LAUDO PERICIAL

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Juízo:	**4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC**
Processo:	**0305838-22.2016.8.24.0008**
Exequente:	**Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**
Executados:	**Coletivo Rodovel Ltda. e outros**

Perito do Juízo: **Eng. Civil Miguel Daux Neto**
Assistente técnico da exequente: **Eng. Civil Rodrigo Lora Brandolt**

SUMÁRIO

I - Relatório
1. Objeto
2. Objetivo
3. Histórico do processo
4. Vistoria
5. Diligências
6. Dos títulos, uso e ocupação

II - Avaliações

III - Resposta aos quesitos da exequente

IV - Considerações finais

V - Anexo

V.a – Certidão positiva de débitos do imóvel

V.b – Matrícula 36.735 atualizada

I - RELATÓRIO

1. OBJETO

Imóvel urbano localizado à Rua Rosa Bielau, Velha Central, Blumenau/SC.



⇧ **Figura 1:** Localização do imóvel.

2. OBJETIVO

Apurar o valor de mercado do imóvel penhorado, bem como responder aos quesitos formulados pela exequente no Evento 341. Os executados não apresentaram quesitos.

3. HISTÓRICO DO PROCESSO

A exequente alega que os executados deixaram de adimplir duplicatas decorrentes da compra de produtos, bem como descumpriram um contrato de financiamento firmado entre as partes. Calcula que o valor da dívida atualizado em 25.03.2021 totaliza R$ 877.795,90 (oitocentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos). Requereu, portanto, a penhora de um imóvel do executado Victor Matheus Pereira Roza.

De acordo com a decisão do Evento 253 dos autos, foi determinada a penhora do imóvel da matrícula nº 36.735.

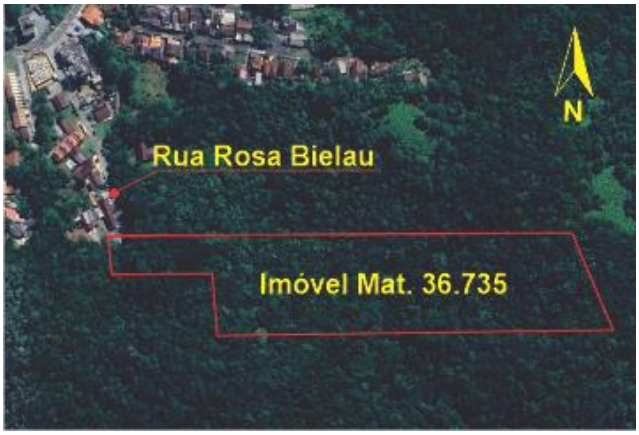
Para a realização da avaliação do imóvel penhorado, este profissional é nomeado Perito no Evento 382 dos autos.

4. VISTORIA

No dia 17.04.24 [1], foi realizada vistoria no local, não sendo acompanhada pelas partes.

Na oportunidade constatou-se o seguinte:

- Trata-se de imóvel com área [2] de 40.750,00 m² localizado no perímetro urbano do Município de Blumenau, com testada de aproximadamente 10 metros situada no final da Rua Rosa Bielau;
- Apresenta topografia montanhosa em aclive acentuado, integralmente coberta por vegetação densa composta por árvores de médio e grande porte;
- Foi constatado um curso d'água que passa pelo imóvel;
- Não há cercas junto a testada.



⇧ **Figura 2:** Situação do imóvel em relação à Rua Rosa Bielau.



⇧ **Figura 3:** Vista da testada do imóvel a partir da Rua Rosa Bielau.



⇧ **Figura 4:** Vista da vegetação existente no imóvel.

5. DILIGÊNCIAS

Para subsidiar o presente laudo pericial e responder aos quesitos formulados, foram realizadas diligências e entrevistas, conforme quadro que segue:

Quadro 1: Diligências e entrevistas efetuadas.

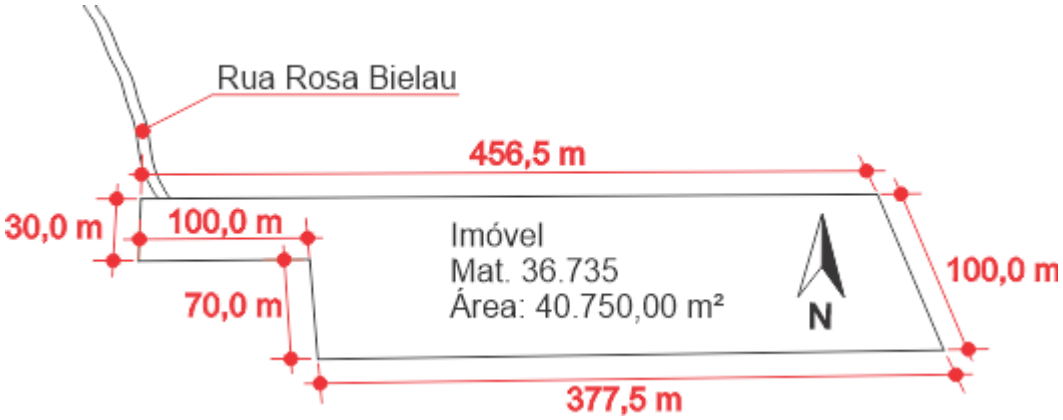
Local / Nome	Providência / Objetivo
Mercado imobiliário	Pesquisa de mercado realizada em agosto de 2024 para obtenção de amostragem.

