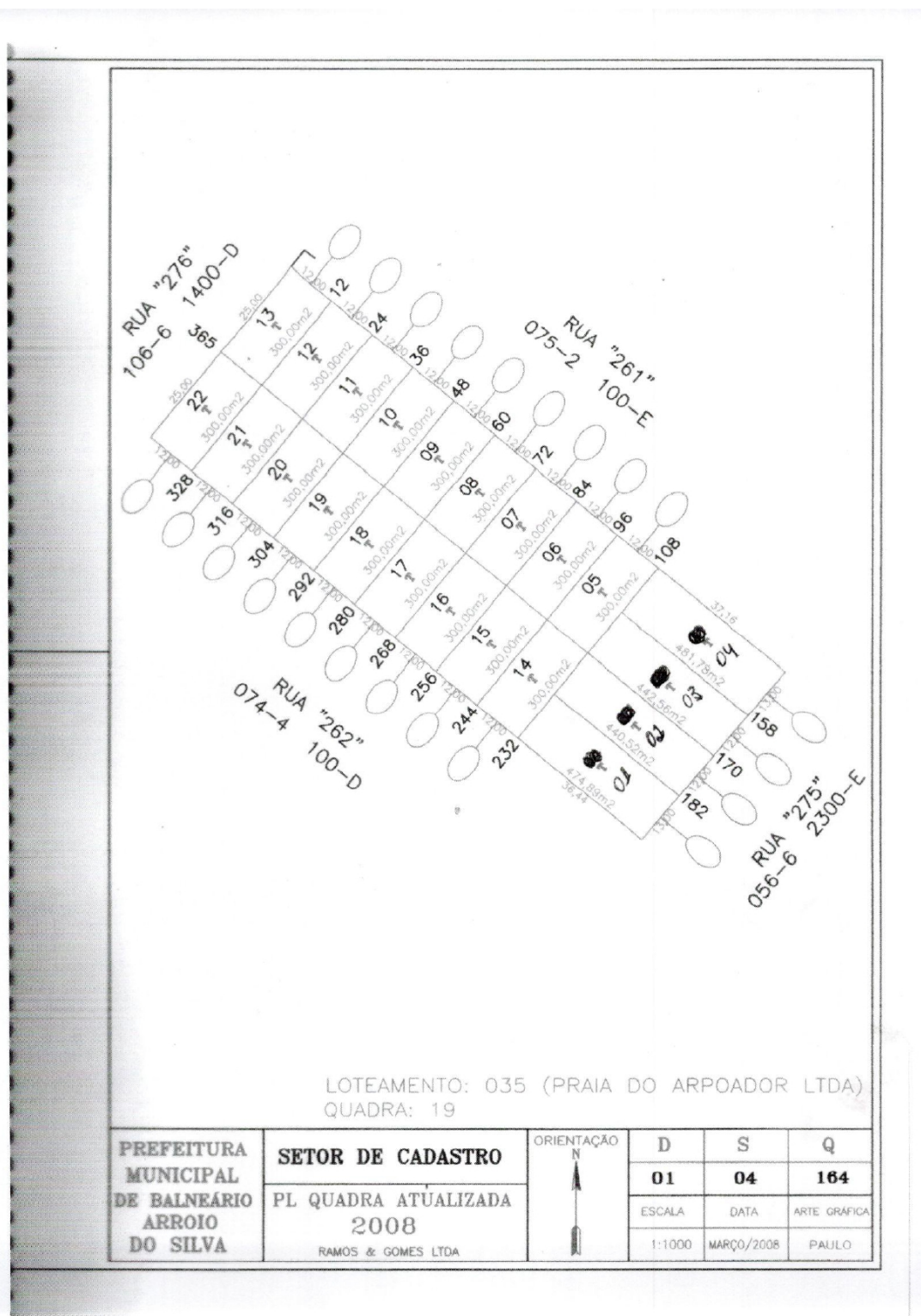
📍 Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



Águia Imóveis

INTERMEDIANDO SONHOS E NEGÓCIOS
COM TRANSPARÊNCIA E EFICIÊNCIA.

CRECI/SC 8935-J



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

FRENTE: 120m

EXTENSÃO: 25,00m

ORIENTAÇÃO CARDEAL: SUL

TOPOLOGIA: PLANO

POSIÇÃO: MEIO

POSIÇÃO EM RELAÇÃO A RUA: MESMA ALTURA

(48) 99100-8185 (48) 99105-0524

f Águia Imóveis

@aguaiimoveis_arroio

✉ atendimento@aguaiimoveis.net.br

🌐 www.aguaiimoveis.net.br

📍 Av. Cantuário dos Santos Vieira, 99 - Sala:01 Centro - Balneário Arroio do Silva/SC - CEP: 88.914-000



CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado para venda do imóvel objeto desta Avaliação Imobiliária.

AREA DO TERRENO: 300m² - (12,00m DE FRENTE POR 25,00m DE FUNDOS)

VALOR PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 100.000,00
(CENTO MIL REAIS)

KAROLINE DA SILVA

Corretora de Imóveis
CRECI/SC 58.736F