

(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 1

Tipo documento:

LAUDO

Evento:

LAUDO PERICIAL

Data:

09/05/2024 18:43:24

Usuário.:

CRECISC025275 - VORLENE APARECIDA KNOEPKE CHAGAS - PERITO.

Processo:

5005804-40.2020.8.24.0058

Sequência Evento:

159

Vorlene A K Chagas
CRECI: 25275 SC 33859 PR | CNAI: 12177
Celular: (47) 9 8445-1430
vorlene@imoveissaobento.com.br



OPINIÃO MERCADOLÓGICA

1 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1 SOLICITANTE

Juizado Especial Cível, Criminal e da Fazenda Pública da Comarca de São Bento do Sul, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ sob o n.º telefone celular (00) 0 0000-0000, telefone fixo (47) 3130-8929, e-mail saobento.juizado@tjsc.jus.br, com sede na Avenida São Bento, n.º 401, Bairro Rio Negro, São Bento do Sul - SC, CEP 89.287-355.

1.2 PROPRIETÁRIO

Luiz Carlos Bender Lobo, Brasileiro, casado(a), pessoa física, portador do RG. 3.679.535-6-SC, inscrito no CPF sob o n.º 045.625.989-99, Autônomo, telefone celular (47) 9 9770-5687, telefone fixo (00) 0000-0000, com residência na Rua Maria Goertler, n.º 410, Bairro Serra Alta, São Bento do Sul - SC, CEP 89.291-820.

1.3 AVALIADOR

Vorlene A K Chagas, Brasileiro(a), casado(a), Corretor(a) de Imóveis, inscrito no CRECI /SC, sob o n.º 25275 SC 33859 PR, inscrito no CNAI sob o n.º 12177, portador do R.G. 3618619/SC, e CPF n.º 026.655.399-00, telefone celular (47) 9 8445-1430, e-mail vorlene@imoveissaobento.com.br, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul - SC.

2 OBJETIVO DA OPINIÃO MERCADOLÓGICA

O presente trabalho servirá de base para determinar o valor de mercado do terreno URBANO, tipo de uso, e sua edificação, sito a Rua Carlos Goertler, n.º 90, Bairro Serra Alta, São Bento do Sul - SC para fins de **Avaliação Comercial**.

3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA nº 04.342

- Um terreno situado a Rua Carlos Goertler, nº 90, Bairro Serra Alta
-
- Cidade de São Bento do Sul - SC

-
- Contendo a área total de 756,00,m² (setecentos e cinquenta e seis metros quadrados)

3.2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO

3.2.1 Forma: RETANGULAR

3.2.2 Cota: NIVEL DA RUA

3.2.3 Topografia: PLANA

3.2.4 Superfície: SECO

3.3 DESCRIÇÃO DO TERRENO

3.4 VISTORIA DO IMÓVEL

Segundo despacho proferido por Vossa Excelência o objetivo da perícia reside na avaliação do valor comercial do terreno e sua área construída. Para tanto, esta signatária adotou como procedimento à vistoria ao local dos fatos, datada de 19/04/2024 as 09:00 e pesquisas de comparativos similares para o mês da avaliação.

3.5 ZONEAMENTO

- Conforme a Planta de Macrozoneamento de Estruturação e Qualificação Urbana da PMSBS o referido imóvel está situado em Zona Residencial 3 ZR3.
- Como particularidade favorável ao imóvel em estudo tem-se a localização com fácil acesso e proximidade a vias importantes no bairro e a possibilidade de locomoção através de transporte público.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- O imóvel está localizado em Zona de Qualificação Urbana, próximo ao comércio de densidade média, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de redes de água, telefone e energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação, transporte coletivo próximo e arborização.
- A proximidade com alguns pontos de comércio possibilita o acesso a uma

grande variedade de estabelecimentos comerciais das mais variadas proporções e ramos de atividades.

3.7 GRAVAMES

4 MERCADO

4 PRESSUPOSTO / RESSALVAS E PRINCÍPIOS

4.1 O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões nele contidas, enquadrando-se o laudo como Avaliação;

4.2 Utilizamos os métodos mais recomendáveis, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;

4.3 O universo da pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;

4.4 Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas é da responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;

4.5 O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido nas Normas da ABNT, 14.653 nos seus segmentos 01 e 02, além das exigências impostas por leis federais, estaduais e municipais e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética.

4.6 O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

4.7 Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais.