1 Esta data foi determinada na manifestação deste Perito no Evento 441, sendo as partes devidamente intimadas conforme Eventos 442 ao 446.

2 Conforme Matrícula 36.735.

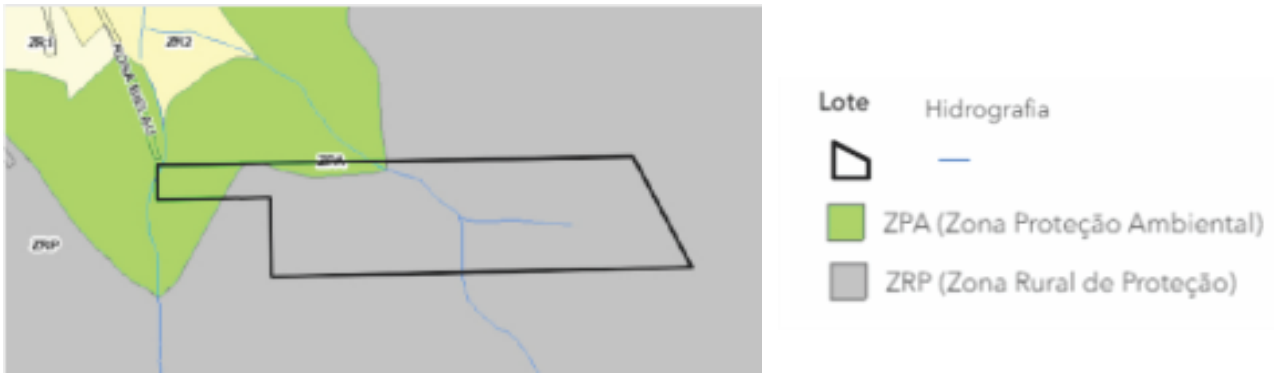
6. DOS TÍTULOS, USO E OCUPAÇÃO

O imóvel apresenta medidas conforme identificação na Matrícula nº 36.735 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau [3]. De acordo com o documento, trata-se de uma área com 40.750,00 m², fazendo frente em quatrocentos e cinquenta e seis metros e cinquenta centímetros (456,50 m), sendo a partir do lado esquerdo em dez metros e cinquenta centímetros (10,50 m) com a testada da rua Rosa Bielau (...); fundos em trezentos e setenta e sete metros e cinquenta centímetros (377,50 m) (...); estremando pelo lado direito em cem metros (100,00 m) e pelo lado esquerdo em três linhas, a primeira a partir da frente em direção aos fundos de trinta metros (30,00 m), a segunda em direção ao lado direto que estreita o terreno, de cem metros (100,00 m) e a terceira em direção aos fundos de setenta metros (70,00 m), (...) sem benfeitorias. O croqui é mostrado a seguir.



⇧ **Figura 5**: Croqui do imóvel conforme descrição da Matrícula 36.735.

Em consulta à Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Blumenau, a partir da Inscrição Cadastral [4], foi realizada a consulta de viabilidade. Pelo zoneamento, o imóvel está inserido em Zona de Proteção Ambiental (ZPA) [5] e Zona Rural de Proteção (ZRP), conforme figura a seguir.



⇧ **Figura 6:** Mapa do zoneamento.

3 Apresentada no item *V – Anexo* deste laudo.
4 Inscrição Cadastral nº 4-3-2-9-881.
5 De acordo com o relatório da consulta de viabilidade: "*1.1. Nos locais onda aparecer a palavra ZPA (Zona de Proteção Ambiental), neste relatório, leia-se ZOC (Zona de Ocupação Controlada)".*

De acordo com o plano diretor do Município de Blumenau, os índices construtivos para cada zoneamento são os seguintes:

Zona de proteção ambiental (ZPA): Ver Art. 14 [6];	Zona rural de proteção (ZRP): Ver Art. 14;
Altura: Ver Art. 27 [7];	Altura: Ver Art. 27;
Coeficiente de aproveitamento: 0.8;	Coeficiente de aproveitamento: 0.2;
Taxa de ocupação: 40%;	Taxa de ocupação: 20% - Ver § 2º, do Art. 21[9];
Recuo frontal: 4,00 m;	Recuo frontal: 4,00 m;
Recuo laterais e fundos: De acordo com o Art. 35 [8].	Recuo laterais e fundos: De acordo com o Art. 35.

Conforme definido pelo Art. 7º da Lei Complementar nº 751 de 23 de março de 2010, que dispõe sobre o código de zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Blumenau e dá outras providências:

VII - Zona de Ocupação Controlada - ZOC - espaço territorial com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 100% (cem por cento) e ou que suas características geológicas, geomorfológicas e ambientais, determinem o controle de sua ocupação, com base nas legislações vigentes;

[...]

§ 1º Nas áreas de relevância ambiental e de preservação permanente, constituídas por unidades de conservação e/ou áreas cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, aplicam-se as regras definidas pelos Códigos Ambientais e legislações correlatas.

§ 2º As restrições de uso e ocupação do solo previstas no Capítulo IV desta Lei Complementar, prevalecem e se sobrepõem aos zoneamentos. (NR)"

Ainda conforme o relatório de viabilidade, parte do imóvel é definido por Área de Preservação Permanente, devido à presença de cursos d'água, os quais estão localizados conforme mostra-se na figura a seguir.

