

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

IMÓVEL: TERRENO

MATRÍCULA N° 9.305

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO CEDRO-SC

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PREMISSAS E RESSALVAS.....	3
3. OBJETIVO.....	4
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL.....	6
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
7. HISTÓRIA DO IMÓVEL.....	9
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO.....	9
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	10
10. AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	12
11. CONCLUSÃO.....	15
12. ENCERRAMENTO.....	15
13. ANEXOS.....	16

1- INTRODUÇÃO

Visa o presente laudo, atendendo a solicitação do Juízo da Vara única da Comarca de São José do Cedro, determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Este laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a **Resolução nº1.066/2.007 do COFECI- CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT- NBR 14.653-2/2022-AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI- CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

2- PREMISSAS E RESSALVAS

A Perita Avaliadora declara peremptoriamente que não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, e não há qualquer outra circunstância relevante que caracterize conflito de interesses.

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, vistorias e levantamentos realizados pela Perita Avaliadora em todos locais, região e cidade em que se situa o imóvel avaliando.

Considerou-se que a Matrícula do imóvel, Títulos, Documentos, Informações, Pesquisas e Consultas são verdadeiras, estão corretos, não tendo sido efetuadas investigações em relação a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo a Profissional Avaliadora responsabilidades sobre a matéria legal que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

A Perita assume responsabilidade em relação as matérias de Avaliações Mercadológicas da Corretora de Imóveis para exercício de suas atividades, determinadas em Resoluções e Leis.

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel não tem vinculação, relação, limitação e expectativas em relação aos honorários arbitrado pela Perita para elaboração deste Laudo.

3- OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do **VALOR DE MERCADO** do imóvel.

4- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE URBANO

MATRÍCULA Nº9.305-REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO CEDRO-SC

IMÓVEL: PARTE DOS LOTES URBANOS NÚMEROS 61 E 63 (sessenta e um e sessenta e três), com a área de 340,00m² (trezentos e quarenta metros quadrados) cada um, totalizando a área de 680,00m² (seiscentos e oitenta metros quadrados), sem benfeitorias, situado na esquina das Ruas Nossa Senhora de Fátima e Quinze de Novembro, na cidade de Princesa, Estado de Santa Catarina, com as seguintes confrontações em conjunto: ao NOROESTE, em 17,00 metros, com o lote urbano nº65, por linha seca; ao SUDOESTE, em 40,00 metros, com a Rua Quinze de Novembro; ao SUDESTE, em 17,00 metros, com a Rua Nossa Senhora de Fátima; e ao NORDESTE, em 40,00 metros, com a parte dos lotes urbanos nºs 61 e 63, por linha seca.

AV.7-9.305- AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL:

EXEQUENTE: SIDINEI LUIZ STEFANELLO

EXECUTADO: JOSMAR JOSÉ PINTO

AV.9-9.305- AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO E DE LIVRE ADMISSÃO
FRONTEIRAS DO IGUAÇU E SUDESTE PAULISTA-SICREDI FRONTEIRAS**

EXECUTADO: JOSMAR JOSÉ PINTO

AV.10-9.305- AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: GUILHERME CAPELIN