4.8 Às análises e as conclusões contidas neste laudo baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados no mercado, preços de venda e etc. assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

5 DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL NOS ANEXOS

5.1

Curriculum do Avaliador

5.2 Localização do Imóvel por Satélite

5.3 Imagem(ens) da(s) Edificação(ões) - (Fotos)

5.4 Certidão de inteiro teor ou transcrição ou descritivos + plantas

6 METODOLOGIA UTILIZADA

6.1 Terreno

A Opinião Mercadológica não requer metodologia definida em norma, conforme a Resolução-COFECI nº 1.066/2007 Art. 1º, Parágrafo Único, sendo geralmente embasada na experiência dos profissionais do mercado imobiliário. Desta forma, a determinação do valor do m² dos terrenos será informada pelo Avaliador.

6.2 Edificações

Para as edificações existentes, o Sistema Prático Imobiliário Colibri utiliza o Método Evolutivo (NBR 14653, item 8.2.4), compondo assim o valor do imóvel na sua totalidade. De acordo com a NBR 14653-2, o Método Evolutivo é aquele em que o valor do imóvel é estimado por meio da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização conforme a equação:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o valor da(s) benfeitoria(s)

FC é o fator de comercialização.

O valor das benfeitorias (edificações) no Sistema Prático Imobiliário Colibri é determinado utilizando o Custo Unitário Básico de construção – CUB, da última publicação oficial do Sinduscon do Estado em que o Imóvel está situado, para estimar o valor de construção e em seguida, aplicado o fator de depreciação. Nesta Avaliação, a depreciação será fundamentada no Método de Ross-Heidecke, que é um método misto, considerando a idade real (Ross) e o estado de conservação

(Heidecke). A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Sendo a fórmula $VI = (VT + CB) \times FC$, com a sua equivalente $VI = (VT \times FC) + (CB \times FC)$, o Fator de comercialização(FC) no Sistema Prático Imobiliário Colibri está incorporado no Valor do Terreno ($VT \times FC$) e no Valor da Edificação ($CB \times FC$). O FC está dividido nos componentes "Depreciação de CUB pelo Avaliador" e "Apreciação da Edificação", conforme descrito em [7] ELABORAÇÃO DOS CÁLCULOS. Em se havendo mais de uma edificação ou benfeitoria, calcula-se individualmente cada uma delas e soma-se o total.

$$VB_{total} = VB1 + VB2 + \dots + VBn$$

7 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (TR)

Os cálculos relativos ao Valor do Terreno, Depreciação da Edificação e Fator de Comercialização foram elaborados através do Sistema Prático Imobiliário Colibri, com os dados, critérios e parâmetros fornecidos pelo signatário desta avaliação, sendo este, responsável por todas as informações contidas neste documento. Para a determinação do Valor do Imóvel no Sistema Prático Imobiliário Colibri, conforme descrito em [6 - Metodologia Utilizada].

Para a determinação do Valor do Imóvel no Sistema Prático Imobiliário Colibri, conforme descrito em [6] Metodologia Utilizada, é utilizada a fórmula $VI = (VT + CB) \times FC$. Também explicado anteriormente, o valor de FC está incorporado no Valor do Terreno ($VT \times FC$) e no Valor da Edificação ($CB \times FC$). Desta forma, no Sistema, a composição do Valor total do imóvel será:

$$VI = (VT + CB) \times FC = (VT \times FC) + (CB \times FC)$$

Onde:

$(VT \times FC) = TR$ = Valor do terreno atribuído pelo Avaliador

$(CB \times FC) = VB$ = Valor das Benfeitorias já depreciadas, considerando o FC.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = TR + VB$$

7.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (TR)

$$TR = AT \times Vm^2$$

Onde:

TR = Valor do terreno;

AT = Área do terreno;

Vm^2 = Valor do m^2

7.3 CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO (VB)

$$VB = (CUB \times (1 - (DCUB \div 100)) \times AC) \times (1 - (DRH \div 100)) \times (1 + (AA \div 100))$$

Onde:

VB = Valor da edificação ou benfeitoria;

CUB = Valor da CUB de acordo com o Padrão do Imóvel;

DCUB = Valor da depreciação da CUB pelo Avaliador;

AC = Área construída da edificação;

DRH = Valor da depreciação pela Tabela Ross-Heidecke (R-H);

AA = Apreciação do valor da edificação pelo Avaliador.

Nota: Os valores de DCUB e AA são inferências do Avaliador que influenciam o valor final da edificação para representar o Fator de Comercialização (FC).