6 Art. 14º: Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZOC, ZAG e Área Rural com área escriturada igual ou menor que 1.000m2 (um mil metros quadrados).

7 Art. 27º: As edificações localizadas na ZR1, ZOC, ZAG e Área Rural, terão altura máxima de 11m (onze metros) a partir do nível natural do terreno.

8 Art. 35º: O recuo lateral e de fundos será calculado utilizando-se H/7 (altura da edificação sobre sete).

9 § 2º No cálculo da taxa de ocupação dos imóveis localizados em ZAG, ZRD e ZRP serão computadas, também, as áreas pavimentadas e construídas descobertas.



⇧ **Figura 7:** Área de Preservação Permanente (APP): Curso d'água em torno de nascentes e de olhos d'água perene, conforme Lei Federal nº 12.651/2012.

De acordo com o Art. 96-A da Lei Complementar nº 747, de 23 de março de 2010, que institui o código do meio ambiente do Município de Blumenau:

"§ 2º Serão proibidas novas obras, construções ou ampliações das já existentes no interior das Áreas de Preservação Permanente - APP, salvo nos casos em que a ampliação ou nova edificação não ensejar aumento da área projetada em APP já regularizada pelo órgão competente nos termos deste Código".

Além disso, o imóvel é integralmente composto por serra e morro alto de controle especial. De acordo com o Art. 4º do decreto nº 12.227 de 4 de junho de 2019:

"I - Serras e Morros Altos de Controle Especial: unidades geomórficas onde os condicionantes do meio físico sugerem, a nível preliminar, exposição a movimentos gravitacionais de massa que apresentam, predominantemente, situação de perigo e ou risco alto".



⇧ **Figura 8:** Área com Potencial de Risco (APR): Serras e Morros de Controle Especial. Necessário parecer da Diretoria de Geologia (SEDECI/DGEO).

Por fim, constata-se que toda a área compreendida pela ZRP é composta por Unidade de Conservação, que é definida por um espeço territorial protegido e definido pelos órgãos ambientais.



⇧ **Figura 9:** Unidades de conservação.

II - AVALIAÇÕES

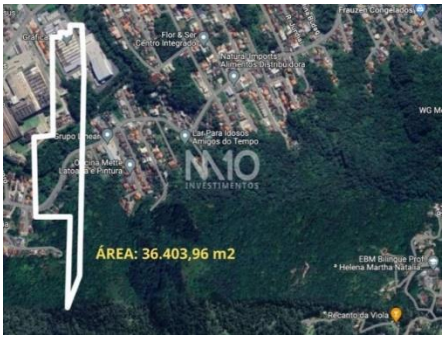
7. TERRA NUA

7.1. Metodologia: A avaliação foi elaborada com base nas diretrizes da norma da ABNT NBR 14.653/2019 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2 [10]: Imóveis urbanos, através do método comparativo direto de dados de mercado.

Pelo método comparativo, o valor do bem avaliando é estimado a partir de uma amostra de dados que, estatisticamente adequada, represente as características do mercado imobiliário.

7.2. Amostra: A amostra originou-se de pesquisa feita no entorno da área avalianda, em agosto de 2024. Foram levantadas dez ofertas de venda com características semelhantes, conforme detalhado no Quadro 2 a seguir.

Quadro 2: Amostra de mercado.



Elemento 1	
Valor (R$):	650.000,00
Área:	36.403,96 m²
VUH [11] (R$/m²):	16,07
Localização:	Velha, Blumenau/SC
Fonte:	M10 Investimentos (47) 99900-0088



Elemento 2	
Valor (R$):	600.000,00
Área:	55.276,00 m²
VUH (R$/m²):	9,77
Localização:	Valparaízo, Blumenau/SC
Fonte:	Cadore Imóveis (47) 9 9115-2675

10 A Parte 3 da norma teve a segunda edição em 27.06.19 e a utilização do método comparativo consta no item 8.1.

11 Valor Unitário Homogeneizado. Antes do procedimento de avaliação, os eventos em oferta foram submetidos ao desconto padrão de 10%, usual nas transações efetivadas.



Elemento 3	
Valor (R$):	1.000.000,00
Área:	53.000,00 m²
VUH (R$/m²):	16,98
Localização:	Vosrtadt
Fonte:	Portal Imóveis (47) 99127-1080



Elemento 4	
Valor (R$):	190.000,00
Área:	17.000,00 m²
VUH (R$/m²):	10,06
Localização:	Rua Vale do Selke, Blumenau/SC
Fonte:	Nilson Erhardt Corretor De Imóveis (47) 3337-2832



Elemento 5	
Valor (R$):	1.850.000,00
Área:	230.000,00 m²
VUH (R$/m²):	7,24
Localização:	Belchior Baixo, Gaspar/SC
Fonte:	Imobiliária Blumenhouse (47) 3288-0400



Elemento 6	
Valor (R$):	170.000,00
Área:	17.250,00 m²
VUH (R$/m²):	8,87
Localização:	Rua Caçador, Indaial/SC
Fonte:	Dinei olx.com.br

