PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM).

PROCESSO Nº: 5000523-93.2021.8.24.0050

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

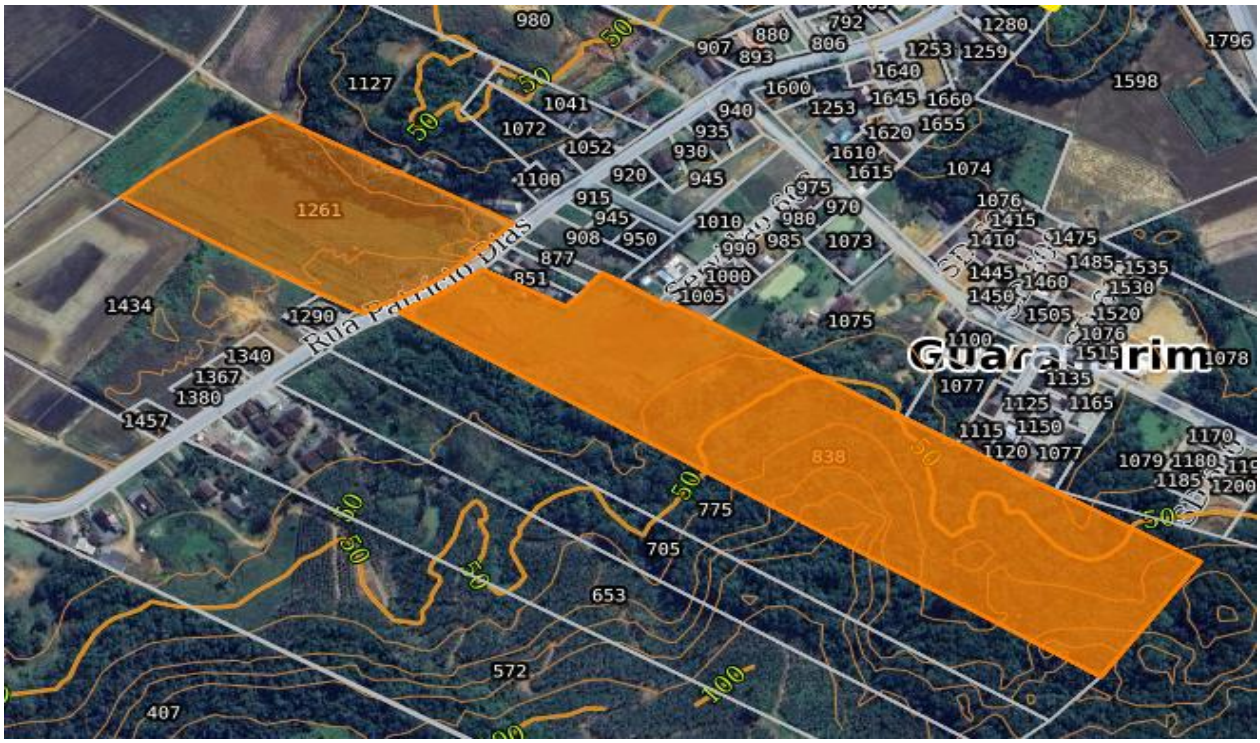
EXEQUENTE: MIRTES MORSCH

EXECUTADO: FSX INCORPORADORA LTDA

JUÍZO: 1ª VARA DA COMARCA DE POMERODE – SC

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel urbano localizado a Rua Patricio Dias, s/n, no bairro Jacuaçu, no município de Guaramirim/SC.

VALOR AVALIAÇÃO: R$ 2.770.000,00 (DOIS MILHOES SETECENTOS E SETENTA MIL REAIS).



PERITO AVALIADOR: JULIO CARLOS HINSCHING
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 14.082 SC | CNAI 010.223

DATA DO PARECER: 25 de março de 2026.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DA 1ª VARA DA COMARCA DE POMERODE – ESTADO DE SANTA CATARINA

Nº do processo: 5000523-93.2021.8.24.0050

JULIO CARLOS HINSCHING, **avaliador** designado Perito do Juízo no processo em referência, vem pelo presente, mui respeitosamente, agradecer a confiança depositada e apresentar e submeter à apreciação de Vossa Excelência o **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)** do imóvel objeto da lide, colocando-se à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

SUMÁRIO:

1. FINALIDADE ..... Página 2
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... Página 3
3. VISTORIA ..... Página 3
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DIAGNÓSTICO FOTOGRÁFICO ..... Página 3
5. CONTEXTO URBANO E CONSIDERAÇÕES MERCADOLÓGICAS ..... Página 5
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA ..... Página 6
7. ESTUDO DA VIABILIDADE .....Página 6
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE DO LOTEAMENTO:.....Página 7
9. ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO.....Página 9
10. VALORAÇÃO DA GLEBA (PERMUTA) .....Página 11
11. CONCLUSÃO (VALOR DE MERCADO) ....Página 12
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCERRAMENTO .....Página 12

1. FINALIDADE:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda do imóvel objeto deste estudo.

Entende-se por Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado na data da avaliação, entre um comprador e um vendedor devidamente informados, em mercado livre e competitivo, em que ambas as partes agissem de forma prudente, consciente e sem coações externas, refletindo o equilíbrio entre oferta e procura.

Este trabalho foi elaborado em estrita observância aos preceitos da Lei nº 6.530/78, da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e das diretrizes da ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O terreno urbano situado no município de Guaramirim/SC, a Rua Patrício Dias, s/n, Bairro Jacu-açu, com área superficial de 97.795,00 m² (noventa e sete mil, setecentos e noventa e cinco metros quadrados), com as confrontações constantes na sua matricula (anexo 1 deste parecer), devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC sob o nº 1.799.

De acordo com a Averbação AV-14-1.799 (datada de 28/11/2018), o cadastro do imóvel no INCRA (nº 801-054-001-384-0) foi oficialmente cancelado e descaracterizado da condição rural, e integrado à malha urbana do Município de Guaramirim

Sua configuração geográfica é seccionada, apresentando frentes para cada lado da via pública, conforme as Inscrições Imobiliárias/Cadastro nº 01.08.006.1261 / 229458 com 30.121,35 m² de área, e 01.08.007.0838 / 229490 com 47.814.32 m² de área, emitidos pela Prefeitura Municipal de Guaramirim (anexos 2 e 3).

Observa-se uma discrepância entre a área registrada na Matrícula nº 1.799 (97.795,00 m²) e a área constante nos cadastros imobiliários da Prefeitura de Guaramirim (77.935,67 m²). Para fins deste parecer, adotou-se a área da matrícula por ser o documento de propriedade legal. Todavia, recomenda-se a futura Retificação de Área para unificação dos dados, sendo que tal divergência foi ponderada na análise de risco e na fixação do percentual de permuta**.**

3. VISTORIA:

A vistoria no local foi realizada em 26 de fevereiro, as 10h30, e foi acompanhado pelo S.r. Robinson Felipe Ferreira, advogado da exequente.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DIAGNÓSTICO FOTOGRÁFICO:

De geometria e topografia irregulares, o imóvel está situado nas duas margens da Rua Patricio Dias (Estrada Jacu-Açu), a cerca de 600 metros da interseção com a SC-108.




Guaramirim
Rua Emilio Manke
Rua Patricio Dias
1261
838
775
705
653
572
407
1434
1611
1127
1494
1796
1598
1250
1917
2027
1080
1081
1078
1074
1076
1075
1073
1100
1077
1079
1535
1530
1475
1400
1405
1220
1515
1330
1326
1290
1180
1200
1185
1175
1115
1135
1165
1041
1072
1052
1253
1259
1640
1660
1626
1610
1615
1332
1296
1280
907
880
896
253
850
751
779
980
945
1018
1005
995
998
950
877
851
940
935
923
890
398















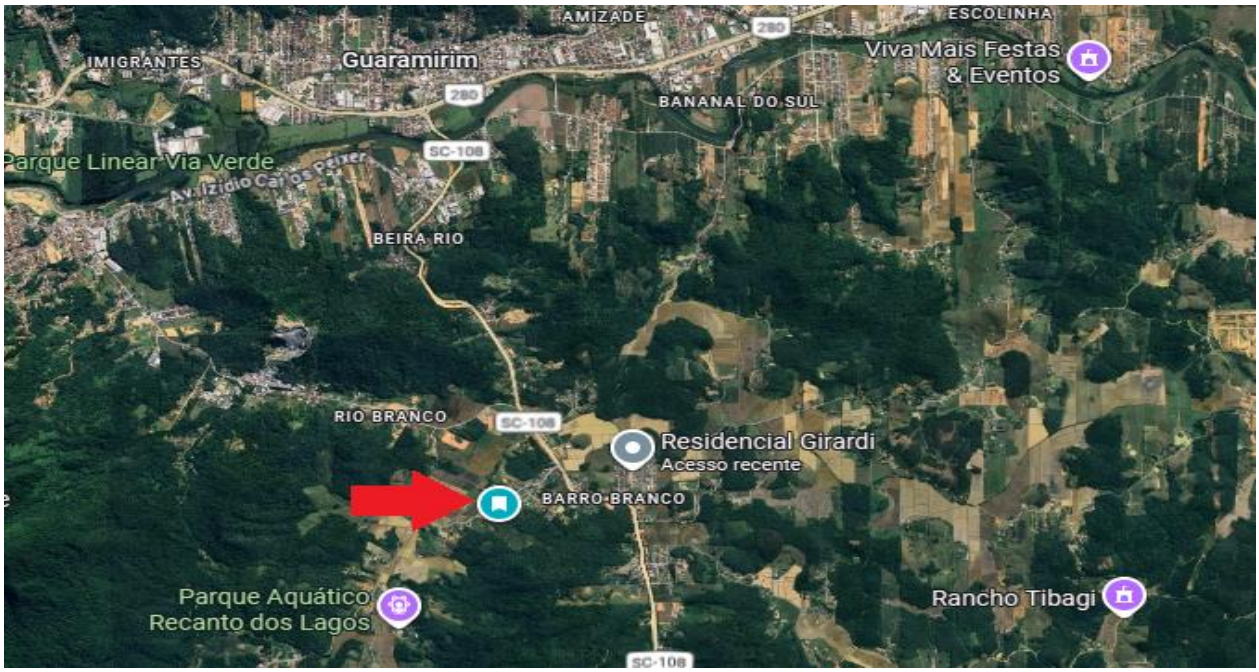


O imóvel apresenta topografia mista, composta por uma gleba plana e aproveitável, com incidência parcial de APP e vegetação nativa de Mata Atlântica. A porção posterior do terreno é caracterizada por uma elevação acentuada, recoberta por densa vegetação.
A Rua Patrício Dias atravessa o terreno, facilitando o acesso.