8 APLICAÇÃO DA FÓRMULA DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$TR = AT \times Vm^2$$

$$AT = 756,00 \text{ m}^2$$

$$Vm^2 = R\$ 300,00$$

$$TR = AT(756,00 \text{ m}^2) \times Vm^2(R\$ 300,00)$$

$$TR = R\$ 226.800,00.$$

9 EDIFICAÇÕES AVALIADAS

9.1 Edificação 001

9.1.1 Padrão da Edificação:

PP-4 B (Prédio Popular Baixo)

9.1.2 Descrição da Edificação

- A construção trata-se de um Edifício denominado EDIFÍCIO RESIDENCIAL E&L para fins residencial, implantados no lote com recuo lateral esquerdo e lado direito e recuo de frente onde temos as vagas de garagem descobertas.
- **PAVIMENTO TÉRREO**
- Apartamentos : 101 com 61,52m² , 102 com 61,94m², 103 com 61,94m², 104 com 61,52m²
- **1º ANDAR SEGUNDO PAVIMENTO**
- Apartamentos : 201 com 61,52m² , 202 com 61,94m², 203 com 61,94m², 204 com 69,65m²
- **2º ANDAR TERCEIRO PAVIMENTO**
- Apartamentos : 301 com 61,52m² , 302 com 61,94m², 303 com 61,94m², 304 com 61,94m²
- **3º ANDAR QUARTO PAVIMENTO**
- Apartamentos : 401 com 61,37m² , 402 com 61,79m², 403 com 61,79m², 404 com 61,37m²
- **ÁREA COMUM: 7,71M²**
- **TOTALIZANDO A ÁREA DE 1.003,34M²**

9.1.3 Observações da Edificação

- O estudo apresentado é fundamentado no detalhamento da depreciação física de benfeitorias em trabalhos de avaliação de imóveis.
- O detalhamento de vários elementos construtivos é vinculado ao custo relativo desses elementos com o custo global.

9.1.4 Vistoria da Edificação

- Segundo despacho proferido por Vossa Excelência o objetivo da perícia reside na avaliação comercial do terreno e sua área construída.
- Para tanto, esta signatária adotou como procedimento à vistoria ao local dos fatos, datada de 19/04/2024 as 09:00 e pesquisas de comparativos similares para o mês da avaliação.

9.1.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO nº 1

$$VB1 = (CUB \times (1 - (DCUB \div 100)) \times AC) \times (1 - (DRH \div 100)) \times (1 + (AA \div 100))$$

CUB = R\$ 2.287,01.

DCUB = (-0%)

Valor da CUB depreciada = R\$ 2.287,01

AC = 1003.34m²

Valor da Edificação antes da depreciação pela Tabela R-H = R\$ 2.294.648,61

DRH = (-55,800%)

Valor da Edificação depois da depreciação pela Tabela R-H = R\$ 1.014.234,69

AA = +0%

Valor da Edificação depois da Apreciação pelo Avaliador = R\$ 1.014.234,69

Valor Final da Edificação = **R\$ 1.014.234,69**

10 VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO

R\$ 226.800,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos reais).

11 VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

R\$ 1.241.034,69 (um milhão, duzentos e quarenta e um mil, trinta e quatro reais e sessenta e nove centavos).

12 CONCLUSÃO FINAL

A Opinião sobre o valor do Imóvel está centrada no conhecimento de Mercado e na experiência profissional do Avaliador Imobiliário. No entanto, na metodologia adotada neste documento, somente o valor do terreno está no campo da determinação empírica, valor este inserido no cálculo do valor total do imóvel pelo Método Evolutivo, considerando as edificações e sua depreciação. Para tanto, propomos para o imóvel objeto desta Opinião mercadológica o valor de mercado de R\$ 1.241.035,00 (um milhão, duzentos e quarenta e um mil e trinta e cinco reais).

O presente parecer é composto por 23 páginas digitadas e numeradas, assinadas pelo profissional abaixo.