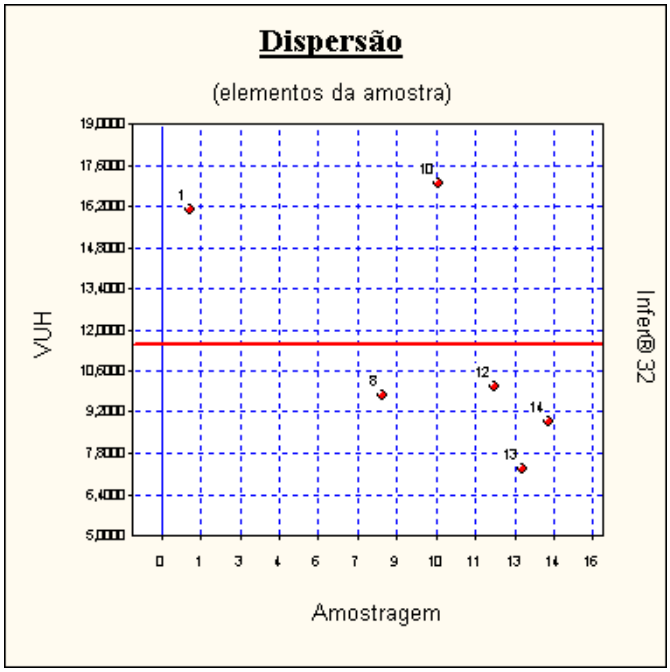
7.3. Avaliação: Em razão do número de elementos e semelhança ao imóvel avaliando, considerou-se a média dos valores pesquisados como a melhor estimativa para o valor de mercado. Antes do procedimento estatístico, os eventos em oferta foram homogeneizados[12] através de Fator Fonte [13], largamente consagrado na prática e por bibliografia especializada, que através da depreciação das ofertas em 10 %, busca fazer a devida correção da natural margem de negociação que são embutidas nos valores anunciados.

7.4. Estatísticas Básicas: O modelo adotado apresentou as seguintes estatísticas básicas:

Número de elementos da amostra: 6
Número de graus de liberdade: 5

Quadro 3: Quadro de estatísticas básicas.

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VUH	11,50	4,0260	35,01%



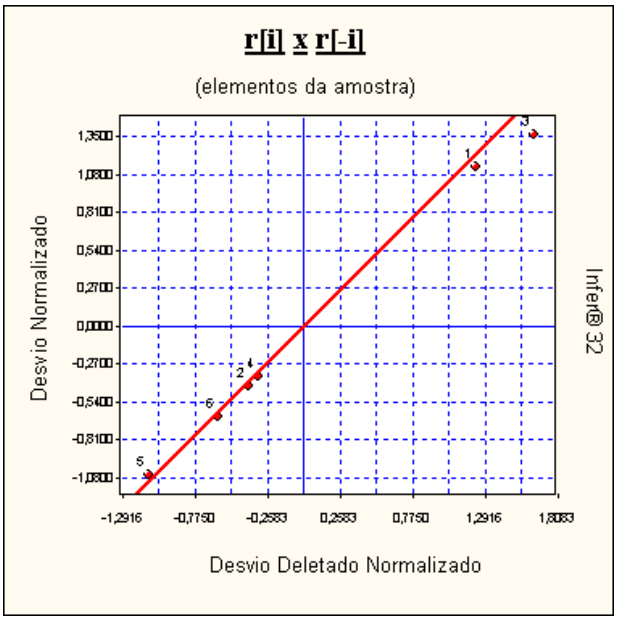
⇧ **Figura 9:** Gráfico de dispersão dos elementos em torno da média.

12 Conforme ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, item 3.1.25.: Homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

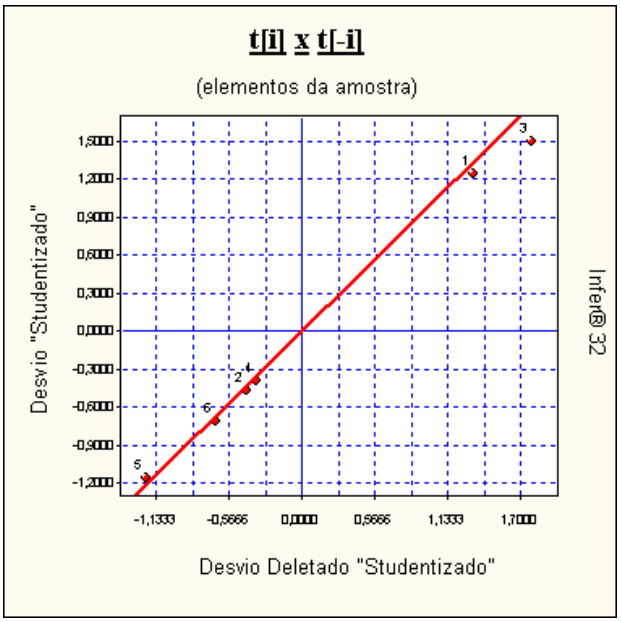
13 ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. Editora PINI, São Paulo, 1999, pg. 19.