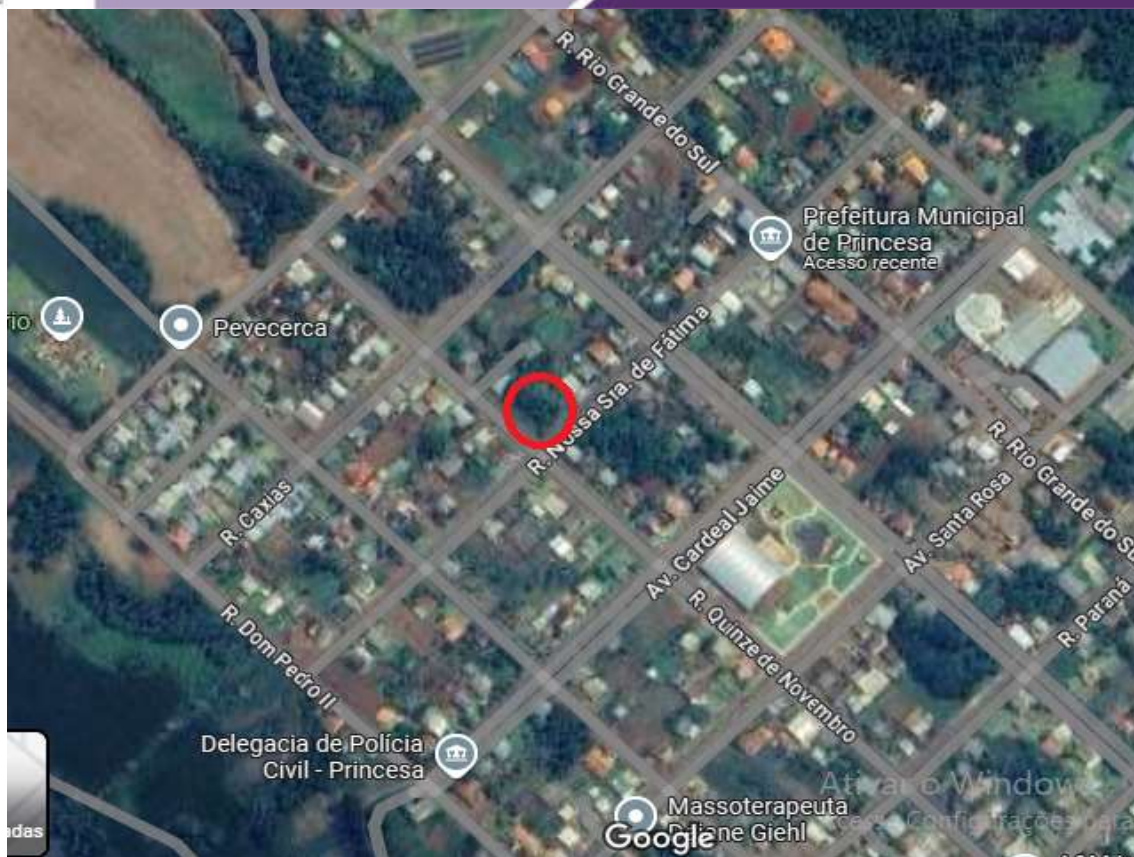
EXECUTADO: JOSMAR JOSÉ PINTO

R.11-9.305- PENHORA

EXEQUENTE: TEREZINHA SEVALD

EXECUTADO: JOSMAR JOSÉ PINTO

MATRÍCULA ATUALIZADA EM 12 DE AGOSTO DE 2024- ANEXA



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE SITUAÇÃO

5- SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula atualizada em agosto de 2024 (anexa) consta três ações de execução e um registro de penhora, conforme descrição na Matrícula- ANEXA.

6- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel caracteriza-se como lote urbano de esquina, localizado no centro da cidade de Princesa, estado de Santa Catarina.

Observou-se que bem no meio do lote passa um córrego e que o lote é tomado por vegetação e árvores.



VISTA DO MEIO DO LOTE



FRENTE DO LOTE



MEIO DO LOTE



FRENTE DO LOTE



FRENTE DO LOTE



FRENTE DO LOTE

7- VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada pela Perita Andreia Hertes Fusieger na data de 26/08/2024, no período da manhã, às 9:00h.

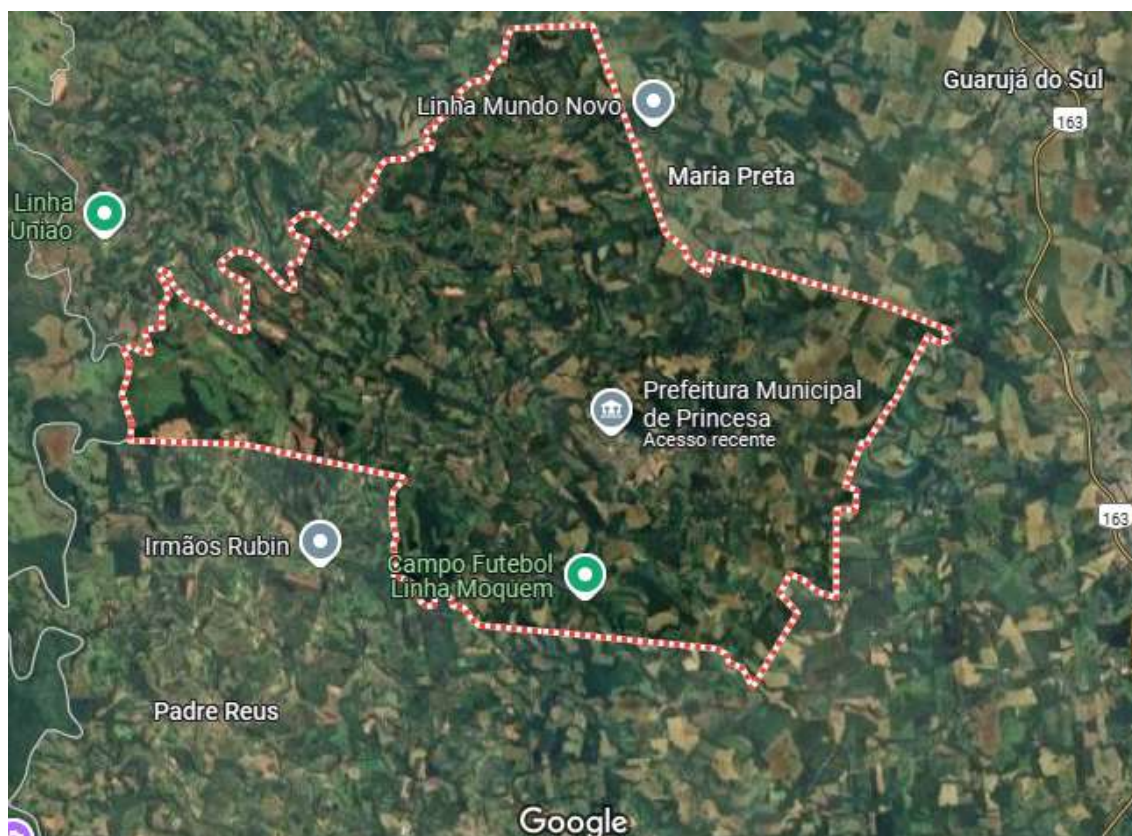
8- ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