São Bento do Sul-SC, 09 de Maio de 2024

**Vorlene & Chagas Negócios
Imobiliários Ltda**

CNPJ: 35.014.286/0001-49

Vorlene A K Chagas

CRECI: 25275 SC 33859 PR / SC

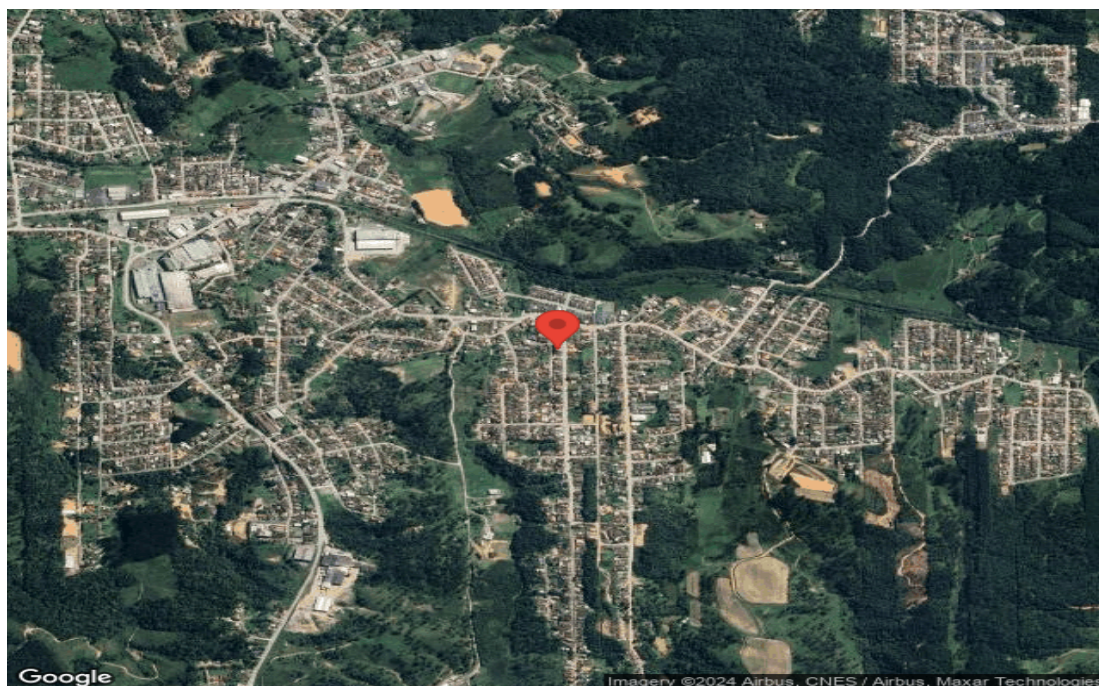
CNAI: 12177

CURRICULUM DO AVALIADOR

Vorlene A K Chagas

- Formação em Ciências Econômicas Universidade da Região de Joinville - UNIVILLE - 2006
- Pós Graduada em Planejamento e Gerenciamento Estratégico - PUC PR - 2008
- Técnico em Transações Imobiliárias - 2013
- Documentação Imobiliária - 2013
- Perita Avaliadora de Imóveis - 2013
- Extensão em Avaliação e Formalização de Laudos Periciais Imobiliários - 2017

MAPA DO IMÓVEL



fonte retirada em: 09/05/2024

Localização do Imóvel Avaliado: 

ANEXO: IMAGENS DAS EDIFICAÇÕES

Imagens da Edificação 001:



Foto n.º 1:



Foto n.º 2:



Foto n.º 3:



Foto n.º 4:



Foto n.º 5:



Foto n.º 6:

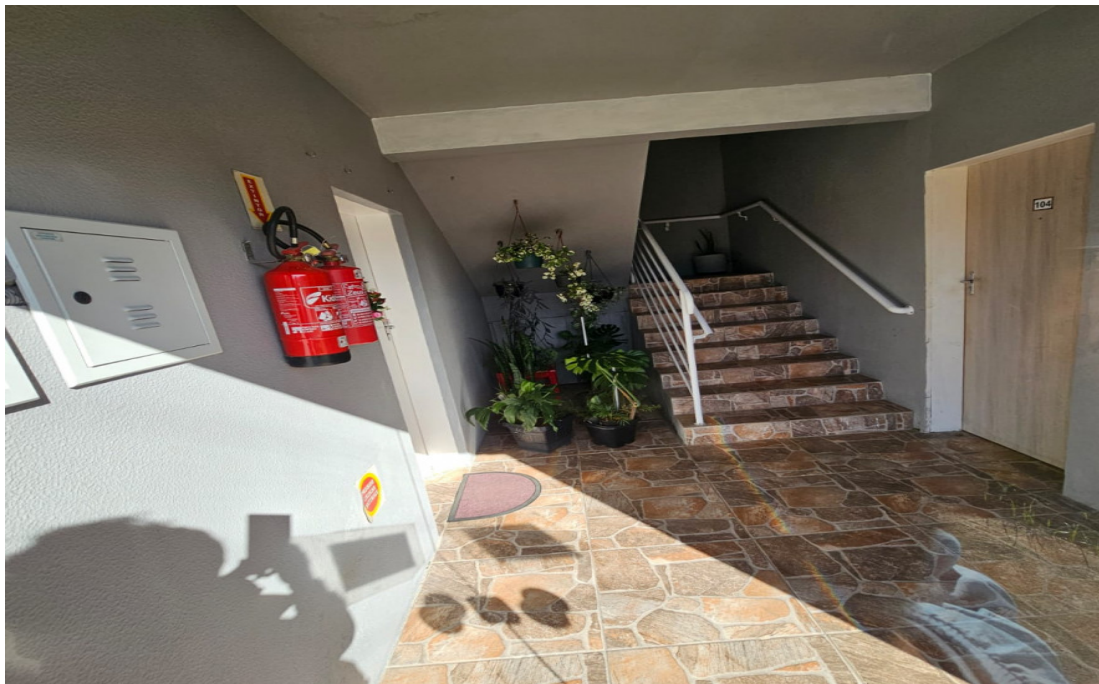


Foto n.º 7:



Foto n.º 8:



Foto n.º 9:



Foto n.º 10:



Foto n.º 11:

ANEXO: CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR OU TRANSCRIÇÃO OU DESCRITIVOS + PLANTAS.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 4.342, conforme imagem abaixo:

CNM: 105361.2.0004342-41
Ficha nº 01.
Ano 1.981

REGISTRO GERAL

Livro nº 2

Matrícula Nº 04.342. Data: 21 de Janeiro de 1.981.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Um terreno com a área de 756,00m² (Setecentos e cinquenta e seis metros quadrados), situado à Rua Mathias Nossol, fundos, em Serra Alta, bairro desta cidade distante 67 metros da citada Rua Mathias Nossol, lado par, fazendo frente para uma rua sem nome, lado par, por trinta e seis metros (36,00m), com a mesma largura aos fundos onde confina com herdeiros de Francisco Telma; cada uma das linhas laterais mede vinte e um metros (21,00m), e de um lado divide com Erico Babowsky e do outro lado com Waldemiro Britto da Graça. - **PROPRIETARIA:** - Imobiliária Brasil Limitada, sediada nesta cidade, inscrita no CGC (MF) sob o nº 83.484.642/0001-30. - **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado na matrícula nº 03.712, Livro nº 2 - Geral - Ficha, sob o nº R-1.-----
O OFICIAL: *[Assinatura]*

R-1-04.342, São Bento do Sul, 21 de Janeiro de 1.981. **TRANSMISSÃO:** - IMOBILIÁRIA BRASIL LIMITADA, acima discriminada, representada por seu diretor Isaltino Pscheidt, brasileiro, solteiro, maior, CI= 92R-173.884-SC e CIC.nº 154.392.839-00, corretor de imóveis, residente e domiciliado nesta cidade. **ADQUIRIENTE:** - ERNESTO JOSÉ RANK, brasileiro, casado, tratadorista, CI-92R-173.776-SC e CIC.nº 066.993.089-04, residente e domiciliado nesta cidade. **TÍTULO:** - Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** - Escritura pública lavrada no livro nº 63, fls. 015, pelo Tabelião Ernesto Jorge Diener Filho, em data de 23 de Dezembro de 1.980. **VALOR:** - Cr\$ 90.000,00 (Noventa mil cruzeiros).-----
O OFICIAL: *[Assinatura]*

AV.2-04.342, São Bento do Sul, 22 de Dezembro de 2017.-----
CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de Permuta de 27 de outubro de 2014, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul - SC, Lº 0186-N, fls. 015/017 e a Certidão de Casamento matrícula n.º 105460 01 55 1971 2 00006 108 0003615 65, do Registro Civil da Comarca de São Bento do Sul-SC, ERNESTO JOSÉ RANK é casado com INÉS MARIA PSCHIEDT, pelo regime da comunhão universal de bens, em 12/06/1971, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, acha-se inscrita no CI-RG 2.373.319-5-SSP/SC e CPF/MF sob o n.º 715.488.909-87. Documentos arquivados neste Cartório. **OBS.:** PROTOCOLO N.º 123.351, em 01/12/2017. Recibo Complementar 54.663. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 101,40 + Selo de Fiscalização EXJ54860-HBL5 R\$ 1,85. Dou fé.-----
O OFICIAL: *Paulo Roberto de Oliveira*
Escrivão Substituto

AV.3-04.342, São Bento do Sul, 22 de Dezembro de 2017.-----
CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de Permuta de 27 de outubro de 2014, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul - SC, Lº 0186-N, fls. 015/017 e Declaração da Prefeitura Municipal de São Bento do Sul-SC, o terreno (VIDE VERSO)

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DO 1.º OFÍCIO
Oficial: Edgard de Amaral - Bive
São Bento do Sul - Sta. Catarina



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

CNM: 105361.2.0004342-41

Continuação da Matrícula Nº 04.342

Ficha nº 01v

desta matrícula faz frente para a rua Carlos Goertler e com a rua Maria Goertler, bairro Serra Alta, na forma das Leis n.ºs 216/1981 e 1285/2005 e acha-se cadastrado na inscrição imobiliária sob o n.º 01.12.115.0138.001.000, Código n.º 65501. Documentos arquivados neste Cartório. OBS.: PROTOCOLO N.º 123.351, em 01/12/2017. Recibo Complementar: 54.663. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 101,40 + Selo de fiscalização: EXJ54861-CUNN R\$ 1,85. Dou fé.....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira

Escrivão-Substituto

R.4-04.342, São Bento do Sul, 22 de Dezembro de 2017.....

PRIMEIROS PROMITENTES PERMUTANTES: ERNESTO JOSÉ RANK, aposentado, CI-RG 173.776-SSP/SC, CPF/MF 066.993.089-04, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, com **INÊS MARIA RANK**, aposentada, CI-RG 2.373.318-5-SSP/SC, CPF/MF 715.488.909-87, brasileiros, residentes e domiciliados na rua Pedro Pscheidt, n.º 906, bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul-SC. **SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE: LUIS CARLOS BENDER LOBO**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente na rua Maria Goertler, n.º 41, bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul-SC, CI-RG 3679535-SSP/SC, CPF/MF 045.625.989-99, declara que não vive em união estável. **TÍTULO: Permuta. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Permuta de 27 de outubro de 2014 de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, L.º 186-N, fls. 015/017; Escritura Pública de Rerratificação de 26 de setembro de 2017 de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, L.º 208-N, fls. 103/105 e Escritura Pública de Rerratificação de 26 de julho de 2017 de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, L.º 207-N, fls. 019/020. VALOR: R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais). OBS.: Segundo promitente permutante deverá construir no terreno acima descrito, no prazo máximo de 18 meses, a contar da data da escritura originária (27/10/2014) e exclusivamente às suas expensas sem qualquer prestação ou encargos dos Primeiros Promitentes Permutantes, 2 (duas) unidades autônomas constituídas por: 2.1) Um apartamento n.º 102, área privativa de 61,47m², área comum de 7,71m², área total de 69,65m² e fração do solo no terreno de 6,27% no Térreo do prédio a ser construído no terreno supra. 2.2) Um apartamento n.º 101, área privativa de 61,52m², área comum de 7,71m² área total de 69,65m² e fração ideal do solo no terreno de 6,23% no Térreo do prédio a ser construído no terreno supra. As partes atribuem à cada unidade autônoma o valor de R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais). CLÁUSULA SEGUNDA: totalizando o valor de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais); CLÁUSULA QUARTA: que assim retificado, como tem aquela escritura, na parte que era necessário faz-lo, as partes, igualmente pela presente bescritura e na melhor forma de direito à "RETIFICAM" plenamente, nas partes que não hajam sido expressas ou implicitamente alterados pela presente. A DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária será emitida em prazo regulamentar. Recolhido o ITBI no valor de R\$ 1.140,00 em 14/10/2014 e no valor de FRJ 228,00 em 14/10/2014, n.º 0000.50020.1073.5945. Apresentadas as certidões exigidas pela Lei Federal n.º 7.433, de 18/12/85 e Decreto n.º 93.240, de 09/09/86. Os intervenientes declaram sob as penas da Lei, que a transação comercial na presente escritura não foi intermediada por meio de corretor de imóveis. PROTOCOLO n.º 123.351, em 01/12/2017. Recibo Complementar: 54.663. EMOLUMENTOS: Registro:**

(continua na ficha 02)



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

CNM: 105361.2.0004342-41

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº. 02

Anc2017

Matrícula Nº **04.342** DATA: **22 de Dezembro de 2017.**
(continuação...)
R\$ 594,00 + Selo de fiscalização: EXJ54862-CGP6 R\$ 1,85 Dou fé.....
O OFICIAL Paulo Roberto Oliveira
Escrivão Substituto