Quadro 4: Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	16,0700	11,4983	4,5716	1,1355	1,2438	20,9001
2	9,7700	11,4983	-1,7283	-0,4292	-0,4702	2,9871
3	16,9800	11,4983	5,4816	1,3615	1,4914	30,0486
4	10,0600	11,4983	-1,4383	-0,3572	-0,3913	2,0688
5	7,2400	11,4983	-4,2583	-1,0576	-1,1586	18,1334
6	8,8700	11,4983	-2,6283	-0,6528	-0,7151	6,9081



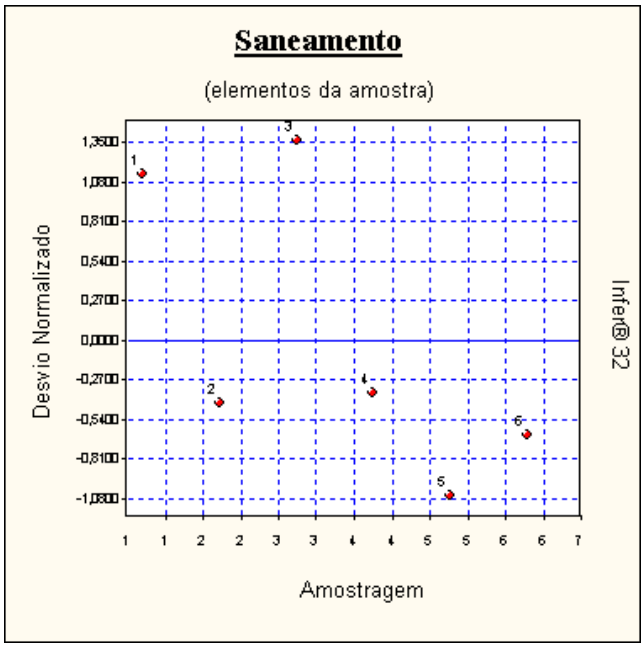
⇧ **Figura 10:** Gráfico dos Desvios Deletados Normalizados, onde as amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.



⇧ **Figura 11:** Gráfico dos Desvios Deletados Studentizados, onde as amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatística Gerais

Número de elementos	***6***
Graus de liberdade	***5***
Valor médio	***11,4983***
Mediana	***9,6750***
Moda	***8,8633***
Variância	***13,5077***
Desvio padrão	***3,6752***
Desvio médio	***3,3511***
Variância (não tendenciosa).....	***16,2092***
Desvio padrão (não tend.).....	***4,0260***
Coef. de variação	***35,01%***
Valor mínimo	***7,24***
Valor máximo	***16,98***
Amplitude	***9,74***
Número de classes	***3***
Intervalo de classes	***3,2466***



⇧ **Figura 12:** Gráfico de representação do saneamento.

Pelo critério de saneamento, ou seja, intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média, nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Vide gráfico de representação do saneamento na Figura 12 retro.

7.5. Teste de Kolmogorov-Sminorv: Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Quadro 5: Teste de Kolmogorov-Sminorv.

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	7,2400	0,1451	0,1667	0,1450	0,0215
6	8,8700	0,2569	0,3333	0,0902	0,0763
2	9,7700	0,334	0,5000	$5,2452x10^{-4}$	0,1661
4	10,0600	0,360	0,6667	0,1395	0,3062
1	16,0700	0,872	0,8333	0,2052	0,0385
3	16,9800	0,913	1,0000	0,0799	0,0866

Maior diferença obtida: 0,3062
Valor crítico: 0,4100 (para o nível de significância de 20 %)

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 2
Número de elementos negativos: 4
Número de seqüências: 4
Média da distribuição de sinais: 3
Desvio padrão: 1,225

Teste de Sequências

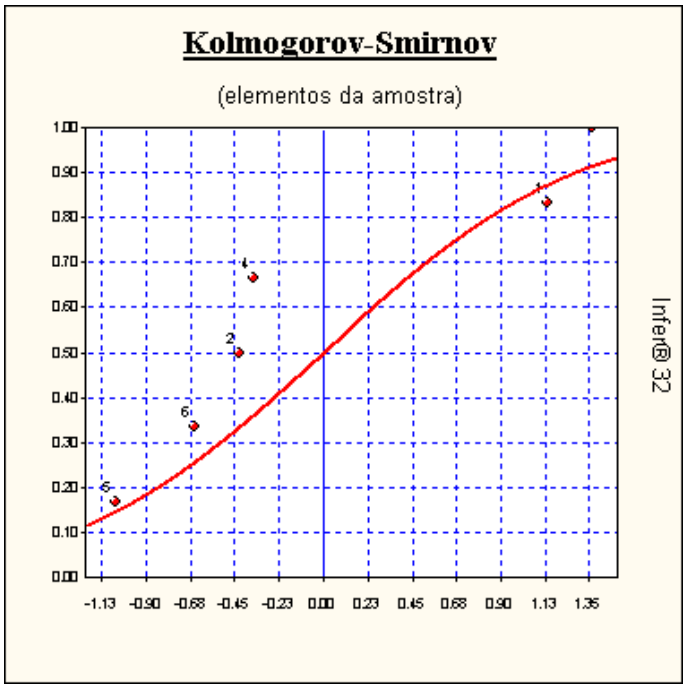
(desvios em torno da média)

Limite inferior: 0,8839
Limite superior: -0,1768
Intervalo para a normalidade: [-0,8415, 0,8415] (para o nível de significância de 20 %)

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,8165
Valor z (crítico): 0,8415 (para o nível de significância de 20 %)



⇧ **Figura 13:** Gráfico de Kolmogorov-Smirnov.

7.6. Estimativa do Valor Unitário: Após a análise efetuada, foi estimado em R$ 11,50 (onze reais e cinquenta centavos) o valor unitário por metro quadrado para a área avalianda.

Com uma significância de 20 %, o intervalo de confiança para a média e os valores mínimo e máximo, constam no quadro a seguir:

Quadro 6: Intervalo de confiança para o valor estimado.