Princesa é um município brasileiro do Estado de Santa Catarina, localizado a uma latitude 26°26'31" e a longitude 53°35'54" Oeste, estando a uma altitude de 314 metros e com uma área de 85.598km², População estimada 2.964 em 2021.

A economia é basicamente rural: milho, fumo, feijão, gado leiteiro e suíno, 90% da produção é comprada pela Sadia, o que contribui muito para o desenvolvimento local.

O município foi colonizado por imigrantes italianos e alemães, atraídos pela madeira abundante e terras férteis e baratas. Metade da população é descendente de italianos, mas a cultura alemã predomina, as crianças aprendem o alemão antes de aprenderem o português. A principal festa da cidade segue as tradições alemãs: anualmente, na semana de 15 setembro, ocorre a Kerbfest que dura dois dias, em homenagem à padroeira

Nossa Senhora das Dores, na Comunidade de Vista Alegre, a 4Km da sede de Princesa.



MAPA DA ÁREA TERRITORIAL DE PRINCESA

9- ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio - São Paulo - BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.

- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145%, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos.

Todavia, o Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No ano de 2019 o mercado imobiliário voltou a crescer, com grande otimismo do setor para consolidação e valorização ainda maior nos anos vindouros¹. Aliás, *“o crescimento do mercado imobiliário deve se intensificar em 2020”*. Segundo levantamento da Associação Brasileira de Incorporadoras de Imobiliárias (Abrainc), *“uma queda de 1% nos juros do financiamento pode incluir até 2 milhões de famílias no mercado imobiliário”*².

Necessário salientar, também, que várias cidades do Estado de Santa Catarina, sobretudo aquelas maiores, tiveram seus imóveis valorizados acima da média nacional³.

Guardadas as devidas proporções em percentuais de valorização e de crescimento, nos Municípios menores deste Estado (SC), principalmente naqueles onde se encontram instaladas empresas de grande porte (fato que justifica a existência de maior demanda), o mercado imobiliário seguiu a mesma tendência.

Em seguida, no ano de 2020, porém, a população brasileira e mundial foi surpreendida com uma crise na saúde por conta da pandemia referente à Covid-19 (coronavírus), trazendo reflexo em toda a cadeia produtiva e, por conseguinte, no mercado imobiliário. Em razão disso, não obstante o

¹ “Um termômetro e tanto da economia brasileira, o mercado imobiliário deve passar por uma virada em 2019. Especialistas preveem que preço do metro quadrado vai enfim, começar a subir e o setor viverá uma recuperação ao longo dos próximos anos. No segmento de imóveis corporativos, essa virada de chave revela uma última janela de oportunidade para empresas que precisam mudar de escritório negociarem os preços e também para investidores, que podem aproveitar para investir nesse segmento com foco nos próximos anos.” Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/mercado-imobiliario-em-2019-o-que-esperar/>

² Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/crescimento-do-mercado-imobiliario-deve-se-intensificar-em-2020/>

³ Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/colunistas/dagmara-spautz/cidades-de-santa-catarina-tem-valorizacao-de-imoveis-acima-da-media>

grande otimismo no período pré-pandemia, de início, a compra e venda de imóveis sofreu com a desconfiança da população em relação ao investimento no mercado imobiliário.

Entretanto, passado esse período inicial da pandemia, o mercado imobiliário foi surpreendido positivamente com o crescimento significativo das transações imobiliárias (compra e venda), inclusive “Houve uma revalorização da terra, da propriedade. Durante esses meses de pandemia, as pessoas têm passado muito tempo em casa, as relações pessoais, profissionais, a sociedade toda passa por uma grande transformação. As pessoas passaram a valorizar mais o ambiente em casa, muitas buscam mais conforto, um imóvel maior” (GRAEFF, Shaienne, Diretora de Comunicação e Assuntos da Mulher Corretora do CRECI/SC)⁴.