R.5-04.342, São Bento do Sul, 22 de Dezembro de 2017.....
INCORPORADOR E PROPRIETÁRIO: LUIS CARLOS BENDER LOBO, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente na rua Maria Goertler, nº 41, bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul-SC, CI-RG 3679535-SSP/SC, CPF/MF 045.625.989-99, declara que não vive em união estável. **TÍTULO:** Incorporação. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de Incorporação, emitido na cidade de São Bento do Sul - SC, em 13 de setembro de 2017. **VALOR:** R\$ 1.278.506,00 (um milhão e duzentos e setenta e oito mil e quinhentos e seis reais). **OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** Sobre o terreno desta matrícula será construído um edifício que tomará a denominação de "EDIFÍCIO RESIDENCIAL E&L", tendo por finalidade a incorporação realizada pelo sistema preconizado pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulado pelo Decreto-Lei nº 55.815, de 08 de março de 1965, e de acordo com as plantas e memoriais descritivos aprovados conforme o Alvará de Construção nº1038/2010 e processo nº 3755/2012 e nº 0298/2017 e processo nº 1158/2017, emitido pela Prefeitura Municipal de São Bento do Sul-SC. **DESCRIÇÃO DO PRÉDIO:** **PAVIMENTO TÉRREO:** Apto 101, com área privativa de 61,52m², área comum 7,71m², área total 69,23m² e fração de solo 6,23%; Apto 102, com área privativa de 61,94m², área comum 7,71m², área total 69,65m² e fração de solo 6,27%; Apto 103, com área privativa de 61,94m², área comum 7,71m², área total 69,65m² e fração de solo 6,27%; Apto 104, com área privativa de 61,52m², área comum 7,71m², área total 69,23m² e fração de solo 6,23%; **1º ANDAR - 2º PAVIMENTO** Apto 201, com área privativa de 61,52m², área comum 7,71m², área total 69,23m² e fração de solo 6,23%; Apto 202, com área privativa de 61,94m², área comum de uso coletivo 7,71m², área total 69,23m² e fração de solo 6,27%; Apto 203, com área privativa de 61,94m², área comum 7,71m², área total 69,65m² e fração de solo 6,27%; Apto 204, com área privativa de 61,52m², área comum 7,71m², área total 69,23m² e fração de solo 6,23%; **2º ANDAR - 3º PAVIMENTO** Apto 301, com área privativa de 61,52m², área comum 7,71m², área total 69,23m² e fração de solo 6,23%; Apto 302, com área privativa de 61,94m², área comum 7,71m², área total 69,65m² e fração de solo 6,27%; Apto 303, com área privativa de 61,94m², área comum 7,71m², área total 69,65m² e fração de solo 6,27%; Apto 304, com área privativa de 61,94m², área comum 7,71m², área total 69,65m² e fração de solo 6,27%; **3º ANDAR - 3º PAVIMENTO** Apto 401, com área privativa de 61,37m², área comum 7,71m², área total 69,08m² e fração de solo 6,22%; Apto 402, com área privativa de 61,79m², área comum 7,71m², área total 69,50m² e fração de solo 6,26%; Apto 403, com área privativa de 61,79m², área comum 7,71m², área total 69,50m² e fração de solo 6,26%; Apto 404, com área privativa de 61,37m², área comum 7,71m², área total 69,08m² e fração de solo 6,22%. Do citado instrumento particular fica uma via arquivada neste Cartório. OBS.: Licença Ambiental de Operação nº 856/2017 emitida pela Fundação do meio ambiente - (VIDE VERSO)

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BENTO DO SUL - SC

SÃO BENTO DO SUL - SANTA CATARINA





ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

CNM: 105361.2.0004342-41

Continuação da Matrícula Nº **04.342**

FATMA em 13 de fevereiro de 2017. Recolhido FRJ no valor de R\$ 660,00 nº 283466700000458519, em 01/12/2017. PROTOCOLO nº 123.351, em 01/12/2017. Recibo Complementar: 54.063. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 660,00 + Selo de fiscalização: EXJ54863-BT/R\$ 1,85. Dou fé.....
O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escrivão Substituto

AV.6-04.342, São Bento do Sul, 30 de Agosto de 2022.....
CERTIFICO que, conforme o requerimento e a Certidão extraída dos autos sob o n.º 5008340-87.2021.8.24.0058, datado em 23/08/2022, da 1ª Vara da Comarca de São Bento do Sul - SC, em cumprimento ao que determina o artigo 828 do Código de Processo Civil, faço constar que no imóvel desta matrícula acha-se tramitando ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, exequente: Charles Marcelo Grande e executado: Luis Carlos Bender Lobo, valor da causa: R\$ 183.268,31 (cento e oitenta e três mil duzentos e sessenta e oito reais e trinta e um centavos), para que eventuais terceiros de boa-fé não venham alegar desconhecimento. Documentos arquivados neste Cartório. OBS.: PROTOCOLO N.º 146.840, em 24/08/2022. Recibo Complementar: 78.096. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 100,00 + Selo de fiscalização: GOE17732-A093 R\$ 3,11. Dou fé.....
O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escrivão Substituto

AV.7-04.342, São Bento do Sul, 21 de Novembro de 2022.....
CERTIFICO que, conforme o requerimento e o Termo de Penhora extraído dos autos sob o n.º 5005804-40.2020.8.24.0058/SC da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, da 2ª Vara da Comarca de São Bento do Sul-SC, Dra. Liliane Midori Yshiba Michels, Juíza de Direito, determinou a PENHORA do imóvel desta matrícula, exequente: Ana Claudia Fietz, executado e depositário: Luiz Carlos Bender Lobo, valor do débito R\$ 7.906,55 (sete mil novecentos e seis reais e cinquenta e cinco centavos). Documentos arquivados neste Cartório. OBS.: Isento de FRJ. PROTOCOLO N.º 148.377, em 14/11/2022. Recibo Complementar: 79.642. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 63,33 + Selo de fiscalização: GPO46098-3QKY R\$ 3,11. Dou fé.....
O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escrivão Substituto



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

continuação da certidão da matrícula 4.342
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 7

O referido é verdade e dou fé.
São Bento do Sul/SC, 09 de maio de 2024

Cleide Adriane Janczkowsky - Escrevente

| | | |
|---------------------|-----|-------|
| Emolumentos: | R\$ | 25,16 |
| FRJ: | R\$ | 5,71 |
| ISS: | R\$ | 1,26 |
| Total: | R\$ | 32,13 |

DESTINAÇÃO DO FRJ (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%)



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

Pedido de certidão e outros serviços estão disponíveis no site: www.registrodeimoveis.org.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL

IPTU 2024

Cód. do Imóvel
65501

IMAGEM CADASTRAL

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Pedologia Firme | Topografia Plano | Classe 3.C | Estrutura |
| Testada Principal 36 m | Fração Ideal 0 | Tipo | Valor Venal do Prédio 0,00 |
| Valor Venal do Terreno 10.319,40 | Situação na Quadra Meio de quadra | Total de Unidade no Lote 0 | Área Construída da Unidade 0,00 |
| Área do Lote 756,00 | Insc. Imobiliária 01.12.0115.0138 | Utilização Terreno sem uso | Estado de Conservação |
| Matrícula 04.342 | Zona C | | |

ATENÇÃO:
Antes de efetuar o pagamento, confira os dados cadastrais do seu imóvel.
Em caso de dúvida ligue 3631-6000

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------|----------|
| Endereço do Imóvel RUA CARLOS GOERTLER, 90 | | Complemento | |
| Bairro SERRA ALTA | Cidade São Bento do Sul | CEP 89.292-005 | UF SC |



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU

CÓD. DO IMÓVEL
65501

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
01.12.0115.0138

| | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| NOME DO CONTRIBUINTE LUIS CARLOS BENDER LOBO | | | | |
| CO-RESPONSÁVEL | | | | |
| VENCIMENTO PARCELA ÚNICA 14,4% 10/04/2024 | VENCIMENTO 1ª PARCELA 13/05/2024 | VENCIMENTO 2ª PARCELA 10/06/2024 | VENCIMENTO 3ª PARCELA 10/07/2024 | VENCIMENTO 4ª PARCELA 12/08/2024 |
| VENCIMENTO 5ª PARCELA 10/09/2024 | VENCIMENTO 6ª PARCELA | VENCIMENTO 7ª PARCELA | VENCIMENTO 8ª PARCELA | TOTAL 156,85 |

ATENÇÃO CONTRIBUINTE:
Seu carnê de IPTU foi substituído por boleto bancário.

Se optar pelo pagamento à vista com 14,4% de desconto, pague o boleto da **COTA ÚNICA**, caso contrário, optar pelo **pagamento parcelado, não efetue o pagamento deste**, pois receberá os boletos das parcelas em seu endereço, sendo que a parcela mínima será de R\$ 29,05 e o parcelamento em até 8 (oito) vezes conforme datas de vencimento descritas na NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO acima.



Prefeitura
São Bento do Sul

PREZADO CONTRIBUINTE,

VOCÊ ESTÁ RECEBENDO ESTE CARNÊ PORQUE OPTOU PELO PAGAMENTO PARCELADO DO SEU IPTU.

ANTES DE EFETUAR O PAGAMENTO, CONFIRA OS DADOS CADASTRAIS DO SEU IMÓVEL. EM CASO DE DÚVIDAS, LIGUE: (47)3631-6000.

PAGANDO SEU IPTU EM DIA, VOCÊ AJUDA A TORNAR NOSSA CIDADE AINDA MELHOR.