	Intervalo inferior	Médio	Intervalo superior
Valor por metro quadrado	R$ 9,07	R$ 11,50	R$ 13,92

O desvio padrão é de R$ 4,03 ou 35,01% da média que permite classificar no Grau II a precisão da estimativa [14].

Desta forma, em virtude das restrições de uso por imposições ambientais, o imóvel avaliando apresenta baixa atratividade e reduzida liquidez, sendo, portanto, adotado o intervalo inferior como o valor mais representativo, resultando a avaliação para a área de 40.750,00 m² em R$ 369.602,50 (trezentos e sessenta e nove mil, seiscentos e dois reais e cinquenta centavos).

14 Item 9.3.8 da NBR 14653-2 apresenta os seguintes critérios para determinação do grau de precisão da avaliação:

Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	III	II	I
	< 30 %	< 40 %	< 50 %

III - QUESITOS DA EXEQUENTE – Ipiranga Produtos de Petróleo S/A. (Evento 341)

1) Queira o Sr. Perito Identificar, com exatidão, a localização do imóvel avaliando, informando todas as medidas, limites e confrontações.

Resposta: A descrição das características do imóvel objeto da lide e do entorno consta nos itens *4 – Vistoria* e *6 – Dos Títulos, uso e ocupação* deste laudo.

2) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel avaliando, informando o memorial descritivo relativo ao terreno, destacando minuciosamente todos os aspectos intrínsecos, como: área, forma, topografia, testada, etc.;

Resposta: Reporto-me ao quesito anterior. A apresentação de memorial descritivo não integra o escopo deste laudo.

3) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel avaliando, informando o memorial descritivo, relativo as edificações (se existentes), elaborando, individualmente, o memorial descritivo das edificações assentes ao avaliando, informando a configuração arquitetônica, as características construtivas, memorial dos acabamentos internos e externos, etc;

Resposta: Não há benfeitorias edificadas no imóvel.

4) Queira o Sr. Perito informar o zoneamento, bem como todos os parâmetros urbanísticos aos quais o imóvel avaliando encontra-se submetido;

Resposta: A descrição do zoneamento e demais características urbanísticas do imóvel consta no item *6 – Dos títulos, uso e ocupação* deste laudo.

5) Queira o Sr Perito informar se existe alguma restrição, de qualquer natureza, que restrinja o aproveitamento do imóvel avaliando;

Resposta: O imóvel está integralmente inserido em Zona de Proteção Ambiental (ZPA) e Zona Rural de Proteção (ZRP), sendo esta última composta por unidade de conservação, o que restringe o uso do imóvel, sendo que sua utilização requer análise dos órgãos ambientais.

6) Queira o Sr. Perito descrever a região geoeconômica em que o imóvel avaliando acha-se inserido, inclusive descrevendo as características da região circunvizinha, notadamente no que tange à infraestrutura urbana, comércio, serviços públicos e privados, acessibilidade, etc.;

Resposta: As características do imóvel e entorno consta nos itens *4 – Vistoria* e *6 – Dos Títulos, uso e ocupação* deste laudo.

7) Queira o Sr. Perito descrever as caraterísticas dos imóveis vizinhos bem como informar a vocação mercadológica da região onde o imóvel avaliando encontra-se inserido;

Resposta: A descrição das características do imóvel objeto da lide e do entorno consta nos itens *4 – Vistoria* e *6 – Dos Títulos, uso e ocupação* deste laudo.

8) Queira o Sr. Perito informar se existem quaisquer dívidas, ônus e/ou gravames sobre o imóvel avaliando;
Resposta: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Blumenau, foram localizados débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2023 e 2024, conforme apresentada no item V – Anexo deste laudo.

9) Queira o Sr Perito, obedecendo os padrões da NBR 14653 – Norma Brasileira para Avaliação e Bens descrever Parecer Mercadológico acerca do imóvel avaliando;
Resposta: A descrição da metodologia utilizada e a apresentação da amostra de mercado consta no item *7 – Avaliações* deste laudo.

10) Queira o Sr Perito informar, considerando o contexto atual, qual o comportamento da liquidez do imóvel avaliando, indicando o prazo médio de absorção pelo mercado imobiliário local.
Resposta: Em virtude de suas restrições de uso por imposições ambientais, infere-se que apresenta baixa liquidez, não sendo possível estimar um prazo médio de venda.

11) Com base nos elementos colhidos nos quesitos anteriores, queira o Sr. Perito desenvolver o Laudo de Avaliação para apontar o Valor de mercado do imóvel avaliando, atingindo Grau de Fundamentação e Precisão III, segundo preceitos da NBR 14653 da ABNT, Norma Brasileira para Avaliação de Bens. Caso não seja possível atingir tal nível de rigor, justifique.
Resposta: O desvio padrão obtido permite classificar no Grau II a precisão da estimativa[15]. Reporto-me ainda ao item *II – Avaliações* deste laudo. Para atingir um grau III de precisão, seria necessário reduzir o desvio padrão da amostra para que o coeficiente de variação resultasse num percentual inferior a 30%. Considerando a escassez de imóveis com restrição ambiental, dentro de perímetro urbano e com áreas da ordem de 40.000 m², não foi possível obter uma quantidade elementos amostrais suficientes para reduzir o desvio padrão da amostra. Mesmo assim, a avaliação realizada está coerente com as características de mercado e apresenta um grau de precisão adequado.