A propósito, “Uma das surpresas da economia brasileira durante a crise do novo coronavírus é o crescimento das vendas de imóveis e aquecimento do setor de construção de modo geral. Entre as razões estão os juros mais baixos, maior oferta de crédito, auxílio emergencial e as novas demandas do isolamento social. Pesquisa nos três maiores municípios da Grande Florianópolis feita pela Brain Consultoria apontou que no primeiro semestre deste ano, as vendas de imóveis cresceram 85,2%, mas os lançamentos de edifícios caíram 56,6%. **As outras regiões do Estado também tiveram crescimento de vendas.** [...]”⁵ (grifo nosso).

Para o corrente ano (2024), segundo especialistas, “o mercado imobiliário nacional deve ficar estável ou ter um crescimento pequeno em na comparação com 2023, de acordo com estimativa de representantes do setor”⁶. Para o ano vindouro (2025), o mercado imobiliário segue otimista, notadamente no Estado de Santa Catarina, com valorização acima da medida nacional.

10- AVALIAÇÃO TÉCNICA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A Perita deve avaliar o imóvel sempre pelo **"SEU MELHOR APROVEITAMENTO EFICIENTE"**, ou seja, "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente". **ITEM 3.1 - NBR 14653 - 2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.**

*** METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** A Perita entende que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do **MÉTODO**

⁴ Disponível em: <https://ndmais.com.br/economia-sc/cresce-venda-de-imoveis-no-estado-e-no-pais-durante-a-pandemia-do-coronavirus/>

⁵ Disponível em: https://www.nsctotal.com.br/colunistas/estela-benetti/vendas-de-imoveis-aceleram-na-pandemia-e-aquecem-setor-de-construcao?utm_source

⁶ <https://exame.com/mercado-imobiliario/mercado-imobiliario-deve-ficar-estavel-ou-ter-pequena-expansao-em-2024/>

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO por ser a **Metodologia** recomendada pela **Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - NBR - 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos. Determina-se o valor locativo de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

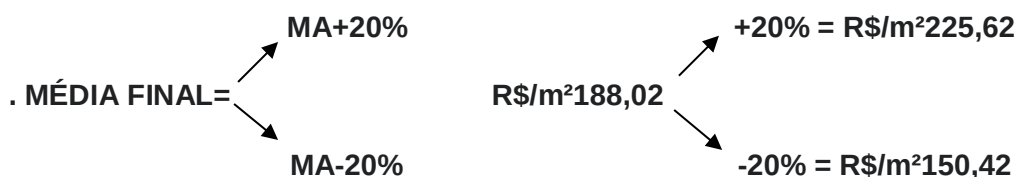
A pesquisa de mercado se baseou em imóveis similares ao imóvel avaliando em relação a localização, padrão construtivo, infraestrutura predial e destinação legal prevista.

QUADRO AMOSTRAL APÓS HOMOGENEIZAÇÃO
NBR 14.653-2:2011-AVALIAÇÃO DE BENS-PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS

Nº	BAIRRO	VALOR	ÁREA m²	R\$/m²	FONTE
1	centro	R\$135.000,00	720,00	R\$187,50	Corretora de imóveis Daniela Keller
2	centro	R\$100.000,00	500,00	R\$200,00	Corretora de Imóveis
3	centro	R\$85.000,00	480,00	R\$177,08	Imóveis Canton
4	centro	R\$90.000,00	480,00	R\$187,50	Imóveis Canton
MÉDIA ARITMÉTICA				R\$752,08	R\$/m²188,02

TRATAMENTO DOS DADOS:ITEM 8.2.1.4.3
NBR 14.653-2:2011-AVALIAÇÃO DE BENS-PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS

MÉDIA ARITMÉTICA= Valor médio/m²	MA=R\$/m²
MA= <u>SOMA DO R\$/m² DAS 4 AMOSTRAS</u> Nº DAS AMOSTRAS	MA= <u>752,08</u> =R\$/m²188,02 4 MA=R\$/m²188,02



Observando o quadro amostral, dentro da tolerância de 20% de variação, não se elimina nenhuma das amostras.

QUADRO AMOSTRAL APÓS TRATAMENTO MATEMÁTICO DAS AMOSTRAS

Nº	BAIRRO	VALOR	ÁREA m²	R\$/m²	FONTE
1	centro	R\$135.000,00	720,00	R\$187,50	Corretora de imóveis Daniela Keller
2	centro	R\$100.000,00	500,00	R\$200,00	Corretora de Imóveis
3	centro	R\$85.000,00	480,00	R\$177,08	Imóveis Canton
4	centro	R\$90.000,00	480,00	R\$187,50	Imóveis Canton
MÉDIA ARITMÉTICA				R\$752,08	R\$/m²188,02

MÉDIA ARITMÉTICA= Valor médio/m²	MA=R\$/m²
MA= $\frac{\text{SOMA DO R\\$/m}^2 \text{ DAS 4 AMOSTRAS}}{\text{N}^\circ \text{ DAS AMOSTRAS}}$	MA= $\frac{752,08}{4}$ = R\$/m²188,02
	MA=R\$m²188,02