5. CONTEXTO URBANO E CONSIDERAÇÕES MERCADOLÓGICAS:

Situado na região sudoeste da cidade, a cerca de 600m da SC-108 e 1,5km do Loteamento Girardi, o imóvel insere-se em um contexto de baixa densidade urbana. A Rua Patrício Dias caracteriza-se por um perfil predominantemente rural e agrícola, com ocupação residencial dispersa e comércio local mínimo, embora conte com infraestrutura completa de serviços e pavimentação. A distância até a Prefeitura Municipal de Guaramirim é de aproximadamente 8 km.

O mercado imobiliário local caracteriza-se como uma zona de expansão urbana secundária. Embora apresente ocupação predominantemente rural e baixa densidade construtiva, a presença de infraestrutura completa (pavimentação e sistemas de utilidade pública) e a proximidade com a SC-108 conferem ao imóvel um potencial de valorização a médio prazo, acompanhando o crescimento orgânico do município de Guaramirim.



6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A pesquisa de mercado e a vistoria técnica constataram a ausência de elementos amostrais com características similares ao imóvel avaliando (seja em oferta ou comercializados recentemente). Esta escassez de dados comparáveis inviabiliza a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e determinam que a avaliação seja realizada pelo Método Involutivo, conforme a NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT. Por este método, o valor de mercado é identificado com base no estudo de viabilidade e aproveitamento econômico, mediante um hipotético empreendimento imobiliário compatível com o bem e as condições de mercado, considerando cenários viáveis de execução e comercialização.

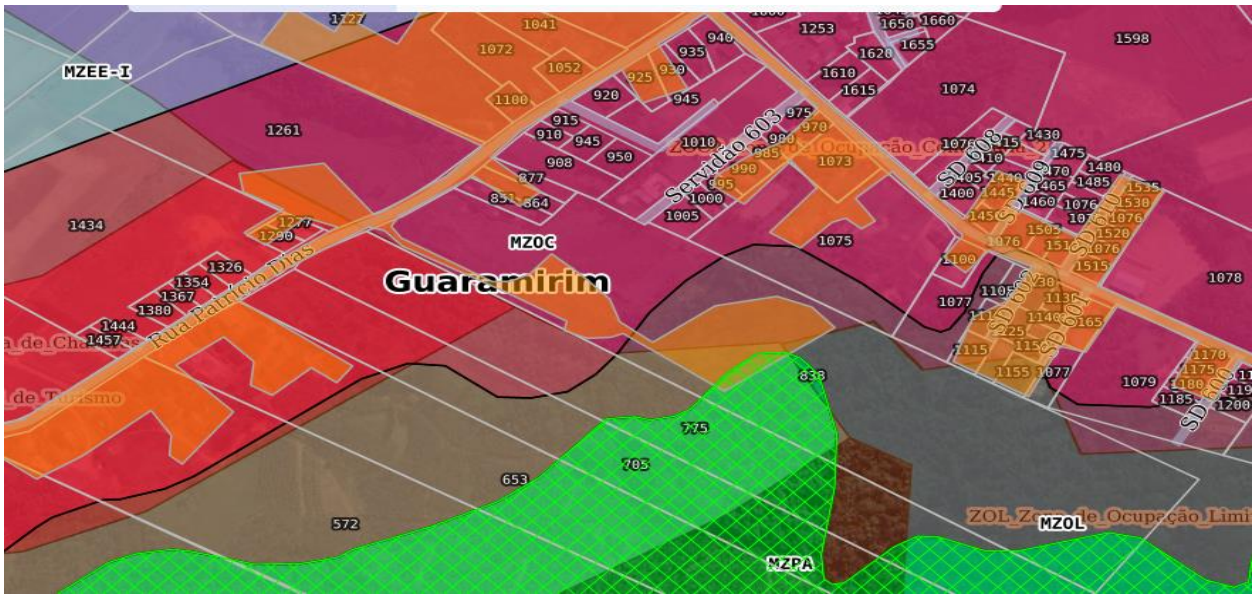
7. ESTUDO DA VIABILIDADE:

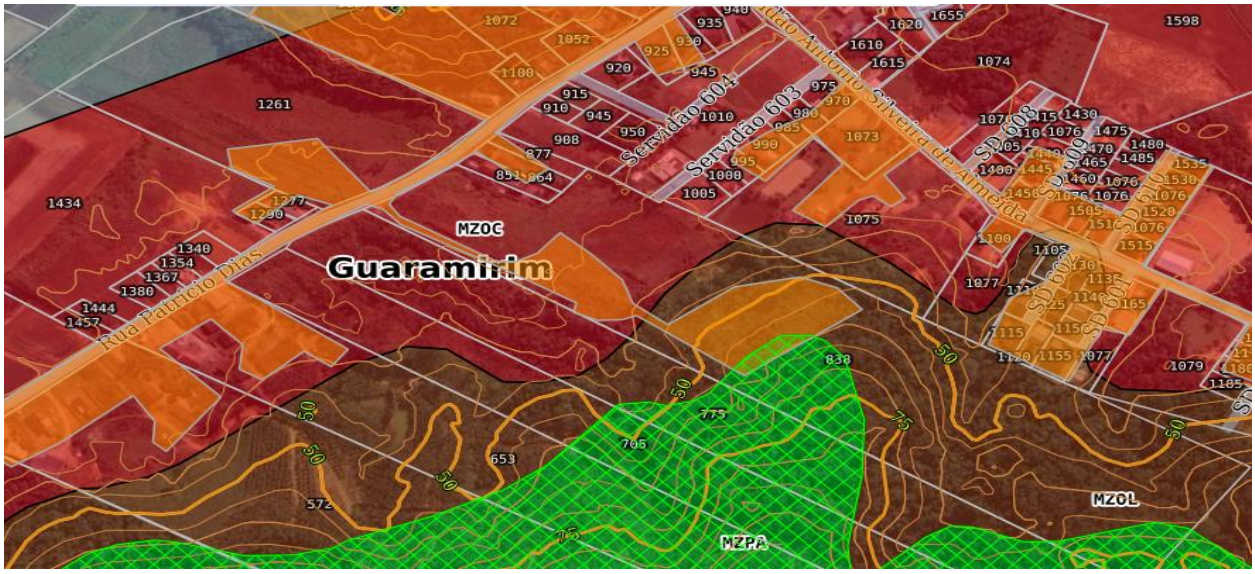
O imóvel encontra-se inserido na Zona de Ocupação Controlada 2 (ZOC2), conforme o Plano Diretor de Guaramirim. Esta zona permite ocupação de densidade moderada, admitindo os usos residencial e misto. Para o parcelamento do solo na modalidade de loteamento, as diretrizes municipais estabelecem lotes mínimos de 300,00 m² e testada de 12,00 metros.

Além do padrão unifamiliar, a ZOC2 possibilita edificações multifamiliares sendo verticais de baixo gabarito ou condomínios de sobrados, o que amplia a liquidez do empreendimento. O uso misto permite ainda a instalação de comércios de apoio nas testadas principais, agregando valor aos lotes de frente para a Rua Patrício Dias.

A flexibilidade da ZOC2 beneficia também o comprador final ao garantir maior valorização patrimonial e conveniência, permitindo desde o uso residencial personalizado até a proximidade com comércios e serviços essenciais.

Após análise técnica, este Perito conclui que o Maior e Melhor Uso consiste na implantação de um loteamento residencial via permuta imobiliária.





8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE DO LOTEAMENTO:

Conforme determina a NBR 14.653-2, a aplicação do Método Involutivo fundamenta-se no escalonamento do Valor Geral de Vendas (VGV) projetado, do qual são deduzidos os custos de produção, despesas incidentes e margem de lucro, a fim de identificar o valor presente da gleba bruta.

Para a estruturação deste modelo, estabeleceram-se os seguintes parâmetros diretivos:

Lote Padrão: Área de 365,00 m², dimensão identificada como de maior liquidez na região por conciliar a acessibilidade financeira dos adquirentes à preservação do padrão urbanístico local.

Unidade de Medida: A valoração do ativo será expressa em valor por metro quadrado (R$/m²), permitindo uma análise comparativa precisa da gleba em estudo.

A definição do valor de venda para a unidade modelo do empreendimento hipotético baseou-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este procedimento, preferencial segundo a norma técnica, confere maior robustez ao VGV ao confrontar o lote projetado com elementos de características intrínsecas e extrínsecas similares.

A base de dados foi composta por uma pesquisa de mercado realizada entre os dias 19 e 20 de março de 2026, totalizando 10 (dez) elementos amostrais (anexo 4) provenientes de ofertas ativas em imobiliárias locais, conforme detalhado a seguir:

	VALOR IMOVEL	M²	VALOR POR M²
1	R$ 213.000,00	369,00	R$ 577,24
2	R$ 175.000,00	374,14	R$ 467,74
3	R$ 191.000,00	362,00	R$ 527,62
4	R$ 210.000,00	360,00	R$ 583,33
5	R$ 169.000,00	365,00	R$ 463,01
6	R$ 191.000,00	364,80	R$ 523,57
7	R$ 170.000,00	362,00	R$ 469,61
8	R$ 175.000,00	364,80	R$ 479,71
9	R$ 171.000,00	362,50	R$ 471,72
10	R$ 185.000,00	362,50	R$ 510,34
		3.646,74	R$ 5.073,92
		364,65 m²	**R$ 507,39**

Média Aritmética = valor médio do m²

MA = soma do R$ dos m² das amostras
nº das amostras

MA = R$ m² 5.073,92
. 10

MA = R$/m² 507,39

	MA + 10%	MA + 10% = R$/m² 558,13
	↗	
MÉDIA =	R$/m² 507,39	
	↘	
	MA - 10%	MA – 10% = R$/m² 456,65

Para garantir a confiabilidade do resultado, foi realizado o saneamento dos dados coletados. As amostras 1 e 4 foram descartadas por estarem fora do intervalo de tolerância admitido, apresentando valores discrepantes em relação ao conjunto amostral. Essa medida visa preservar a média contra distorções que prejudicariam a avaliação do imóvel.

	VALOR IMOVEL	M²	VALOR POR M²
2	R$ 175.000,00	374,14	R$ 467,74
3	R$ 191.000,00	362,00	R$ 527,62
5	R$ 169.000,00	365,00	R$ 463,01
6	R$ 191.000,00	364,80	R$ 523,57
7	R$ 170.000,00	362,00	R$ 469,61
8	R$ 175.000,00	364,80	R$ 479,71
9	R$ 171.000,00	362,50	R$ 471,72
10	R$ 185.000,00	362,50	R$ 510,34
			R$ 3.913,35

Média Final = Soma do R$/m² das Amostras Restantes = R$ 3.913,35 = R$/m² 489,16
Número de amostras restantes 8

Com base na amostragem de mercado, o valor unitário estimado para o lote padrão foi fixado em R$ 489,16 por m².

Cálculo do valor médio de cada lote:
Considerando a média de mercado apurada (R$ 489,16 o m²), o valor de venda projetado para o lote de 365,00 m² totaliza R$ 178.546,59.

9. ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Conforme determina a NBR 14.653-2, item 11.3.1, realizou-se o estudo de viabilidade para a implantação de um loteamento hipotético, por identificar-se que o parcelamento do solo representa o Maior e Melhor Uso para o imóvel, garantindo a melhor absorção pelo mercado imobiliário local.
A viabilidade construtiva foi dimensionada conforme o sistema 'Geopixel Cidades', respeitando a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e as normas de proteção da Mata Atlântica. Somam-se a isso as restrições severas do relevo: a ocupação de áreas com aclividade superior a 30% exigiria obras de contenção e drenagem de altíssima complexidade. Como os custos de implantação nessas frações superariam o Valor Geral de Vendas (VGV), a urbanização do excedente torna-se economicamente inviável.
Assim, em função das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e do relevo acidentado, a ocupação efetiva restringiu-se à fração tecnicamente aproveitável da gleba, o que fundamenta a aplicação do Método Involutivo sobre a área real de intervenção.
Ressalva Técnica: As medidas e polígonos aqui apresentados foram obtidos por meio de ferramentas de medição digital, conforme diretrizes do sistema 'Geopixel Cidades' e em observância aos parâmetros de zoneamento da Lei Ordinária nº 4.753/2020. Portanto, tratam-se de valores aproximados, destinados exclusivamente a fins de avaliação mercadológica, não substituindo o levantamento topográfico planialtimétrico oficial.
Área Total da Matrícula: 97.795,00 m²:





A porção sul/sudeste do imóvel apresenta relevo acidentado, caracterizado por um setor de morro com aclividade acentuada e cobertura vegetal densa. Tal configuração geográfica, evidenciada pelo adensamento das curvas de nível, impõe severas restrições à implantação de infraestrutura viária e lotes urbanos a partir da base da encosta, conforme demonstrado no mapeamento topográfico abaixo:



Área Efetivamente Urbanizável (Projetável): Estimada em 34.995,53 m² (aprox. 35,78% da gleba total).
Área de Restrição (Encosta e APP): 62.799,47 m².

Embora o CAR SC-4206504-BEDD08467D3A4B55BA50C7BADB97BAB9 (anexo 5) indique uma área de uso consolidado superior, este Perito delimitou a área efetivamente aproveitável em 34.995,53 m². Tal divergência justifica-se pela análise técnica do relevo, uma vez que a porção excedente apresenta declividade acentuada e restrições geológicas que inviabilizam a urbanização

economicamente viável. Optou-se pela ocupação exclusiva das áreas com topografia favorável ao parcelamento do solo, garantindo a segurança das obras de infraestrutura e a atratividade do produto perante o mercado imobiliário local

Resumo de Viabilidade do Loteamento:
Área Total Loteável: 34.995,53 m²
Área Pública (35%): 12.248,44 m² (Ruas, áreas verdes e institucionais)
Área Líquida Comercializável: 22.747,09 m².

Dimensionamento de Lotes:
Considerando o lote padrão de 365,00 m² recomendado pelo mercado:
Cálculo: 22.747,09 m² / 365,00 m² = 62,32
Total de Lotes Considerados: 62 unidades (desprezando-se a fração para fins de cálculo de VGV).

Projeção de Faturamento (VGV):
Quantidade: 62 lotes.
Valor Unitário: R$ 178.546,59
VGV Total: R$ 11.069.888,58

10. VALORAÇÃO DA GLEBA (PERMUTA):

Conforme estudo de viabilidade, definiu-se que o melhor aproveitamento para o imóvel avaliado é a destinação para loteamento residencial via permuta física. Neste modelo, o proprietário aporta o terreno e a loteadora assume integralmente o know-how e o capital, responsabilizando-se pelos projetos, aprovações legais e execução de toda a infraestrutura (terraplenagem, drenagem, pavimentação, redes de água, energia e esgoto), além dos custos de comercialização e marketing.
A responsabilidade da loteadora abrange também a infraestrutura nas áreas destinadas ao domínio público (vias, áreas verdes e institucionais), que geralmente representam 35% da gleba. Em contrapartida, o proprietário recebe uma quantidade de lotes urbanizados proporcional ao valor do terreno original.

No Norte Catarinense (Guaramirim, Joinville e Jaraguá do Sul) e no Vale do Itajaí (Brusque e Blumenau), os percentuais de permuta praticados pelo mercado para áreas atrativas variam entre 20% e 30%, conforme a valorização imobiliária e a aptidão da área, sendo que o imóvel em análise se enquadra no padrão de 25%.

Para a definição do índice final, foram analisados fatores como a localização em região de expansão, a configuração geográfica seccionada que permite o faseamento da obra e o potencial de valorização do Bairro Jacu-Açu. Embora existam porções com restrições topográficas, a regularidade documental (imóvel urbano com INCRA baixado) e a frente para via pública consolidada conferem segurança jurídica e técnica ao investimento.
Diante dessas variáveis e da análise comparativa de mercado na região de Guaramirim/SC, este Perito define 25% (vinte e cinco por cento) como o percentual de permuta adequado e ideal para a valoração do presente imóvel, representando o equilíbrio entre o aporte da terra e o risco do empreendedor.

Valor da Gleba: Renda obtida com a venda dos lotes = R$ 11.069.888,58
Valor da Gleba: Permuta de 25%
Valor da Gleba: 25% de R$ 11.069.888,58 = R$ 2.767.472,14

11. CONCLUSÃO:

Diante de todos os fatores analisados e cálculos apresentados, considerando a área efetivamente urbanizável de 34.995,53 m² (conforme medições via sistema GeoPixel e em observância às restrições ambientais do CAR), a implantação hipotética de 62 unidades e a aplicação do percentual de permuta de 25% — justificado pelo risco comercial e custos de infraestrutura em zona de expansão — fixa-se o VALOR DE MERCADO do imóvel em:

Valor Médio Estimado de Mercado do Imóvel:

R$ 2.770.000,00

(DOIS MILHOES SETECENTOS E SETENTA MIL REAIS).

Limite Superior = R$ 2.905.000,00.

Limite Inferior = R$ 2.630.000,00.

O valor aqui apresentado considera o imóvel livre de qualquer ônus que possa impedir sua eventual negociação.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCERRAMENTO:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi desenvolvido com base em critérios técnicos e normas vigentes (NBR 14653), utilizando o Método Involutivo fundamentado em um estudo de viabilidade para loteamento residencial.

As variáveis de mercado analisadas foram determinantes para a fixação do percentual de permuta em 25%, índice que equilibra o risco do empreendedor e a justa remuneração da terra nua ao proprietário na região do Norte Catarinense. Ressalta-se que o valor aqui apurado reflete as condições do mercado imobiliário de Guaramirim/SC na data desta avaliação, pressupondo uma negociação entre partes devidamente informadas e sem pressões externas.

O presente parecer de avaliação é composto de 31 (trinta e uma) páginas, incluindo os anexos, todas impressas em apenas um verso.

Sem mais para o momento, coloco-me a disposição, para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

gov.br
Documento assinado digitalmente
JULIO CARLOS HINSCHING
Data: 25/03/2026 16:42:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Julio Carlos Hinsching
Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECI 14.082 SC - CNAI 010.223
Rua Paulo Zimmermann, 162, Centro, Blumenau, SC
Fone 47 9 9991 3574 e 47 3144 5566
julio@imoveisportal.com

Anexos:

. Anexo 1: Matricula;
. Anexo 2 e 3: Inscrições Imobiliárias/Cadastro;
. Anexo 4: Links para as amostras;
. Anexo 5: CAR;
. Anexo 6: CRECI e CNAI Perito Avaliador.

Blumenau/SC, 25 de março de 2026.

Livro nº. 2 —

Comarca de Guaramirim
REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIO MARCOS AIROSO - Oficial - CPF 004 360 389 00
REGISTRO GERAL

Fls.: 1
Ano 1978.

Matrícula Nº. 1.799.- Data: 13 de dezembro de 1978.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-O terreno contendo a área de 97.795 m2.(NOVENTA E SETE MIL, SETECENTOS E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS) edificado com casa e rancho de madeira, construidos em 1961, situado neste municipio e comarca, localizado em ambos os lados da Estrada Jacú-Açú, no lugar Rio Branco_Jacú-Açú, distante 600 metros da esquina com a Estrada Rio Branco, cadastrado no INCRA sob nº 801-054-001-384-0, área 20,8; módulo 16,80, nº de módulos 1,15, fração 16,8, com frente no Rio Ponta Comprida, em 120 metros; travessão dos fundos com terras de Orestes Murara, em 102,50 metros; estrema do lado direito com cinco linhas, iniciando-se a primeira no travessão com terras de Francisco Silveira, em 897,25 metros; daí declinando a esquerda numa segunda em 40 metros e a direita numa terceira em 70 metros com terras de Arthuro Venturi, daí declina a direita numa quarta linha com a Estrada Jacú-Açú e finalmente a quinta declina a esquerda com terras de Narciso e Arthuro Venturi e do lado esquerdo em três linhas, iniciando a primeira no travessão com terras de Aristides Venturi, daí numa segunda declinando a esquerda com a Estrada Jacú-Açú, e finalmente a terceira declinando a direita com terras de Aristides Venturi. . . . . //

PROPRIETÁRIO:-FELICIO VENTURI, Identidade nº 2R-718-550, CPF nº 122-810-269-49, do comércio, e sua mulher TEREZINHA VENTURI, do lar, residentes e domiciliados no lugar Estrada Guamiranga, neste municipio e comarca. . . . . .

TITULO AQUISITIVO:-Matricula nº 1.797, fls. 1, livro 2, nesta comarca.(Parte de uma área maior). . . . . .

O Oficial Maior: Daniella Cardoso Lemos . . . . . .

==========

R-1-1.799:-Por Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 48 do Livro nº 71, em data de dezesseis de outubro de 1978, nas notas do Tabelião Osnildo Bartel, desta cidade, FELICIO VENTURI, já qualificado como proprietário e sua mulher TEREZINHA VENTURI, do lar, venderam o imóvel objeto da presente matricula, pelo valor de Cr$ 45.000,00(Quarenta e cinco mil cruzeiros) à LAURO MURARA, brasileiro, casado, do comércio, CPF nº 019-645-269-49, residente e domiciliado na Estrada Rio Branco, neste municipio e comarca. Foi apresentado o CQ do Funrural de nº 554550, que fica arquivado no cartório de notas / desta cidade, tudo de conformidade com as demais clausulas e condições constantes da mencionada escritura, dou fé. Guaramirim, 16 de fevereiro de 1979. O Oficial Maior: Daniella Cardoso Lemos. . . . . .

==========

R-2-1.799:-Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida em data de 29 de Outubro / de 1979, nesta praça de Guaramirim(SC), LAURO MURARA, qualificado no R-1-1.799 e sua mulher VILMA RAIMONDI MURARA, ofereceram o imóvel objeto da presente matricula, em HIPOTECA CEDULAR de 1º GRAU, ao BANCO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A., CGC nº 83.876.003/0093/39-agencia de Guaramirim(SC), com vencimento em 29 de outubro de 1980 e a praça de pagamento, nesta cidade de Guaramirim(SC), sendo de Cr$ 441.400,00(Quatrocentos e quarenta e um mil e quatrocentos cruzeiros) o valor do crédito deferido, que será pago pela forma seguinte: em 29 de janeiro, 29 de abril e 29 de julho de 1980-Cr$ 73.800,00 cada uma e em 29 de outubro de 1980 Cr$ 220.000,00. Os juros são devidos à taxa de 15% A.A.(quinze por cento ao ano) calculados e pagáveis em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos vencimentos(conforme forma de pagamento) e, na liquidação da cédula, elevando-se de 1%a.a.(Hum por cento ao ano) em caso de mora, ambos incidindo sobre o saldo devedor da respectiva conta vinculada, tudo de conformidade com as demais clausulas e condições constantes da Cédula registrada sob nº R-777(Nº de ordem 875) no livro nº 3, nesta comarca, cuja cópia fica arquivada em cartório, dou fé. Guaramirim, 08 de Novembro de 1979 O Oficial Maior: Daniella Cardoso Lemos. . . . . .

==========

AV-3-1.799:- Procede-se a este cancelamento, nos termos da Declaração por instrumento particular, datado de 20 de maio de 1981, devidamente assinado pelos administradores do Banco do Estado de Santa Catarina S/A.- Agencia de Guaramirim(SC), apresentado a este registro pelo devedor, com probatório da liquidação total de seu débito referente ao R-2-1.799, desta matricula, dou fé... Guaramirim, 22 de maio de 1981. O Oficial Maior: Daniella Cardoso Lemos .....

==========

"continúa no verso"

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991
Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 1.799.- Fls.: 1V.

R-4-1.799:-Pela Cédula Rural Hipotecária-CRH nº 07-1.02.28.06.1, emitida em data de 09 de junho de 1.981, na praça de Guaramirim(SC), LAURO MURARA, qualificado no R-1-1.799 e sua mulher Vilma Raimondi Murara, ofereceram o imóvel objeto da presente matricula, em Hipoteca Cedular de 1º Grau e sem concorrência de terceiros, ao BANCO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A.-CGC 83.876.003/0093-39, agencia de Guaramirim (SC), sendo de Cr$ 2.040.100,00(Dois milhoes, quarenta mil e cem cruzeiros) o valor do crédito deferido, que será pago na seguinte forma: em 09 de setembro de 1981 Cr$ 200.100,00, em 09 de dezembro Cr$ 300.000,00, em 09 de março de 1982 Cr$ 720.000,00 e em 09 de junho de 1982 Cr$ 820.000,00. O vencimento final será em 09 de junho de 1.982 e a praça de pagamento, será nesta praça de Guaramirim(SC). Os juros são devidos à taxa de 45% a.a.(Quarenta e cinco por cento ao ano) sobre Cr$ 2.040.100,00, exigíveis em 30 de junho, 31 de dezembro, no vencimento das prestações e na liquidação da cédula, que serão calculados sobre o saldo diário da conta vinculada ao presente financiamento, tudo de conformidade com a Cédula registrada sob nº R-1.015(Nº de ordem 1.169) no livro 3, nesta comarca, ficando uma via arquivada em cartório, dou fé. Guaramirim, 22 de junho de 1.981. . .
O Oficial Maior . . . . . .
Custas Cr$ 867,47.-

AV-5-1.799:- Procedo a este cancelamento, nos termos do instrumento particular de Declaração, devidamente assinado pelos administradores do Banco do Estado / de Santa Catarina S/A.-BESC-apresentado a este registro pelo devedor, e compro batório da liquidação total do debito de Cz$ 2.040,00, ficando para todos os / fins e efeitos de direito, cancelado e considerado inexistente o R-4-1.799 acima,dou fé. Guaramirim, 06 de janeiro de 1987. . . . . .
OFICIAL MAIOR: . . . . . .
Custas Cz$ 25,30.-

R-6-1.799:- Nos termos da Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária Nº 87/00756-8 emitida em data de 30 de dezembro de 1987,na praça de Guaramirim-SC.,Lauro Murara e sua mulher Vilma Raimondi Murara, ja qualificados no R-4-1.799 acima,deram o imóvel objeto da presente matricula, em hipoteca Cedular de primeiro grau,sem concorrencia de terceiros ao BANCO DO BRASIL S/A.-com séde em Brasilia-DF.,CGC/MF sob Nº 00.000.000/2646-87,para garantia de um financiamento no valor de Cz$ 722.000,00(setecentos e vinte e dois mil cruzados), com vencimento para 10 de dezembro de 1989, sendo a praça de pagamento em Guaramirim-SC.,com os encargos financeiros constantes da Cédula, digo, das clausulas especificas constantes / da Cédula que foi registrada nesta Comarca as fls.001 do livro nº 3 sob NºR-1.512(nº de ordem 2.835),ficando uma via arquivada em cartório na fórma da Lei, dou fé. GUARAMIRIM, 07 de janeiro de 1988. . . . . .
OFICIAL MAIOR: . Custas Cz$ 317,08. . . . . .

*R-7-1.799: Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária Nº 87/00759-2 emitida em data de 31 de dezembro de 1987, na praça de Guaramirim-SC, Lauro Murara e sua mulher Vilma Raimondi Murara, já qualificados no R-4-1.799 acima, deram o imovel objeto da presente matricula, em Hipoteca Cedular de segundo grau, sem concorrência de terceiros ao BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasilia-DF, CGCMF sob Nº 00.000.000/2646-87, para garantia de um financiamento no valor de Cz$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE CRUZADOS), com vencimento para 20 de dezembro de 1988, sendo a praça de pagamento em Guaramirim-SC., com encargos financeiros constantes da Cédula, digo, das clausulas especificas constantes da Cédula que foi registrada nesta Comarca as fls. 001 do livro nº 3 sob Nº 1.513 (nº de ordem 2.837), ficando uma via arquivada em cartório na forma da Lei, dou fé. . . . Guaramirim, 14 de janeiro de 1988. O Oficial Maior: . . .
Custas Cz$ 317,08.-*

R-8-1.799: Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária Nº 88/00610-7 emitida em data de 27 de setembro de 1988, na praça de Guaramirim,SC, Lauro Murara e sua mulher Vilma Raimondi Murara, já qualificados no R-4-1.799 desta matricula, deram o imovel objeto da presente matricula, em Hipoteca Cedular de / Terceiro Grau e sem concorrecnia de terceiros ao BANCO DO BRASIL S/A., com se-

"continua nas fls. 002"

Comarca de Guaramirim — Livro Nº 2.- — Fls 002.- — Ano 1988.-

REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIO MARCOS AIROSO - Oficial - CPF 004 360 389 00

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 1.799:

de em Brasilia-DF., CGCMF Nº 00.000.000/2646-87, para garantia de um financia-- mento no valor de Cz$ 10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE CRUZADOS), com vencimento / para 27 de março de 1989, sendo a praça de pagamento em Guaramirim,SC., com encargos financeiros constantes das clausulas especificas constantes da Cédula // que foi registrada nesta Comarca, as folhas 001 do livro Nº 3 sob R-1.587 (nº / de ordem 3.060), ficando uma vai arquivada em cartório na forma da Lei, dou fé. Guaramirim, 03 de outubro de 1988. O Oficial Maior: Rosildo Cunha Jr. Custas Cz$ 1.315,10.

AV-9-1.799: Procedo a este cancelamento, nos termos da Autorização por instrumento particular, datado de 24 de agosto de 1999, devidamente assinado pelos administradores do Banco do Brasil S.A., agência de Guaramirim,SC, apresentado a este registro pelo devedor, comprabatório da liquidação total de seu débito ficando para todos os fins de direito cancelado e considerado inexistente o R-6-1.799, desta matrícula, dou fé..... Guaramirim, 25 de agosto de 1999. Oficial Designada: Rosildo Cunha.

AV-10-1.799: Procedo a este cancelamento, nos termos da Autorização por instrumento particular, datado de 24 de agosto de 1999, devidamente assinado pelos administradores do Banco do Brasil S.A., agência de Guaramirim,SC, apresentado a este registro pelo devedor comprabatório da liquidação total de seu débito ficando para todos os fins de direito cancelado e considerado inexistente o R-7-1.799, desta matrícula, dou fé..... Guaramirim, 25 de agosto de 1999. Oficial Designada: Rosildo Cunha.

AV-11-1.799: Procedo a este cancelamento, nos termos da Autorização por instrumento particular, datado de 24 de agosto de 1999, devidamente assinado pelos administradores do Banco do Brasil S.A., agência de Guaramirim,SC, apresentado a este registro pelo devedor, comprabatório da liquidação total de seu débito ficando para todos os fins de direito cancelado e considerado inexistente o R-8-1.799, desta matrícula, dou fé..... Guaramirim, 25dde agosto de 1999. Oficial Designada: Rosildo Cunha.

R-12-1.799: Nos termos da escritura pública de termo de confissão, composição de dívida, forma de pagamento e outras avenças, lavrada as fls. 065 do livro Nº 239, em data de vinte e quatro (24) de agosto de 1999, nas notas do Tabelião Osnildo Bartel, desta cidade, Lauro Murara e sua mulher Vilmar Raimondi Murara, já qualificados nesta matrícula, dão o imóvel objeto da presente matrícula, em Hipoteca de Primeiro Grau e sem concorrência de terceiros, ao **BANCO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A.- BESC.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro, em Florianópolis,SC, à Rodovia SC-401, km 05, Nº 4.600, Saco Grande II, inscrito no CGC/MEFP sob o Nº 83.876.003/0001-10, para garantai de uma dívida contraída por **FRANCOS MURARA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta cidade e Comarca, à Rodovia SC-413, Km 05, s/n, Rio Branco, inscrita no CGC/MF sob Nº 82.698.119/0001-44, no valor de R$ 107.417,90 (CENTO E SETE MIL, QUATROCENTOS E DEZESSETE REAIS E NOVENTA CENTAVOS), que será paga em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ 7.410,44 (SETE MIL, QUATROCENTOS E DEZ REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS) cada uma, vencendo-se a primeira em 10 de setembro de 1999 e a última em 10 de agosto de 2001, tudo de conformidade com as demais claúsulas e condições constantes da escritura, dou fé..... Guaramirim, 27 de agosto de 1999. Oficial Desginada: Rosildo Cunha.

R-13-1.799: Nos termos do instrumento particular de Contrato de Compra e Venda de Ração com Garantia, devidamente assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, Lauro Murara, já qualificado nesta matrícula, dá o imóvel objeto da presente matrícula, em garantia hipotecária de Segundo Grau, à **SADIA S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 03.906.591/00 53-84, estabelecida na Av. Senador Attílio F. Xavier Fontana, 3600, em Chapecó, SC, em garantia às compras efetuadas por Lauro Murara, pelo preço praticado

"continua no verso"

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991
Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1.799 Fls: 002V.

pela Vendedora no dia da emissão da Nota Fiscal, tudo de conformidade com as demais cláusulas e condições constantes da escritura, dou fé.
Guaramirim, 16 de maio de 2000. Oficial Designada:

AV-14-1.799: Guaramirim, 28 de novembro de 2018. Protocolo nº 90.938, de 06/11/2018.
INSCRIÇÃO NO CCIR/NIRF/CAR/CANCELAMENTO DE INSCRIÇÃO NO CCIR(INCRA): Conforme requerimento datado de 18/10/2017 e 06/11/2017, e conforme documentação apresentada, atualmente o imóvel da presente matrícula encontrava-se cadastrado atualmente no INCRA sob nº 815 233.022.853-2, e cadastrado junto a Receita Federal sob NIRF nº 3.681 208-0, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em 13/09/2018; todavia em virtude do Ofício nº 1154/2017-Incra/SR(10)SC, datado de 13/06/2017, assinado pelo Superintendente Regional Substituto do INCRA/SC, Sr. Nilton Tadeu Garcia, Portaria nº 655 - DOU 11/10/2016, foi **CANCELADO** o cadastro do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, formalizado no processo INCRA/SR(10)SC 54210.000682/2017-61, por estar a propriedade com descaracterização do imóvel como rural.
O imóvel acha-se inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR, sob nº SC-4206504-BEDD08467D3A4B55BA50C7BADB97BAB9, com data de cadastro aos 02/05/2015.
NOME DE RUA/BAIRRO/CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO: Conforme requerimento datado de 06/11/2017 e conforme certidão nº 092/2017 datada de 29/05/2017, e espelho cadastral datado de 31/10/2018, ambos emitidos pela Prefeitura Municipal de Guaramirim-SC, o imóvel da presente matrícula encontra-se localizado no lado par da Rua 217-Patrício Dias, Bairro Rio Branco, Guaramirim-SC, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Guaramirim-SC, sob nº 103225.
Relatório de Emolumentos nº 28.181. Emolumentos. R$104,45 - Selo: R$ 1,90 - Selo de fiscalização: FHN36698-DWJD TOTAL R$106,35
André Luiz Gonçalves - Oficial Interino:

AV-15-1.799: Guaramirim, 28 de novembro de 2018. Protocolo nº 90.938, de 06/11/2018.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Conforme requerimento datado de 18/10/2017 e conforme autorização do credor, passada por instrumento particular de cancelamento das hipotecas, datado de 22/11/2017, o qual fica arquivado neste Ofício, fica **cancelado o R-13, desta matrícula.**
Relatório de Emolumentos nº 28.181. Emolumentos R$104,45 - Selo R$ 1,90 - Selo de fiscalização: FHN36699-OPPP. TOTAL R$106,35.
André Luiz Gonçalves - Oficial Interino:

AV-16-1.799: Guaramirim, 25 de abril de 2019. Protocolo nº 92.389, de 27/03/2019
INSERÇÃO DE QUALIFICAÇÃO: Conforme requerimento e informações constantes na Escritura Pública de Inventário, Cessão, Reserva de Usufruto Vitalício e Partilha, datada de 10/10/2013, no livro nº 107, às fls 274/291 e Escritura Pública de Declaração e Aditamento, datada de 25/08/2015, no livro nº 147, às fls 152/155 ambas lavradas na Escrivania de Paz do Município de Schroeder-SC, onde consta a apresentação da certidão de casamento matrícula nº 107490 01 55 1966 2 00008 174 0002756 03, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Guaramirim-SC, emitida aos 06/09/2013, e demais documentos apresentados, para constar a qualificação do proprietário, que é: **LAURO MURARA,** portador da C I. nº 205 091-9-SSP/SC, inscrito no CPF nº 019.645.269-49, brasileiro, nascido em 10/04/1944, empresário e sua esposa **VILMA RAIMONDI MURARA,** portadora da C.I nº 2/R-817 963-SSP/SC, inscrita no CPF nº 383.525.089-20, brasileira, nascida em 07/01/1940, comerciante, casados

Continua na folha 3

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Livro nº 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE GUARAMIRIM
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
André Luiz Gonçalves - CPF nº 022.435.439-66
Oficial Interino

Fls.: 003.-
Ano: 2019.-

Matrícula Nº 1.799 **Data: 25 de abril de 2019.**

pelo regime da Comunhão Universal de Bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rodovia SC-413, nº 5.665, Km. 5, Bairro Rio Branco, Guaramirim-SC.

ÓBITO: Conforme requerimento e informações constantes na Escritura Pública de Inventário, Cessão, Reserva de Usufruto Vitalício e Partilha, datada de 10/10/2013, no livro nº 107, às fls. 274/291 e Escritura Pública de Declaração e Aditamento, datada de 25/08/2015, no livro nº 147, às fls. 152/155 ambas lavradas na Escrivania de Paz do Município de Schroeder-SC, onde consta a apresentação da certidão de óbito matrícula nº 107383 01 55 2012 4 00047 198 0025953 13, emitida aos 11/09/2013 pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Jaraguá do Sul-SC, a proprietária **VILMA RAIMONDI MURARA,** faleceu em Jaraguá do Sul-SC, no dia 10/08/2012.

Relatório de Emolumentos nº 18.834. Emolumentos: R$109,05 - Selo: R$ 1,95 - Selo de fiscalização: FLD18363-4JFI. TOTAL: R$111,00.

Fernanda Quintino de Souza - Escrevente Substituta: Fernanda Q. de Souza

R-17-1.799: Guaramirim, 25 de abril de 2019. Protocolo nº 92.389, de 27/03/2019.

INVENTÁRIO: Nos termos da Escritura Pública de Inventário, Cessão, Reserva de Usufruto Vitalício e Partilha, datada de 10/10/2013, no livro nº 107, às fls. 274/291 e Escritura Pública de Declaração e Aditamento, datada de 25/08/2015, no livro nº 147, às fls. 152/155 ambas lavradas na Escrivania de Paz do Município de Schroeder-SC, dos bens deixados pelo falecimento de **VILMA RAIMONDI MURARA,** constante no AV-15, **o imóvel da presente matrícula,** foi partilhado da seguinte forma: **50% do imóvel** ao viúvo meeiro **LAURO MURARA,** já qualificado; **50% do imóvel** aos herdeiros **EDSON LUIZ MURARA,** portador(a) da C.I. nº 1.985.655-SSP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 624.818.199-34, brasileiro, nascido em 28/03/1968, empresário e sua esposa **MIRACI TERESINHA REINERT MURARA,** portador(a) da C.I. nº 19/R-2.443.803-SSP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 715 565.249-00, brasileira, nascida em 25/09/1971, autônoma, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, cujo pacto antenupcial acha-se registrado no Livro 3, sob nº 3.347 neste Ofício, residentes e domiciliados na Rodovia SC-413, nº 5.665, Km. 5, Bairro Rio Branco, Guaramirim-SC.

VALOR: R$110.000,00. ITCMD foi parcelado em 12 vezes, conforme consta na escritura, DIEF nº 130920000304416. Emolumentos sobre R$300.000,00. A DOI foi emitida e será transmitida à Receita Federal.

Relatório de Emolumentos nº 18.834. Emolumentos: R$1.420,00 - Selo: R$ 1,95 - Selo de fiscalização: FLD18362-V75B. TOTAL: R$1.421,95.

Fernanda Quintino de Souza - Escrevente Substituta: Fernanda Q. de Souza

R-18-1.799: Guaramirim, 25 de abril de 2019. Protocolo nº 92.389, de 27/03/2019.

DOAÇÃO: Pela Escritura Pública de Inventário, Cessão, Reserva de Usufruto Vitalício e Partilha, datada de 10/10/2013, no livro nº 107, às fls. 274/291 e Escritura Pública de Declaração e Aditamento, datada de 25/08/2015, no livro nº 147, às fls. 152/155 ambas lavradas na Escrivania de Paz do Município de Schroeder-SC.

TRANSMITENTE(S): LAURO MURARA, já qualificado.

ADQUIRENTE(S): FSX INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº

Continua no verso

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1.799 **Fls. 003 Verso.-**

13.069.897/0001-51, com sede na Rua Luiz Abry, nº 515, Sala 01, Bairro Centro, Pomerode-SC, representada por FELIPE STEINERT, brasileiro, portador(a) da C.I. nº 3.899.472-SSP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 007.732.499-40, solteiro, nascido em 25/01/1982, comerciante, residente e domiciliado na Rua Luiz Abry, nº 515, Bairro Centro, Pomerode-SC; e TALITA CRISTINA MURARA, brasileira, portador(a) da C.I. nº 5.666.760-SSP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 076.956.959-55, solteira, nascido em 26/10/1993, estudante, residente e domiciliado na Rodovia SC-413, nº 5.665, Km5, Bairro Rio Branco, Guaramirim-SC.

OBJETO: 50% do imóvel desta matrícula

VALOR: Imóvel avaliado para fins de recolhimento de ITCMD em R$55.000,00. Emolumentos sobre R$150.000,00.

Conforme constou na escritura ITCMD foi recolhido conforme DIEF nº 130920003373427, devidamente quitada. A DOI foi emitida e será transmitida à Receita Federal.

Conforme constou na escritura, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome do transmitente, emitida aos 03/06/2013.

Relatório de Emolumentos nº 18.834. Emolumentos: R$1.196,08 - Selo: R$ 1,95 - Selo de fiscalização FLD18361-1PA7. TOTAL: R$1.198,03.

Fernanda Quintino de Souza - Escrevente Substituta:

R-19-1.799: Guaramirim, 25 de abril de 2019. Protocolo nº 92.389, de 27/03/2019.

DOAÇÃO: Pela Escritura Pública de Inventário, Cessão, Reserva de Usufruto Vitalício e Partilha, datada de 10/10/2013, no livro nº 107, às fls. 274/291 e Escritura Pública de Declaração e Aditamento, datada de 25/08/2015, no livro nº 147, às fls. 152/155 ambas lavradas na Escrivania de Paz do Município de Schroeder-SC.

TRANSMITENTE(S): EDSON LUIZ MURARA e sua esposa **MIRACI TERESINHA REINERT MURARA,** já qualificados.

ADQUIRENTE(S): FSX INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.069.897/0001-51, com sede na Rua Luiz Abry, nº 515, Sala 01, Bairro Centro, Pomerode-SC, representada por FELIPE STEINERT, brasileiro, portador(a) da C.I. nº 3.899 472-SSP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 007.732.499-40, solteiro, nascido em 25/01/1982, comerciante, residente e domiciliado na Rua Luiz Abry, nº 515, Bairro Centro, Pomerode-SC; e TALITA CRISTINA MURARA, brasileira, portador(a) da C.I nº 5 666.760-SSP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 076.956.959-55, solteira, nascido em 26/10/1993, estudante, residente e domiciliado na Rodovia SC-413, nº 5.665, Km5, Bairro Rio Branco, Guaramirim-SC.

OBJETO: 50% do imóvel desta matrícula.

VALOR: Imóvel avaliado para fins de recolhimento de ITCMD em R$55.000,00. Emolumentos sobre R$150.000,00.

Conforme constou na escritura ITCMD foi recolhido conforme DIEF nº 150920003428786, devidamente quitada. A DOI foi emitida e será transmitida à Receita Federal.

Conforme constou na escritura, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome do transmitente, emitida aos 03/06/2013.

Relatório de Emolumentos nº 18.834. Emolumentos: R$1.196,08 - Selo: R$ 1,95 - Selo de fiscalização

Continua na folha 4

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Livro nº 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE GUARAMIRIM
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
André Luiz Gonçalves - CPF nº 022.435.439-66
Oficial Interino

Fls.: 004.-
Ano: 2019.-

Matrícula Nº 1.799 **Data: 25 de abril de 2019.**

FLD18360-R6ZK. TOTAL: R$1.198,03.
Fernanda Quintino de Souza - Escrevente Substituta: Fernanda Q. de Souza

AV-20-1.799: Guaramirim, 29 de abril de 2019. Protocolo nº 92.704, de 26/04/2019.
RETIFICAÇÃO SIMPLES/R-18 e R-19: Certifica-se que, em virtude de erro cometido na transposição de dados no **R-18 e R-19** ambos desta matrícula, nos termos do art. 213, I, a, da Lei 6.015/73, procede-se a retificação para fazer constar como adquirente apenas **FSX INCORPORADORA LTDA,** sendo representada apenas por FELIPE STEINERT, ambos já qualificados, e não como constou. Por conseguinte, ficam retificados os mencionados atos, continuando inalterados os demais dados desta matrícula.
Relatório de Emolumentos nº 32.196. Emolumentos: R$1,95 - Selo: R$ 1,95 - Selo de fiscalização: FLD18755-VNXW. TOTAL: R$1,95.
André Luiz Gonçalves - Oficial Interino:

AV-21-1.799: Guaramirim, 27 de Maio de 2019. Protocolo nº 92.803, de 07/05/2019.
DEMOLIÇÃO: Conforme requerimento datado de 20/05/2019 e conforme Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 000832019-88888516, emitida aos 07/05/2019, bem como a Certidão nº 544/13, emitida aos 14/11/2013, pela Prefeitura Municipal de Guaramirim-SC, as construções de uma casa e um rancho, constantes na Identificação do Imóvel desta matrícula, foram **demolidas.**
Relatório de Emolumentos nº 18.832. Emolumentos: R$109,05 - Selo: R$ 1,95 - Selo de fiscalização: FLX45774-EXNN. TOTAL: R$111,00.
André Luiz Gonçalves - Oficial Interino:

AV-22-1.799: Guaramirim, 08 de julho de 2022. Protocolo nº 109.018, de 13/06/2022.
AVERBAÇÃO DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO: Conforme requerimento datado de 27/06/2022, e conforme Certidão de Admissibilidade da Execução expedida em 06/06/2022, assinada eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Guaramirim-SC, Dr. Rogério Manke, procede-se a esta averbação para fazer constar que no dia 30/04/2022 foi distribuída para a 1ª Vara da Comarca de Guaramirim-SC, uma ação de cumprimento de sentença, sob Autos de nº 5002284-03.2022.8.24.0026.
EXEQUENTE(S): CRISTIANO OESTERREICH, inscrito no CPF de nº 052.486.869-70.
EXECUTADO(S): FSX INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ de nº 13.069.897/0001-51.
OBJETO: o imóvel desta matrícula.
VALOR DA CAUSA: R$49.153,64.
Relatório de Emolumentos nº 43.149. Emolumentos: R$100,00 - Selo: R$ 3,11 - Selo de fiscalização: GMX39326-ABX4. TOTAL: R$103,11.
André Luiz Gonçalves - Oficial Interino:

AV-23-1.799: Guaramirim, 16 de outubro de 2023. Protocolo nº 116.930, de 02/10/2023.
INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade emanada da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB a que alude o provimento do CNJ nº 39/2014, de 25/07/2014, conforme protocolo de indisponibilidade nº **202310.0215.02961792-IA-860 de 02/10/2023,** pertinente a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5000523-93.2021.8.24.0050 da 1ª Vara da Comarca de Pomerode-SC, figurando

Continua no verso

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991
Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1.799 **Fls. 004 Verso.-**

como exequente: Mirtes Morsch e executado: FSX Incorporadora Ltda, certifica-se que **foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula.**
Relatório de Emolumentos nº 48.387. Emolumentos: Isento. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo de fiscalização: GTO83323-DQ3V.
André Luiz Gonçalves:
(Oficial Interino)

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 1.799

(Número do último R/AV: 23)

Certifico que a presente imagem é reprodução fiel da ficha da Matrícula nº **1.799**, do Livro nº 2 do Registro Geral, com efeito de **Certidão de Inteiro Teor** nos termos do art. 19, §§1º e 5º da Lei nº 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé. Guaramirim-SC, 11 de abril de 2024.

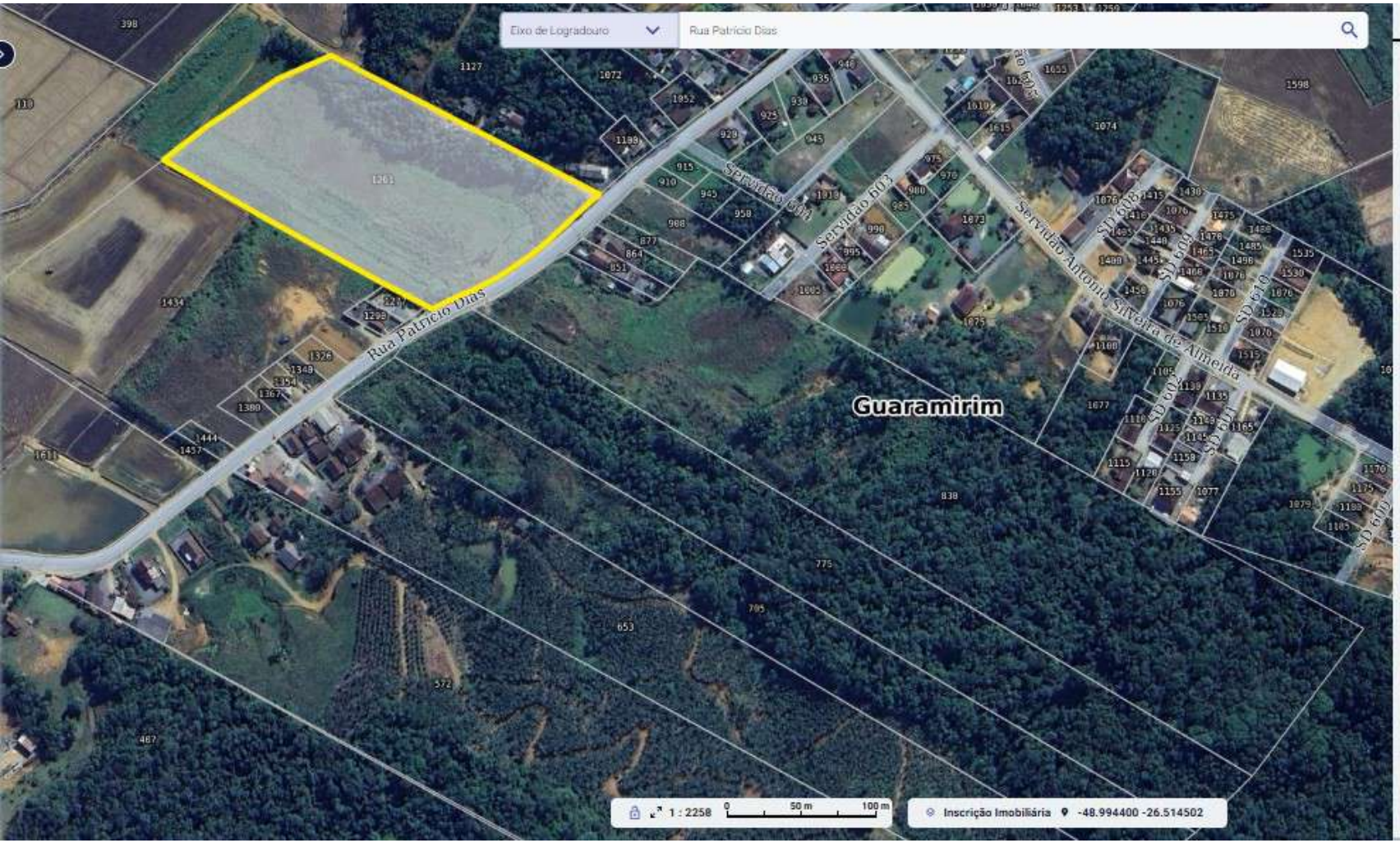
_____

[ ] André Luiz Gonçalves - Oficial Interino
[ ] Fernanda Quintino de Souza Tomczak - Escrevente Substituta
[ ] Joni Afonso Jahn - Escrevente
[ ] Joseane Cristina de Souza - Escrevente
[ ] Neli Jung Valcanaia - Escrevente

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HCA66013-TNBA
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

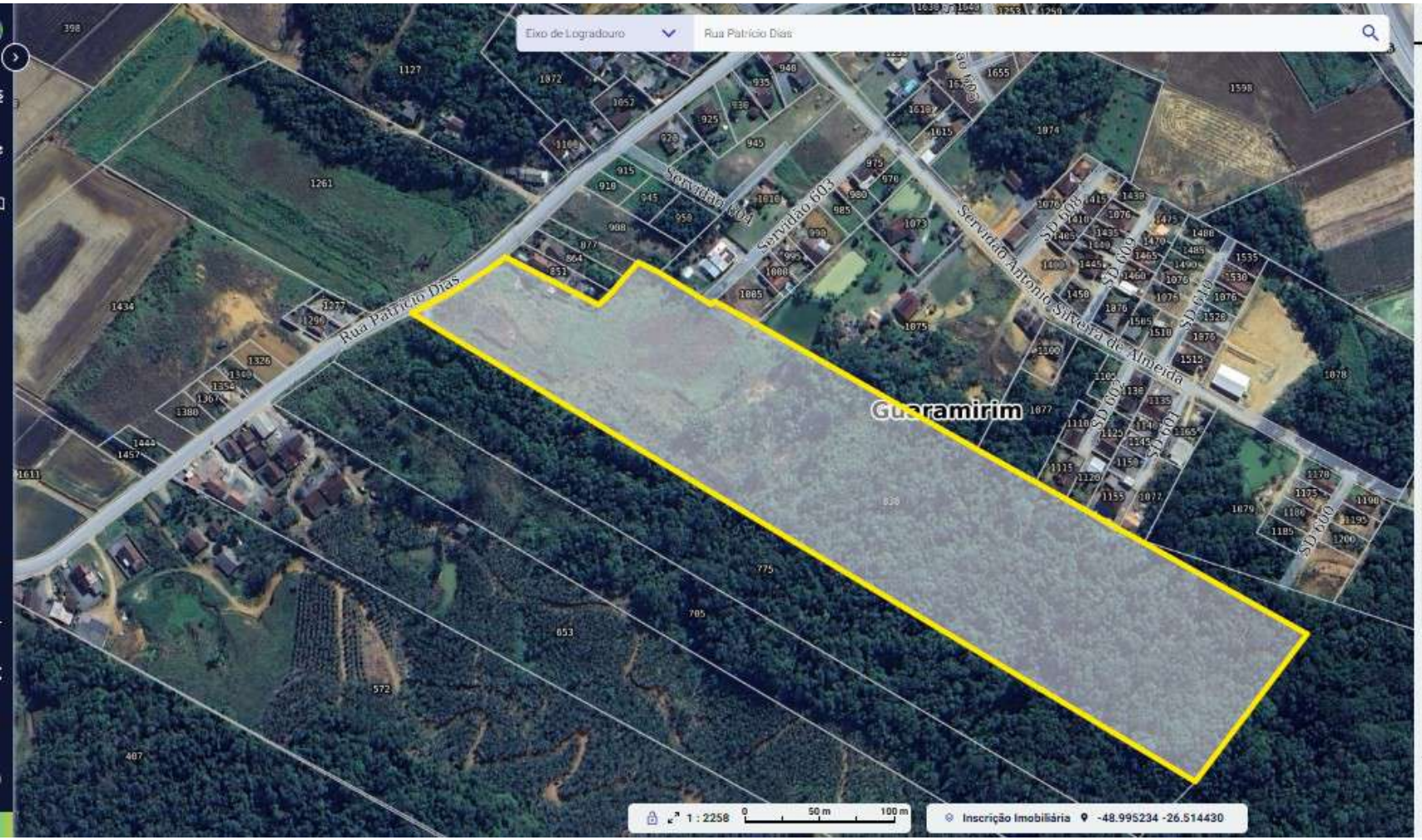
Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R$ 25,16
Selos: R$ 0,00
FRJ: R$ 5,71
ISS: R$ 0,50
Total: R$ 31,37

Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991
Documento Assinado Digitalmente por NELI JUNG VALCANAIA. CPF: 79961177991



Detalhes

Detalhes	
Inscrição Imobiliária	01.08.006.1261
Cadastro Imobiliário	229458
Nome do Proprietário	FSX INCORPORADORA
Matrícula Imobiliária	1799
Logradouro	PATRICIO DIAS
Complemento	GRANJA DE PORCO - A
Bloco/Apartamento-Unidade	0
Bairro	RIO BRANCO
Lote	Não informado
Área do Terreno	30121.35
Área Construída Total [m²]	0
ID	8547
Nº da Residência	S/N



Detalhes

Detalhes

Inscrição Imobiliária	01.08.007.0838
Cadastro Imobiliário	229490
Nome do Proprietário	FSX INCORPORADORA
Matrícula Imobiliária	1799
Logradouro	PATRICIO DIAS
Complemento	A-01
Bloco/Apartamento-Unidade	0
Bairro	RIO BRANCO
Lote	Não informado
Área do Terreno	47814.3203125
Área Construída Total [m²]	Não informado
ID	8551
Nº da Residência	S/N

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-guaramirim-rio-branco-369m2-RS213000/id-36388168/

https://d2imoveis.com/935

https://krauseimobiliaria.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-362m2-barro-branco-guaramirim-sc-id-988

https://eskalaimoveis.com.br/terreno-com-360m-residencial-girardi-rio-branco-guaramirim

https://www.imobiliariabrandao.com.br/imovel/venda/terreno/guaramirim-sc/rio-branco-/lote-a-venda---loteamento-girardi---bairro-rio-branco--guaramirim-sc/860791

https://krauseimobiliaria.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-364m2-barro-branco-guaramirim-sc-id-1643

https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/terreno-em-guaramirim-655117622?lis=listing_1100

https://donnajaragua.com.br/imovel/179/comprar/lote-terreno/guaramirim/barro-branco

https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/vende-se-terreno-em-guaramirim-692313491?lis=listing_1100

https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/terreno-com-362-5-m-de-area-total-rio-branco-guaramirim-1456455055?lis=listing_1100

CADASTRO AMBIENTAL RURAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Demonstrativo do imóvel

Data de emissão: 24/03/26 16:44:18

Situação do cadastro:	Ativo
Condição do cadastro:	Aguardando análise
Deseja aderir ao Programa de Regularização Ambiental:	Sim

Dados do Imóvel

Nº do Recibo:	SC-4206504-BEDD08467D3A4B55BA50C7BADB97BAB9
Nº do Protocolo:	SC-4206504-F644E491B7894132B24DE95FECA58FD6
Área do Imóvel:	9,64 ha
Módulos Fiscais:	0,8040
Município / UF:	Guaramirim / Santa Catarina
Coordernadas centroide:	Lat: 26°31'01,01" S, Long: 48°59'34,53" O
Data de registro no SICAR:	04/03/2020 19:39:46
Data da análise do CAR:	-
Data da última retificação:	-

Cobertura do Solo

Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa:	3,36 ha
Área total de Uso Consolidado:	5,64 ha
Área total de Servidão Administrativa:	0,10 ha

Reserva Legal

Situação da reserva legal:	Não Analisada
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada:	0,00 ha
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada vetorizada:	0,00 ha
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada:	0,00 ha
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor:	0,00 ha

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Áreas de Preservação Permanente:	1,43 ha
Área de preservação permanente em área consolidada:	0,32 ha
Área de preservação permanente em área de remanescente em vegetação nativa:	1,09 ha

Demonstrativo do imóvel

Data de emissão: 24/03/26 16:44:18

Áreas de Uso Restrito

Áreas de Uso Restrito:	0,00 ha

Demonstrativo do imóvel

Data de emissão: 24/03/26 16:44:18

Restrições do imóvel rural

Sobreposição com outros imóveis

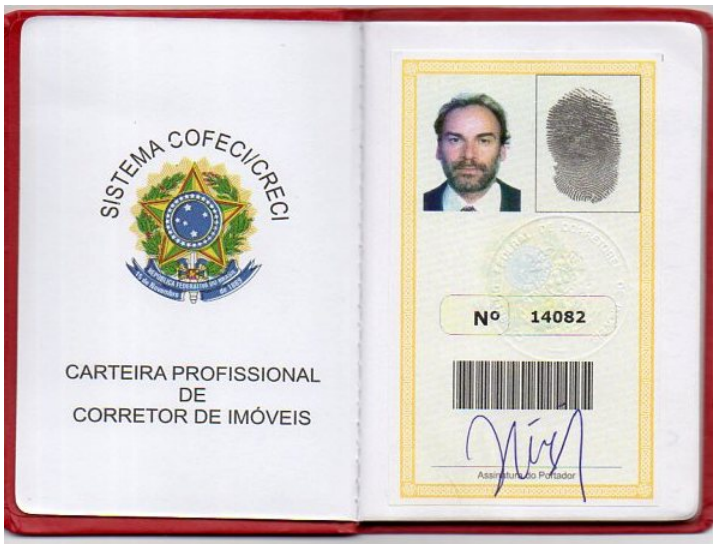
N° do CAR	Sobreposição	Percentual
SC-4206504-55D25103BCCF4845B43F7FE6B93F30F3	0,01 ha	0,1 %
Total:	0,01 ha	0,1 %

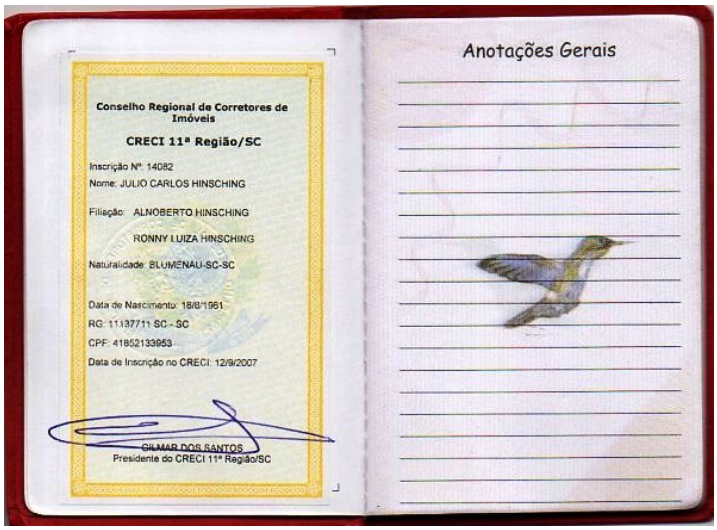
Demonstrativo do imóvel

Data de emissão: 24/03/26 16:44:18

Outras sobreposições

Nenhuma sobreposição adicional encontrada


SISTEMA COFECI/CRECI
CARTEIRA PROFISSIONAL
DE
CORRETOR DE IMÓVEIS
Nº 14082
Assinatura do Portador


Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 11ª Região/SC
Inscrição Nº: 14082
Nome: JULIO CARLOS HINSCHING
Filiação: ALNOBERTO HINSCHING
RONNY LUIZA HINSCHING
Naturalidade: BLUMENAU-SC-SC
Data de Nascimento: 18/8/1961
RG: 11137711 SC - SC
CPF: 41852133953
Data de Inscrição no CRECI: 12/9/2007
GILMAR DOS SANTOS
Presidente do CRECI 11ª Região/SC
Anotações Gerais

www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=303

INÍCIO
Página Inicial

SISTEMA COFECI-CRECI
Organização, Diretoria, etc.

UTILIDADE PÚBLICA
Legislação, Serviços em Geral

SALA DE IMPRENSA
Revista, impressos, etc

CONTATO

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Nome: hinsching TODOS os estados Consultar



Nome: JULIO CARLOS HINSCHING
CNAI: 010223
CRECI 11ª Região/SC
Inscrição no CRECI: 014082

Contatos:
Endereço: RUA PAULO ZIMMERMANN, Nº 162
Bairro: CENTRO
Cidade: BLUMENAU - SC
CEP: 89010170
Telefone: (47) 3144-5566
Celular..: (47) 99991-3574
E-Mail: julio@imoveisportal.com

Conselho Federal de Corretores de Imóveis
SDS Edifício Boullevard Center, 44 Bloco A salas 201/210
Brasília-DF CEP 70.391-900
Telefone: (61) 3321-2828
Fax: (61) 3321-0765

Direitos Reservados - Copyright © 2018. .:: Sistema COFECI-CRECI ::..