15 Item 9.3.8 da NBR 14653-3 apresenta os seguintes critérios para determinação do grau de precisão da avaliação:

Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	III	II	I
	< 30 %	< 40 %	< 50 %

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a vistoria, entrevistas e estudos efetuados, submeto a este Juízo o que segue:

- De acordo com o zoneamento do Município de Blumenau, o imóvel está integralmente inserido em zona de proteção ambiental (ZPA) e zona rural de proteção (ZRP), a qual é composta por unidade de conservação, além de apresentar área de APP devido a existência de cursos d'água;
- Em virtude das restrições de uso por imposições ambientais, o imóvel avaliando apresenta baixa atratividade e reduzida liquidez, sendo, portanto, adotado o intervalo inferior como o preço do metro quadrado mais adequado para o imóvel objeto da lide, que foi estimado em R$ 9,07 (nove reais e sete centavos);
- O valor do mercado da área de 40.750,00 m² foi estimado em **R$ 369.602,50 (trezentos e sessenta e nove mil, seiscentos e dois reais e cinquenta centavos).**

ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo pericial de 17 (dezessete) folhas, numeradas seguidamente de um a dezessete, todas assinadas digitalmente.

Florianópolis/Blumenau/SC, 04 de Setembro de 2024.



Eng. Civil MIGUEL DAUX NETO
Perito do Juízo - CREA/SC 14.991-7

V – ANEXOS

V.a - Certidão positiva de débito do imóvel

Gerência de Cobrança

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO

Requerente: OTTO BAIER CPF-309.068.739-91 (83.545.756/0001-43)
Nº Cadastro: 122643
Insc. Municipal: 4.3.02.0009.0881.000
Endereço: ROSA BIELAU 00, VELHA CENTRAL, BLUMENAU - SC, CEP 89045-350

Para fins de COMPROVAÇÃO.

Certificamos que, nos termos do Artigo 4º do Decreto N° 9.101 de 29/01/2010, referente ao imóvel supra, consta(m) o(s) seguinte(s) débito(s) relacionados abaixo.

Exercício: 2023 Tributo: IPTU - DA Imóvel: 122643
Exercício: 2024 Tributo: IPTU Imóvel: 122643

Número de Certidão: 148879008246
Assinatura Digital: 8BC8DD44C7E2E495ED90E7EB0AEC56AD
Data/Hora Emissão: 26/08/2024 13:55:50
Data Validade: 22/02/2025

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço http://www.blumenau.sc.gov.br/cidadao

V.b - Matrícula 36.735 atualizada

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0036735-95

MATRÍCULA Nº.36.735 **DATA**: 19.09.2008

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade, no bairro da Velha, na testa da rua Rosa Bielau, contendo a área de quarenta mil, setecentos e cincoenta metros quadrados (40.750,00m2),fazendo frente em quatrocentos e cincoenta e seis metros e cincoenta centímetros (456,50m), sendo a partir do lado esquerdo em dez metros e cincoenta centímetros (10,50m) com a testa da rua Rosa Bielau e em quatrocentos e quarenta e seis metros (446,00m) com terras de Egon Benner e Adelaria Benner; fundos em trezentos e setenta e sete metros e cincoenta centímetros (377,50m) com terras de Ursula Mahnke, Victor Guilherme Mahnke, Pedro Carlito Gertsch, Hercílio Vogelbacher, Gustavo Rautenberg, Orlando Vogelbacher, Edson Luiz Hermes, Sidney Marcelo Hermes e Cíntia Giovana Hermes; estremando pelo lado direito em cem metros (100,00m) com terras de Annibal Roters e pelo lado esquerdo em três linhas, a primeira a partir da frente em direção aos fundos de trinta metros (30,00m), a segunda em direção ao lado direito que estreita o terreno, de cem metros (100,00m) e a terceira em direção aos fundos de setenta metros (70,00m), todas com terras de Edgar Ruediger, sem benfeitorias, distando na frente oitenta e um metros (81,00m) da casa de nº.111, da rua Rosa Bielau.

Vide:AV-3

PROPRIETÁRIOS: EDGAR RUEDIGER, inscrito no CPF sob nº.008.110.769-20 **e sua mulher IRIS RUEDIGER**, inscrita no CPF sob nº.036.496.549-54, brasileiros, aposentados, casados em 25 de fevereiro de 1950, pelo regime da comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, a rua Benjamin Constant, nº.2.310, bairro Vila Nova.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 2, sob R-1-9.972. O Registrador: (Otto Baier)

AV-1-36.735: Prenotação 130240. O terreno acha-se gravado com preservação permanente em uma área com 30,00m2, localizada na frente do terreno, junto a testa da rua Rosa Bielau. Emolumentos: R$56,85. Blumenau, 19 de setembro de 2008. O Registrador: (Otto Baier)r

---

R-2-36.735: Prenotação 130240. Pela escritura pública de compra e venda lavrada pela Escrivania de Paz do Distrito de Itoupava desta Comarca, no livro nº.122, fls.148 e 149, em data de 11 de agosto de 2008, EDGAR RUEDIGER e sua esposa IRIS RUEDIGER já qualificados, venderam o terreno objeto desta matrícula, pelo preço de R$20.000,00 a **JAIME JÜNGE**, brasileiro, arquiteto, inscrito no CPF sob nº.531.464.259-04, casado em data de 14.07.1995, pelo regime da comunhão parcial de bens com Saléte da Silva Jünge, brasileira, analista de sistemas, inscrita no CPF sob nº.564.415.419-04, residentes nesta cidade, a rua República Argentina, nº.307, apto 92, bairro Ponta Aguda. O terreno foi avaliado em R$33.491,30, por exigência fiscal. Emolumentos: R$273,23. Blumenau, 19 de setembro de 2008. O Registrador: (Otto Baier)r