FATOR CORREÇÃO OFERTA:

Considerando que as amostras se referem a imóveis sem divisas com córregos, nascentes entre outros, ou seja, imóveis com possibilidades de construções, a perita avaliadora entende que deve ser deduzido o percentual de 35% (trinta e cinco por cento)

VALOR FINAL MÉDIO DO m² DE VENDA		
VALOR MÉDIO DO m² de venda	FATOR DE CORREÇÃO	VALOR FINAL MÉDIO DO m² DE VENDA
R\$188,02	(-35%)	R\$122,21

DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL		
ÁREA DO IMÓVEL	VALOR MÉDIO DO m² DE VENDA	VALOR FINAL
680,00m²	R\$122,21	R\$83.102,80

11- CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE O VALOR DE
MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO É DE:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VALOR MÉDIO ESTIMADO:

R\$83.000,00

(OITENTA E TRÊS MIL REAIS)

LIMITE INFERIOR: R\$ 77.000,00

LIMITE SUPERIOR: R\$89.000,00

- VALORES DE MERCADO, COM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA
DATA DA AVALIAÇÃO- VALORES SEM HOORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO.

12- ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 25 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela avaliadora, que subscreve esta última.

São Miguel do Oeste, 31 de dezembro de 2024.

ANDREIA HERTES

FUSIEGER:038875

86948

Assinado de forma digital

por ANDREIA HERTES

FUSIEGER:03887586948

Dados: 2024.12.31 05:43:36

-03'00'

ANDREIA HERTES FUSIEGER

PERITA AVALIADORA

CRECISC 29468-F CNAI 17031

**SELO CERTIFICADOR
COFECI**



n°088944

13- ANEXOS

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- DECLARAÇÃO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
- BIBLIOGRAFIA
- DADOS DA AVALIADORA



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO

Augusto Barbosa Hackbarth - Oficial Registrador

Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro - CEP: 89930-000

Fone: (49) 3643-0026 - E-mail:

contato@ricedro.com.br/augusto@ricedro.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lério Zimmer

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º

Continuação da matrícula 9.305 - R.3

desta cidade de São José do Cedro, Santa Catarina, no livro nº 190, fls. 213 à 216, em data de 20 de abril de 2.009.

TRANSMITENTES: PEDRO LEONARDO WENDLING, CPF 021.329.749-34, RG 13/R 620.282-SESP-SC, nascido aos 18/10/1940, professor aposentado, filho de Nicolau Wendling e Rosa Cecília Wendling, casado pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, com CLARICIA MARIA WENDLING, CPF 526.095.459-91, RG 13/R 312.875-SSI-SC, nascida aos 15/07/1942, aposentada, filha de Bernardo Winkelmann e de Ida Winke Winkelmann, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João XXIII, nº 211, Bairro Jardim, no Município de São José do Cedro - SC.

ADQUIRENTES: MILTON MIGUEL MALLMANN, CPF 895.013.069-68, RG 13/R 3.109.277-SC, filho de Nildo Roque Mallmann e de Edili Mallmann, nascido aos 29/09/1972, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, pacto registrado sob nº 4.338, com ALINE VON BORSTEL MALLMANN, CPF 030.253.899-23, RG 4.302.103-SSP-SC, filha de Francisco Von Borstel e de Celita Muller Von Borstel, nascida aos 16/12/1981, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Linha São Mateus, neste Município de São José do Cedro SC.

OBJETO: o imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Demais condições: as constantes da escritura.

PROTOCOLO: Nº 31.868 de 11/05/2009.

Custas: R\$ 61,54. Of. Substitua.

R.4-9.305, de 27 de Abril de 2011.

TÍTULO: COMPRA E VENDA. Por escritura pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade de São José do Cedro, Santa Catarina, no livro nº 202, fls. 216 à 220, em data de 18 de fevereiro de 2.011.

TRANSMITENTES: MILTON MIGUEL MALLMANN, CPF 895.013.069-68, RG 13/R 3.109.277-SC, filho de Nildo Roque Mallmann e de Edili Mallmann, nascido aos 29/09/1972, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, pacto registrado sob nº 4.338, com ALINE VON BORSTEL MALLMANN, CPF 030.253.899-23, RG 4.302.103-SSP-SC, filha de Francisco Von Borstel e de Celita Muller Von Borstel, nascida aos 16/12/1981, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Linha São Mateus, interior, neste Município de São José do Cedro SC.

ADQUIRENTES: MÁRCIO JÚNIOR CANTON, CPF 025.868.689-86, RG 2.947.746-SSP-SC, corretor de imóveis, nascido aos 03/10/1978, filho de Alcides Canton e de Ines Marie Trêças Canton, casado pelo regime da comunhão PARCIAL de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com MARLEI BORGHETTI CANTON, CPF 029.629.669-42, RG 3.331.856-SESP-SC, bancária, filha de Luiz Borghetti e de Ursulina Borghetti, nascida aos 29/11/1981, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Odilo Antonio Link, 933, Centro, nesta cidade de São José do Cedro - SC; e JEAN LUCAS CANTON, CPF 075.173.219-27, RG

R - REGISTRO - AV - AVERBAÇÃO

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA

MATRÍCULA N.º
9.305

Ano
2009

Folha
1 de **1**

Assinatura



FUSIER

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Matrícula

Data

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZBPA-CA4JL-QQVA4-JSQ79>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Assinatura Eletrônica
Assinatura Computacional



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO

Augusto Barbosa Hackbarth - Oficial Registrador

Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro - CEP: 89930-000

Fone: (49) 3643-0026 - E-mail:

contato@ricedro.com.br/augusto@ricedro.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Poder Judiciário		9.305 Ano: 2011
ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO OFICIAL: José Lito Zimner Of. Maior: Claudemir Luis Hackbarth		REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL Ficha 2
Continuação da Matrícula nº 9.305 - R.4 4.906.061-SSP/SC, brasileiro, solteiro, maior, estudante, nascido em 10/01/1990, filho de Alcides Canton e de Inês Maria Triaca Canton, residente e domiciliado na Rua Odilo Antônio Link, nº 955, Centro, no Município de São José do Cedro - SC. OBJETO: os imóveis desta matrícula. VALOR: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), impugnado na escritura conforme Provedimento nº. 12 do CGJ/SC, de 25/05/2010, no valor de R\$ 28.376,93 (vinte e oito mil trezentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos). Demais condições: as constantes da escritura. PROTOCOLO: Nº 34.890 de 27/04/2011. Custas: R\$ 227,02. Of. Substituto.		
R.S.-9.105, de 23 de Março de 2012. TÍTULO: COMPRA E VENDA. Por escritura pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina, no livro nº 209, fls. 013 a 017, em data de 11 de Março de 2012. TRANSMITENTES: MARCIO JÚNIOR CANTON, CPF: 025.868.689-86, RG: 13.917.746-SSP/SC, corretor de imóveis, nascido aos 03/10/1978, filho de Alcides Canton e de Inês Maria Triaca Canton, casado pelo regime da comunhão PARCIAL de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com MARLEI BORGHETTI CANTON, CPF: 029.629.669-42, RG: 3.331.056-SESP-DC, bancária, filha de Luiz Borghetti e de Ursulina Borghetti, nascida aos 29/11/1981, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Odilo Antônio Link, 955, Centro, nesta cidade de São José do Cedro - SC; e JEAN LUCAS CANTON, CPF: 075.173.219-27, RG: 4.906.061-SSP/SC, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, nascido em 10/01/1990, filho de Alcides Canton e de Inês Maria Triaca Canton, residente e domiciliado na Rua Odilo Antônio Link, nº 955, Centro, no Município de São José do Cedro - SC. ADQUIRENTE: JOSEMAR JOSÉ PINTO, CPF: 034.391.779-00, RG: 3.592.836-SC, brasileiro, solteiro, prestador de serviços, nascido aos 14/09/1979, filho de Herói Pinto e de Creói Ana Pinto, residente e domiciliado na Rua Maranhão, 1065, Bairro Ipiranga, na cidade de São José do Cedro - SC. OBJETO: o imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), impugnado na escritura conforme Provedimento nº. 12 do CGJ/SC, de 25/05/2010, no valor de R\$ 28.376,93 (vinte e oito mil trezentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos). Demais condições: as constantes da escritura. PROTOCOLO: Nº 36.155 de 13/04/2012. Selo de fiscalização: CQJ33712-4JNN, Custas: R\$ 228,43. Of. Substituto.		
AV-6-9.305, de 18 de Fevereiro de 2019. BLOQUEIO JUDICIAL - Em conformidade com o Ofício n. 0000114-31.2019.8.24.0065-0001, de		

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onir.org.br/docs/NZPPA-CA4JL-QQVA4-J5Q79>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onir.org.br

sac
 Sistema de Arquivamento
 Eletrônico de Documentos



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO

Augusto Barbosa Hackbarth - Oficial Registrador

Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro - CEP: 89930-000

Fone: (49) 3643-0026 - E-mail:

contato@ricedro.com.br/augusto@ricedro.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZPPA-CA4JL-QQVA4-J5Q79>

Continuação da matrícula n. 9.305 - AV.6	Ficha 2-verso
28/1/2019, da Vara Única da Comarca de São José do Cedro/SC, que foi assinado digitalmente por Luciana Cristina Walber Casagrande, procede-se a presente averbação para realizar o bloqueio do imóvel desta matrícula.- PROTOCOLO: Nº 46.472 de 29/01/2019. Selo de fiscalização: FHL06807-4V17.- Emolumentos - Averbação: isento e Selo de Fiscalização - isento.- Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-	9.305
AV.7-9.305, de 22 de Abril de 2019. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (art. 828, CPC) - A requerimento de SIDINEI LUIZ STEFANELLO, CPF 024.661.929-50, RG 4.023.127-SESP-SC, brasileiro, separado judicialmente, técnico industrial, residente e domiciliado na Linha São Luiz, interior, no Município de Anchieta, Estado de Santa Catarina, neste ato representado por seu procurador - Josias Maissá, OAB/SC nº 40.696, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, mediante apresentação da Certidão de Admissão da Execução, autos de n. 0300247-97.2019.8.24.0065, da Vara Única da Comarca de São José do Cedro/SC, assinada digitalmente por Rubia Zanardi Toffoli, para constar que foi distribuída e admitida a AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é exequente SIDINEI LUIZ STEFANELLO, e executado JOSMAR JOSÉ PINTO. VALOR DA CAUSA: R\$ 33.022,84. PROTOCOLO: Nº 46.708 de 26/03/2019.- Selo de fiscalização: FLA49662-10QJ.- Emolumentos - Averbação: R\$ 109,05 e Selo de Fiscalização - R\$ 1,95.- Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-	
AV.8-9.305, de 18 de Julho de 2019. CANCELAMENTO AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (art. 828, CPC) - Em conformidade com o requerimento firmado por SIDINEI LUIZ STEFANELLO, CPF 024.661.929-50, RG 4.023.127-SESP-SC, anteriormente qualificado, procede-se a presente averbação para cancelar a averbação n. 07/9.305, de 22/04/2019, proveniente da ação/autos de n. 0300247-97.2019.8.24.0065, conforme sentença de 24/05/2019, assinada pelo MM. Juiz Rafael Resende Brito. Demais condições: as constantes do requerimento, datado de 25/06/2019.- PROTOCOLO: Nº 47.081 de 25/06/2019.- Selo de fiscalização: FNO29774-0COP.- Emolumentos - Averbação: R\$ 109,05 e Selo de Fiscalização - R\$ 1,95.- Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-	
AV.9-9.305, de 07 de Novembro de 2022. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (art. 828, CPC) - A requerimento da COOPERATIVA DE CRÉDITO E DE LIVRE ADMISSÃO FRONTEIRAS DO IGUAÇU E SUDESTE PAULISTA - SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP, CNPJ 82.527.557/0001-40, com sede em Rua Tamoios, n. 1567, Centro, na cidade de Capanema, Estado do Paraná, neste ato representada pela advogada, Cíntia Carla Senem Cavichiolli, OAB/SC 29.675, assinado de forma digital, 10869080000170, aos 06/10/2022, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, mediante apresentação da Certidão de Admissão da Execução extraída dos autos n. 5001120-80.2022.8.24.0065, do Juízo da Vara Única da Comarca de São José do Cedro/SC, emitida em 06/10/2022, para constar que foi distribuída e admitido o CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em que é exequente a Cooperativa de Crédito e de Livre Admissão Fronteiras do Iguaçu e Sudeste Paulista - SICREDI Fronteiras PR/SC/SP, e executado Jonmar José Pinto. VALOR DA CAUSA: R\$ 62.793,22	

CONTINUA NA FICHA 3

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Sistema de Assinatura
Eletrônica Compulsada



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO

Augusto Barbosa Hackbarth - Oficial Registrador

Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro - CEP: 89930-000

Fone: (49) 3643-0026 - E-mail:

contato@ricedro.com.br/augusto@ricedro.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		Matrícula n. 9.305
Poder Judiciário		Ano: 2022
ESTADO DE SANTA CATARINA	MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO	REGISTRO DE IMÓVEIS
Interim: Claudemir Luiz Rockenbach	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	Folha 3
Continuação da matrícula n. 9.305 - AV.9		
(sessenta e dois mil, setecentos e noventa e três reais e vinte e dois centavos).- PROTOCOLO: Nº 52.159 de 21/10/2022.- Selo de fiscalização: GPV59582-IDA8.- Emolumentos: R\$ 100,00 + Selo de Fiscalização: R\$ 3,11 = R\$ 103,11.- Claudemir Luiz Rockenbach - Registrador Interino.-		
AV.10-9.305, de 23 de Novembro de 2022. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (art. 828, CPC) - A requerimento de GUILHERME CAPELIN, CPF 102.719.389-78, RG 5.625.253-SESP/SC, nascido aos 13/02/1995, brasileiro, solteiro, agricultor, filho de Luiz Capelin e Lizeze Maria Pinto Capelin, residente e domiciliado na Linha Derrubada Alta, s/n., interior, no Município de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina, neste ato representada por seu procurador - Nilson Colombo, OAB/SC 38.342, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, mediante apresentação da Certidão de Admissão da Execução extraída dos autos n. 5001667-23.2022.8.24.0065, da Vara Única da Comarca de São José do Cedro/SC, assinada e admitida pela MMA. Juíza Evelyn Campos Figueiredo Neves, aos 09/11/2022, para constar que foi distribuída e admitida a AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em que é exequente GUILHERME CAPELIN e executado JOSMAR JOSÉ PINTO, CPF. 034.591.779-00. VALOR DA CAUSA: R\$ 108.101,21. PROTOCOLO: Nº 52.247 de 10/11/2022.- Selo de fiscalização: GPV60163-SN0P.- Emolumentos: R\$ 100,00 + Selo de Fiscalização: R\$ 3,11 = R\$ 103,11.- Claudemir Luiz Rockenbach - Registrador Interino.-		
R.11-9.305, de 27 de Fevereiro de 2024. TÍTULO: PENHORA.- EXEQUENTE: TEREZINHA SEVALD, CPF 657.440.129-15.- EXECUTADO: JOSMAR JOSÉ PINTO, CPF 034.591.779-00.- FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora extraído dos autos n. 0300644-39.2019.8.24.0065/SC, expedido e assinado digitalmente pela Técnica Judiciária da Comarca de São José do Cedro/SC, Maísa Góbi, em 12/01/2024.- VALOR DA CAUSA: R\$ 11.110,38 (onze mil, cento e dez reais e trinta e oito centavos) + acréscimos legais.- OBJETO: O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA.- DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes do título supracitado e demais documentos que seguem anexos.- Código Nacional de Matrícula n. 187988.2.9009303-39. PROTOCOLO: Nº 54.175 de 07/02/2024.- Selo de fiscalização: GZEE3658-MHDC.- Emolumentos: R\$ 148,46 + ISS R\$ 4,45 + FRJ R\$ 33,74 = R\$ 186,65.- Claudemir Luiz Rockenbach - Registrador Interino.-		

9.305

Ano: 2022

Folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZPPA-CA4JL-QQVA4-JSQ79>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO

Augusto Barbosa Hackbarth - Oficial Registrador

Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro - CEP: 89930-000

Fone: (49) 3643-0026 - E-mail:

contato@ricedro.com.br/augusto@ricedro.com.br

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula n. 9.305.

O referido é verdade e dou fê.

São José do Cedro - SC, 12 de agosto de 2024.

Camila Schneider - Escrevente



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HEX63514-70XK
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Emolumentos:	R\$	25,16
FRJ:	R\$	5,71
ISS:	R\$	0,75
Total:	R\$	31,62

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%)

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZPPA-CA4JL-QQVA4-J5Q79>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Anexo V

COFECI

11ª Região - Santa Catarina

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Andreia Hertes Fusieger, CPF nº 03887586948, RG nº 4303758 SSP/SC, CRECI nº 29468, Endereço: Rua Victor Meirelles 320 320, Casa Bairro Estrela, São Miguel do Oeste-SC. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros.

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 50016672320228240065

Vara Cível

Comarca: SÃO JOSÉ DO CEDRO - SC

SÃO MIGUEL DO OESTE-SC, 19 de Dezembro de 2024

ANDREIA HERTES

FUSIEGER:03887586948

Assinado de forma digital por

ANDREIA HERTES

FUSIEGER:03887586948

Dados: 2024.12.26 09:28:46 -03'00'

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 088944



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 088944, 19 de Dezembro de 2024

BIBLIOGRAFIA

ABNT- NBR 14.653 2/2011 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio - Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações- Editora PINI - 2008.

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

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

FIKER, José, Manual de Avaliações e Perícias em imóvel Urbano - Oficina de Textos 2019

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland Recreation - Ecology and Management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management - Stewardships and Protection of Resources and Values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3º Ed.

IBAPE SP - Perícias de Engenharia - 2008

IBAPE SP - Engenharia de Avaliações - 2013

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº114, p 187, dezembro de 1998.

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

MEYER, Rivadavia Maciel Correa - Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003
SALDANHA, Marcelo Suarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

DADOS DA AVALIADORA

Andreia Hertes Fusieger

E-mail: corretoraandreia@outlook.com

Contato: (49) 9 9146-9188

- Corretora de Imóveis
- Perita Avaliadora Judicial
- Cadastro no CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- Assistente Técnica
- Diplomada Curso Técnico em transações Imobiliárias;
- Diplomada Curso Avaliação de Imóveis;
- Diplomada Curso Técnica de vendas. A venda com foco no cliente;
- Diplomada Curso Criatividade em vendas. Atitude inovadora e Motivadora para resultados.
- Especialista em Avaliação imobiliária