---

AV-3-36.735: Prenotação 163372 em 13.01.2015. Pela escritura pública que dará origem ao R-4, o terreno objeto desta matrícula localiza-se atualmente no bairro Velha Central. Emolumentos: R$ 84,50. Selo: R$ 1,55 (DTW64715-6PCC) Blumenau, 06 de fevereiro de 2015. A Escrevente Registral: (Mônica Cristina Keil Evaristo) n

---

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZANJ-3PXP8-YG2ZM-RV7KK

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0036735-95

R-4-36.735: Prenotação 163372 em 13.01.2015. Pela escritura pública de compra e venda, lavrada no 1° Tabelionato de Notas e Protesto desta Comarca, no livro nº 1031-E, às folhas. 070 à 072, em 08.01.2015, JAIME JUNGE e sua esposa SALETE DA SILVA JUNGE, já qualificados, venderam o terreno objeto desta matrícula pelo preço de R$ 28.000,00, avaliado por exigência fiscal em R$ 375.000,00 à **VICTOR MATHEUS PEREIRA ROZA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF nº 086.321.089-99, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Germano Beduschi, nº 100, bairro Velha Central. Será emitida a DOI no último dia útil do mês. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Emolumentos: R$ 1.100,00. Selo: R$ 1,55 (DTW64714-WREU). Blumenau, 06 de fevereiro de 2015. A Escrevente Registral: (Mônica Cristina Keil Evaristo)n

AV-5-36.735: Prenotação 168490 em 28.04.2016. À vista do requerimento e da certidão de Admissibilidade da Execução arquivada, data de 20.04.2016, assinada digitalmente por Marcos D'Avila Scherer, da 4ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 0305838-22.2016.8.24.0008, referente à Ação: Execução de Título Extrajudicial, em que são partes como Exequente: Ipiranga Produtos de Petróleo, inscrita no CNPJ sob nº 33.337.122/0001-27 e Executado: Coletivo Rodovel Ltda. e outros, inscrito no CNPJ sob nº 82.658.220/0001-71, a qual foi distribuída para a 4ª Vara Cível deste Juízo, no dia 19.04.2016, tendo sido atribuída à causa o valor de R$ 579.192,70, averba-se a existência da citada ação sobre o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Victor Matheus Pereira Roza. Emolumentos: R$92,20. Blumenau, 29 de abril de 2016. A Escrevente Registral: Franciele Moscon (Franciele Moscon)c-

R-6-36735: Protocolo nº 180.308 em 22/08/2019. Conforme Termo de Penhora nos Autos, datado de 23.04.2019, assinado pela Técnico Judiciário Auxiliar, Juliny Stéfanie Tomio Castellain, da 4ª Vara Cível desta Comarca de Blumenau/SC, referente aos processo nº 0305838-22.2016.8.24.0008, com referência a Ação de Execução de Título Extrajudicial/PROC, em que são partes como Exequente: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO e como Executado: COLETIVO RODOVEL LTDA., e outros, foi penhorado o terreno objeto desta matrícula para o integral pagamento do débito, no valor de R$ 877.795,90, atualizado em 25.03.2019. O Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ nº 2834.66700.0245.5300, no valor de R$ 710,00 foi pago em 19.08.2019. Emolumentos: R$ 473,33. Selo de fiscalização: R$ 1,95 (FOW74367-XK1L). Blumenau, 04 de Setembro de 2019. A Escrevente Registral: Franciele Moscon Ferreira (Franciele Moscon Ferreira)

AV-7-36735: Protocolo nº 192.675 em 14/04/2022. Conforme Ofício de

continua na ficha nº 36735/2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZANJ-3PXP8-YG2ZM-RV7KK

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

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0036735-95

Continuação da matrícula: 36735 Ficha nº: 36735/2

Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202111.2218.01915713-IA-071, expedido pela Secretaria de Execução (Sexec) de Florianópolis-SC, extraído do processo nº 00103115020155120039, averba-se a indisponibilidade de bens em nome de VICTOR MATHEUS PEREIRA ROZA, inscrito no CPF sob nº 086.321.089-99. Emolumentos: Isento. Selo de fiscalização: Isento (GIG06232-B29L). Blumenau, 29 de Abril de 2022. A Escrevente Registral: Jade Ruschel Corrêa (Jade Ruschel Corrêa)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZANJ-3PXP8-YG2ZM-RV7KK

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0036735-95

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 36.735

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 27 de agosto de 2024.
Assinado digitalmente por MYLENA PFÜTZENREITER KLABUNDE CPF 112.737.469-96.

_____

[ ] Katia Lana Ladewig Baier
[ ] Ana Carolina Baier Barbieri
[ ] Christiane Gabriele Kahrbek
[ ] Janaina Xavier Rauber
[ ] Maria Eduarda Baier
[ ] Mauro Henrique dos Santos
[ ] Mylena Pfützenreiter Klabunde

Emolumentos:	R$	25,16
FRJ:	R$	5,71
ISS:	R$	0,50
Total:	R$	31,37

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HFK41491-8SRK
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

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/QZANJ-3PXP8-YG2ZM-RV7KK

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado