

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA:

NOME:

EMAIL:

TELEFONE:

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME:

CPF/CNPJ: -

TELEFONE:

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 54.011

CRI: Ofício de registro de imóveis da Comarca de Rio do Sul.

ENDEREÇO: Rodovia SC 350

Nº: -

COMPLEMENTO: -

BAIRRO: Centro

CIDADE: Aurora

UF: SC

CEP: 89186-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 93.292,58 (noventa e três mil e duzentos e noventa e dois reais e cinquenta e oito centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 1.083,500

R\$/m²: 86,10

VALOR JUSTO: 69.969,44 (sessenta e nove mil e novecentos e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 46.646,29 (quarenta e seis mil e seiscentos e quarenta e seis reais e vinte e nove centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 25,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 50,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

/// QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

/// CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

/// DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 54.011

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 54.011 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Registro Geral	
Livro N. 02	Fls. 01
MATRÍCULA - 54.011 17 de Abril de 2015	
<p>IMÓVEL: Um terreno situado no perímetro urbano da cidade de Aurora, deste Estado, na Rodovia SC 350, Km 363+0,20 LD, representado pela Área 01 (um), do Desmembramento de José Carlos Klaumann, contendo a área de 1.083,50m² (um mil, oitenta e três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente, em 23,00 metros, com a referida Rodovia SC 350; fundos, em 51,00 metros, com o Rio Itajaí do Sul e com a Área de Preservação Permanente; extremando do lado direito, em 29,30 metros, com a área remanescente, do referido Desmembramento e do lado esquerdo, em 41,00 metros, com terras de Valmir Kurth. Condições: É terminantemente proibido realizar qualquer espécie de obra que resulte em alteração da mata nativa existente, se houver área destinada à preservação ecológica permanente.</p> <p>PROPRIETÁRIO: JOSÉ CARLOS KLAUMANN, brasileiro, nascido em 30/08/1980, solteiro, maior, conforme Certidão de Nascimento sob número 516, às fls. 07v., do Livro A-4, da Escrivânia de Paz da cidade de Atalaia/SC., frentista, portador da Carteira de Identidade número 7R-3.905.320-SESP/SC e inscrito no CPF número 006.474.179/60, que vive em união estável com SUSANE PREIS, brasileira, nascida em 17/05/1982, solteira, maior, conforme Certidão de Nascimento sob número 4400, às fls. 200, do Livro A-4, da Escrivânia de Paz da cidade de Agrolândia/SC, agente de serviços, portadora da Carteira de Identidade número 7C-3.792.296-SSP-SC e inscrita no CPF sob número 053.767.129-31, domiciliados e residentes na Rua 6 de Junho, número 327, centro, na cidade de Aurora/SC</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R-1-36.512 e AV-3-36.512, do Livro 2, de Registro Geral, deste Ofício.</p> <p>Protocolo: nº 160.543 aos 03 de Março de 2015. Emolumentos R\$ 6,25. Zuleida Luciano - Oficial.</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>R.-/54.011 - Data: 08/09/2015. Protocolo nº 164.147, de 26 de Agosto de 2015. - COMPRA E VENDA - Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 21 de agosto de 2015, nas Notas do Cartório de Aurora, no Livro 051, às fls. 228 a 233, o imóvel desta matrícula foi adquirido por ARNALDO SCHÜSSLER, de nacionalidade brasileira, agricultor, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 01771068833, órgão emissor DETRAN-SC, portador do CPF nº 806.776.859-20, casado desde 27/03/1993 com MALVI BESCHINOCH SCHÜSSLER, de nacionalidade brasileira, agricultora, portadora da cédula de</p>	



**ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL**

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schiemper Gonçalves - Oficial Substituta

Continuação

Folha: 1v.

identidade nº 7R-2.911.370, órgão emissor SSP-SC, portadora do CPF nº 806.803.649-00, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de 26/12/1977, conforme Certidão de Casamento sob número 383, fls. 194v, do Livro B-Auxiliar-1, da Escritania de Paz de Aurora/SC, residentes e domiciliados na localidade de Ribeirão Areias, 1759, no município de Aurora/SC, por compra feita a JOSÉ CARLOS KLAUMANN, maior, de nacionalidade brasileira, solteiro, conforme Certidão de Nascimento sob matrícula número 106088 01 55 1980 1 00004 007 0000516 39, da Escritania de Paz do município de Atalanta/SC, empresário, portador da cédula de identidade nº 7R-3.905.320, órgão emissor SESP-SC, portador do CPF nº 006.474.179-60, e sua convivente SUSANE PREIS, maior, de nacionalidade brasileira, solteira, conforme Certidão de Nascimento sob matrícula número 106047 01 55 1982 1 00004 200 0004400 94, da Escritania de Paz do município de Agrolândia/SC, auxiliar de serviços gerais, portadora da cédula de identidade nº 3.792.296, órgão emissor SESPDC-SC, portadora do CPF nº 053.767.129-31, residentes e domiciliados na Rua 6 de Junho, 327, Centro, na Cidade de Aurora-SC, pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Cadastro Imobiliário 28452 e Inscrição Imobiliária 01.03.006.2954, Emitida a DOI no prazo regulamentar. Dou fé. Emolumentos: R\$ 406,15. Selo de fiscalização: EAF43895-WKSV. Valor do Selo: R\$ 1,55. Zuleida Luciano - Oficial.

R.-2/54.011 - Data: 11/11/2016 Prot.: 171.896, datado de 10/11/2016 - HIPCTECA - ÔNUS - DEVEDORES: ARNALDO SCHÜSSLER, de nacionalidade brasileira, agricultor, portador da Carteira Nacional de Habilitação - CNH sob número 01771068833, órgão emissor DETRAN-SC, portador do CPF número 806.773.659-20 e sua esposa MALVI BESCHINOVICH SCHÜSSLER, de nacionalidade brasileira, agricultora, portadora da Cédula de Identidade número 7R-2.911.370, órgão emissor SSP-SC, portadora do CPF número 806.803.649-00, casados desde 27/03/1993, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento sob matrícula número 106096 01 55 1993 3 00001 194 0000388 99, do Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais, Escritania de Paz de Aurora, Estado de Santa Catarina, residentes e domiciliados na Localidade de Ribeirão Areias, 1759, no município de Aurora, Estado de Santa Catarina, denominados simplesmente DEVEDORES. - CREDOR: LOURIVAL MARTINS, de nacionalidade brasileira, aposentado, portador da Cédula de Identidade número 298.221, órgão emissor SESP-SC, portador do CPF número 180.872.059-87, casado desde 07/02/1976 com ANGELA MARIA LEHMKUHL MARTINS, de nacionalidade brasileira, aposentada, portadora da Cédula de Identidade número 447.161, órgão emissor SESPDC-SC, portadora do CPF número 218.142.608-00, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, conforme Certidão de Casamento sob termo número 03, fls. 124, do Livro B-4, do Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais do município de Alfredo Wagner, Estado de Santa Catarina, residentes e

Continua na Folha 2



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro N. 02 Continuação - Matrícula - 54.011

Fis. 02

domiciliados na Rodovia SC-350, 349, Centro, na cidade de Aurora, Estado de Santa Catarina. - **FORMA DO TÍTULO.** - Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada no dia 31 de Agosto de 2016, nas Notas da Escritania de Paz da cidade de Aurora, Estado de Santa Catarina, Livro 054 fls. 135 à 138. - **VALOR DA DÍVIDA E FORMA DE PAGAMENTO.** - R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). A dívida ora confessada pelos DEVEDORES será paga no dia 30 de Abril de 2017, em moeda corrente nacional, no endereço do CREDOR que assinará e entregará o recibo de pagamento e quitação da dívida. O não pagamento da dívida ora confessada na data aprazada, dará ensejo à imediata execução da dívida, cabendo ao CREDOR o direito de executar o bem dado em hipoteca, independentemente de qualquer aviso ou intimação, judicial ou extrajudicial. - **OBJETO DA GARANTIA.** - Os DEVEDORES dão ao CREDOR, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula. - **VALOR DA GARANTIA.** - Que para os fins do artigo 1.484 do Código Civil, atribuem as partes o valor de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais) ao referido imóvel, facultando-se o CREDOR o direito de nova avaliação. - **CONDIÇÕES.** - As constantes da Escritura. Dou fé. E.: R\$ 161,54. - Selo de fiscalização: EMO98922-10VC. - Valor do selo: R\$ 1,70. - Zuleida Luciano - Oficial.

Zuleida Luciano

AV.-3/54.011 - Data: 09/05/2017. Protocolo nº 174.872, de 05 de Maio de 2017. Conforme Termo de Liberação de Hipoteca datado de 26/04/2017, o CREDOR autorizou, o **Cancelamento da Hipoteca, mencionada na R-2, desta matrícula, ficando, portanto, a mesma sem mais efeito algum.** Dou fé. E.: R\$ 101,40. Selo de fiscalização: ERX02354-RND0. Valor do Selo: R\$ 1,85. Zuleida Luciano - Oficial.

Zuleida Luciano

R.-4/54.011 - Data: 08/01/2018. Protocolo nº 178.719 datado de 15/12/2017. **HIPOTECA.** Pela Cédula de Crédito Bancário - Custeio Agrícola R. P. - FIXO - nº 5001076-2015.006597-9, de 11 de Dezembro de 2017, emitido na cidade de Ituporanga/SC, por **SHEILA LETICIA SCHUSSLER**, brasileira, solteira, agricultora, residente e domiciliada a Estrada Geral Ribeirão Areias, número 1809, Casa, Zona Rural, na cidade de Aurora/SC, portadora do RG nº 52325350 expedida em 04/11/2002-SSP/SC, CPF nº 090.176.459-03, o proprietário **ARNALDO SCHUSSLER**, brasileiro, agricultor, portador do RG nº 2.629.067-SSP/SC, CPF nº 806.776.659-20 e sua esposa **MALVI BESCHINOCK SCHUSSLER**, brasileira, agricultora, portadora do CPF nº 806.803.649-00, residentes e domiciliados na Estrada Geral Ribeirão Areias, s/nº, na cidade de Aurora/SC, deram o imóvel da

Continua no Verso



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Suelli Schiemper Gonçalves - Oficial Substituta

Continuação

Folha: 2v.

presente matrícula em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU sem concorrência de terceiros em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE ITUPORANGA - CRESOL ITUPORANGA**, inscrita no CNPJ 07.507.647/0001-53, com sede na cidade de Ituporanga/SC, à Rua Emilio Altemburg, número 111, Centro, para garantia da importância de R\$ 21.800,00 (vinte e um mil e oitocentos reais), mais juros, encargos financeiros e acessórios, com vencimento final fixado para 06 de Dezembro de 2019. Valor da Parcela: R\$ 18.029,29. Periodicidade da parcela: 360 dias, Prazo: 725 dias, Quantidade de Parcelas: 2, Vencimento da 1ª parcela: 06/12/2018, Vencimento Final: 06/12/2019, Correção Monetária: Sem Index, Capitalização de Juros: Sim, Forma de Capitalização: Mensal, Forma de Amortização: SPC - Sistema de Prestação Juros Remuneratórios - Mensal(%): 2,920, Juros Remuneratórios - Anual(%): 41,248, Multa Moratória(%): 2,000, Juros Moratórios - Mês(%): 4,990, Juros Moratórios - Ano(%): 79,380, CET-Mês (%): 3,127, CET-Ano(%): 44,700. CONDIÇÕES: As constantes da cédula. FRJ (Isento De acordo com os §§ 2º e 3º do RCE e o art. 5º da Res. n. 4/2004 -CM, atualizado pelas Resoluções ns. 1/2009 - CM, 05/2009 - CM, 6/2009, - CM, 8/2010 - CM, 10/2011 - CM, 4/2012 - CM, 5/2013 - CM, 3/2014 - CM, 6/2015 -CM e 11/2016-CM). HASH: 52db.649b.f329.02a9.d44f.b195.cedf.2b4b.de7c.6809 (Sheila); 7bbd.b298.7f87.9376.edf3.35bf.b450.9169.d982.3307(Arnaldo); 07dd.2354.ab86.312e.1e20.f801.bf5b.6ec3.1a59.533f(Malvi). Dou fé. E.R\$ 101,54. Selo de fiscalização: EYZ99489-UGNE. Valor do Selo: R\$ 1,85. Zuleida Luciano - Oficial.

Zuleida Luciano

R.-5/54.011 - Data: 23/11/2020. Protocolo nº 196.247, de 20 de novembro de 2020 - Outorgantes Pagadores: ARNALDO SCHÜSSLER, brasileiro, agricultor, nascido aos 24/05/1972, portador da CNH nº 01771068833, expedida pelo DETRAN/SC, aos 08/07/2016, inscrito no CPF sob número 806.776.659-20, filho de Germano Schussler e Josefina Vavassori Schussler e sua mulher MALVI BESCHINOCH SCHÜSSLER, brasileira, agricultora, nascida aos 31/10/1971, portadora do RG nº 2.911.370, expedido pela SSP/SC aos 30/05/1989, inscrita no CPF sob número 806.803.649-00, filha de Fridolino Carlos Guilherme Beschinoch e Erica Beschinoch, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na data de 29/03/1993, apresentando a certidão de casamento expedida pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de Aurora/SC, extraída do livro B-01, à fl. 194, sob nº 388, residentes e domiciliados na Estrada Geral Ribeirão Areias, sn, Zona Rural, na cidade de Aurora/SC. - Outorgada Receptora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO VALE EUROPEU - CRESOL VALE EUROPEU**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob número 07.512.780/0001-06, com sede na Rua Coronel Antônio Lehmkühl, nº 230, Centro, cidade de Águas Mornas, SC, na pessoa de seus Diretores ALINE FERNANDA LOFI, brasileira, casada, diretora

Continua na Folha 3



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO DO SUL

Registro Geral

Livro N. 02 Continuação - Matrícula - 54.011 Fls. 03

administrativa, nascida aos 26/06/1990, portadora do RG nº 4.272.216 expedido pela SSP/SC em 14/07/2008, inscrita no CPF sob número 072.517.769-10, residente e domiciliada na Rua Leopoldo João Meurer, Bairro Centro, na cidade de Santo Amaro da Imperatriz/SC e ROBERTO ANTUNES, brasileiro, divorciado, diretor, nascido aos 31/08/1984, portador do RG nº 4.180.388, expedido pela SSP/SC em 02/05/2017, inscrito no CPF sob número 051.752.569-04, filho de José Iracildo Antunes e Maria Ivonete Antunes, residente e domiciliado na Rua Vargem Grande, sn, na cidade de Santo Amaro da Imperatriz/SC, ambos representados por seu bastante procurador: ROBSON JULIANO HASSE, brasileiro, casado, gerente, nascido aos 26/05/1988, portador do RG nº 5.009.083, expedido pela SESP/SC em 30/05/2016, inscrito no CPF sob número 066.528.559-00, filho de Jose Hasse e Lucinda Mohr Hasse, residente e domiciliado na Localidade de Florestal, sn, no município de Chapadão do Lageado/SC, nomeado nos termos do Art. 61 VI, VII e §3º, a e c do Estatuto Social vigente. Foram apresentados o Estatuto Social, com registro na Junta Comercial em 09/09/2020, sob nº 20203250907; a Ata nº 283/2020 - Reunião do Conselho de Administração com registro na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 05/10/2020, arquivamento em 20202983773, Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, NIRE 42 4 0001984-6 emitida em 20/10/2020; e, Procuração Pública lavrada aos 16/11/2020, nas notas da Escritania de Paz de Águas Mornas, no livro nº 034, folhas nº 242/243. - DAÇÃO EM PAGAMENTO. - Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no dia 20 de novembro de 2020, no Tabelionato de Notas e Protestos da cidade e comarca de Ituporanga, Estado de Santa Catarina, Livro 290, fls. 108 à 116, (selo digital nº FXD40486-G22E). - VALOR. - R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). As partes foram esclarecidas acerca da necessidade de indicação correta do valor real ou de mercado do bem objeto da presente matrícula, tendo elas declarado que o valor que reflete a exata realidade de mercado é de R\$ 229.000,00 (duzentos e vinte e nove mil reais) e esse que prevalecerá para cálculo de emolumentos e FRJ, na forma da lei.

Dação em pagamento feita para quitação dos seguintes débitos junto a credora:

Do devedor ARNALDO SCHUSSLER e sua esposa MALVI BESCHINICH SCHUSSLER:

a) CÉDULA DE CREDITO BANCARIO 5997 - CÉDULA DE CREDITO BANCARIO - CRESOL HABITASOL - FIXO - RECURSOS PRÓPRIOS 2018, nº 5001075-2018.010922-3, com saldo devedor no valor de R\$ 73.889,97 (setenta e três mil oitocentos e oitenta e nove reais e noventa e sete centavos), atualizada até a data

SEMPREVALORES LTDA (07) 202-1198

Continua no Verso . . .



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta

Continuação

Folha: 3v.

09/11/2020;

b) CÉDULA DE CREDITO BANCARIO 2010 - CEDULA DE CREDITO BANCARIO - VEICULOS VAREJO FIXO RP PF - RECURSOS PRÓPRIOS 2018, nº 5001075-2018.010923-1, com saldo devedor no valor de R\$ 9.827,79 (nove mil oitocentos e vinte e sete reais e sessenta e nove centavos), atualizada até a data 09/11/2020). No valor total de R\$ 83.717,76 (oitenta e três mil setecentos e dezessete reais e setenta e seis centavos).

Da devedora SHEILA LETICIA SCHUSSLER.

a) CÉDULA DE CREDITO BANCARIO 10038 - PRONAF INVESTIMENTO MAIS ALIMENTO - FAIXAS - BNDES 2017, nº 5001075-2018.011077-5, com saldo devedor no valor de R\$ 7.597,66 (sete mil quinhentos e noventa e sete reais e sessenta e seis centavos), atualizada até a data 09/11/2020;

b) CÉDULA DE CREDITO BANCARIO 7018 - CEDULA DE CREDITO BANCARIO - CUSTEIO AGRIC. R.P. - FIXO - RECURSOS PRÓPRIOS 2017, nº 5001075-2018.011079-1, com saldo devedor no valor de R\$ 39.011,68 (trinta e nove mil e onze reais e sessenta e oito centavos), atualizada até a data 09/11/2020;

c) CÉDULA DE CREDITO BANCARIO 10038 - PRONAF INVESTIMENTO MAIS ALIMENTO - FAIXAS - BNDES 2018, nº 5001075-2018.011084-1, com saldo devedor no valor de R\$48.278,71 (quarenta e oito mil duzentos e setenta e oito reais e setenta e um centavos), atualizada até a data 09/11/2020;

d) CÉDULA DE CREDITO BANCARIO 2099 - CEDULA DE CREDITO BANCARIO - INVESTIMENTOS- FIXO - RP - RECURSOS PRÓPRIOS 2018, nº 5001075-2018.025214-8, com saldo devedor no valor de R\$42.651,01 (quarenta e dois mil seiscentos e cinquenta e um reais e um centavo), atualizada até a data 09/11/2020. No valor total de R\$ 137.539,06 (cento e trinta e sete mil quinhentos e trinta e nove reais e seis centavos).

Do devedor EGON LAUBENSTEIN:

a) 20000 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - PRONAF CUSTEIO AGRÍCOLA - BNDES - 2018, nº 5001075-2018.017506-7, com saldo devedor no valor de R\$ 14.296,23 (quatorze mil duzentos e noventa e seis reais e vinte e três centavos), atualizada até a data 09/11/2020. No valor total de R\$ 14.296,23 (quatorze mil duzentos e noventa e seis reais e vinte e três centavos).

Sendo o montante dos débitos descritos totalizam o valor total de R\$ 235.553,05 (duzentos e trinta e cinco mil quinhentos e cinquenta e três reais e cinco centavos).

A credora concedeu um desconto de R\$ 6.553,05 (seis mil quinhentos e cinquenta e três reais e cinco centavos) e declara que aceita o imóvel desta matrícula, como suficiente para a quitação das dívidas acima listadas, nos termos do art. 356 do Código Civil.

Cadastro Imobiliário 28452. Inscrição Imobiliária 01.03.006.2954. Taxa do FRJ recolhido no ato da escritura sob número 2834.66700.04135491, no valor de R\$ 687,00. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo

Continua na Folha 4



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
COMARCA DE RIO DO SUL		
Registro Geral		
Livro N. 02	Continuação - Matrícula - 54.011	Fis. 04
<p>regulamentar, conforme art. 460, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina e Instruções Normativas n.s 1.112/2010 e 1.239/2012, da Secretaria da Receita Federal. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, feito a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, apresentou o resultado Negativo, conforme código Hash número e4c2.7005.73f4.d230.ac8a.6a25.eb67.2472.c200.799b(Arnaldo); 7c34.eab0.ddcb.bc5c.c558.3e0c.7f9c.a789.8d1a.04c9(Malvi); 181d.3ac7.cab7.4b95.4dfd.bc34.3c03.d251.a424.f7fe(COOPERATIVA DE CRÉDITO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DO VALE EUROPEU - CRESOL VALE EUROPEU). Emolumentos: 1.602,00. Selo de fiscalização: FZJ61655-2WS5. Valor do Selo: R\$ R\$ 2,80. Dou Fa. Maristela S.S.Gonçalves - Oficial Substituta. .</p> <p><i>Maristela S.S. Gonçalves</i></p>		
<p>TÉRMINO DA IMAGEM ESPAÇO SEM LANÇAMENTO NA FICHA ORIGINAL</p>		

GRÁFICA TELLES (70), 347, 3021-700



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DO SUL
Zuleida Luciano - Oficial Titular
Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta

Continuação da Matrícula 54.011 do Livro nº 2. O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul, 23 de Novembro de 2020.

- Zuleida Luciano - Oficial Titular
- Maristela Sueli Schlemper Gonçalves - Oficial Substituta
- João Carlos Luciano - Escrevente Substituto
- Jéssica Caroline Heinz Testoni - Escrevente Substituta
- Patrícia Giselle da Silva - Escrevente Substituta

Emolumentos:

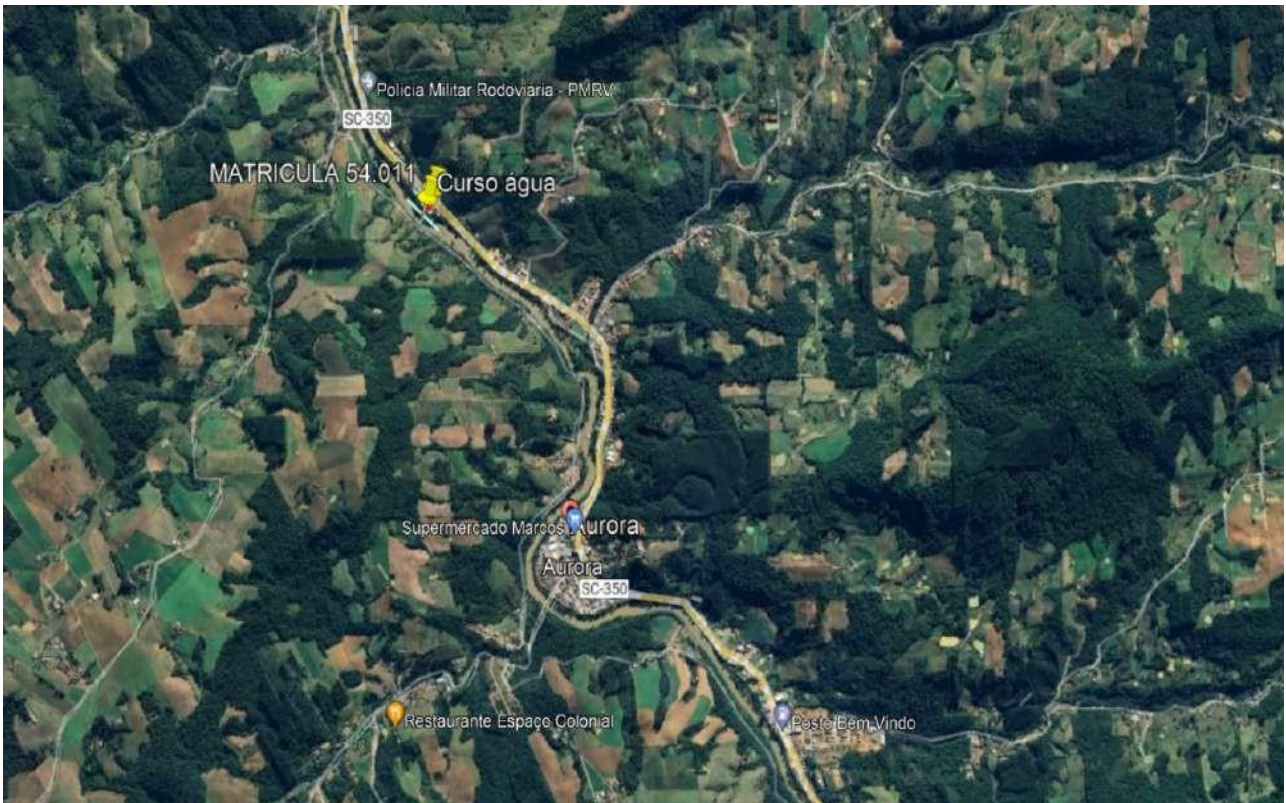
01 Certidão s/ valor..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 2,80 Total: R\$ 2,80



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **24/11/2023** às **09:00**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 54.011	Inscr. Munic: 01.03.006.2954	Georef. () Sim (X) Não	
CRI: Ofício de registro de imóveis da Comarca de Rio do Sul.			
Endereço: Rodovia SC 350		Nº: -	
Complem.: -			
Bairro: Centro	Cidade: Aurora	UF: SC	
CEP: 89186-000	Coordenadas: -27.298328809893007, -49.644982398266286		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 1.083,500		Testada (m): 23	
Área Total Construída (m²): 0,000		Área Averbada (m²): 0,000	
Edificação Averbada: () Sim (X) Não () Parcial		Área Não Averbada (m²): 0,000	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	<input type="checkbox"/> Quadrado	<input type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Limpo	<input type="checkbox"/> Esquina
	<input type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Leve Aclive	<input type="checkbox"/> Forte Aclive	<input type="checkbox"/> Leve Declive
	<input type="checkbox"/> Forte Declive	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Encravado
	<input checked="" type="checkbox"/> Vegetação baixa	<input type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa	<input type="checkbox"/> Reserva Legal
	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Calçamento	<input type="checkbox"/> Meio Fio
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	<input type="checkbox"/> Calçadas	<input type="checkbox"/> Murado	<input type="checkbox"/> Lajotas
	<input type="checkbox"/> Sem pavimentação	<input type="checkbox"/> Palanques madeira	<input type="checkbox"/> Taipa de pedras
	<input type="checkbox"/> Britado	<input type="checkbox"/> Paver	<input type="checkbox"/> Cercado
	<input type="checkbox"/> Aterrado	<input type="checkbox"/> Grades de Segurança	<input type="checkbox"/> Mourões Cimento
	<input type="checkbox"/> Telhas de barro	<input type="checkbox"/> Telhas Fibrocimento	<input type="checkbox"/> Arame fios

		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO		Seco	X	Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso		Argiloso
PADRÃO REGIONAL	X	Baixo		Médio		Alto
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO		Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial	X	Outros
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo		Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não		
RODOVIAS DE ACESSO: SC-350			CIDADES VIZINHAS: Rio do Sul, SC Ituporanga, SC			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: No terreno está sendo realizado instalação de tubulação.						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
		Médio Prazo				
	X	Longo Prazo				

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de difícil colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado às margens de uma rodovia pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Nenhum, próximo ao acesso da Rodovia SC-350 (aproximadamente 33M) e aproximadamente 1,6KM até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Aurora - SC.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 1.083,500 m²**, localizado na Rodovia SC 350, -, Bairro Centro, na cidade de Aurora - SC, com testada de 23m, posicionado em meio de quadra, terreno com leve declive, com presença de vegetação, úmido e em área suscetível à inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?	X		
Há indício de atividade industrial no imóvel?			
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações: **IMÓVEL FAZ FUNDOS COM CURSO ÁGUA.**

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL

Extrema



Frente do terreno



Extrema



Extrema canto



Rodovia



Meio do terreno



Terreno



Extrema canto



Terreno



Terreno



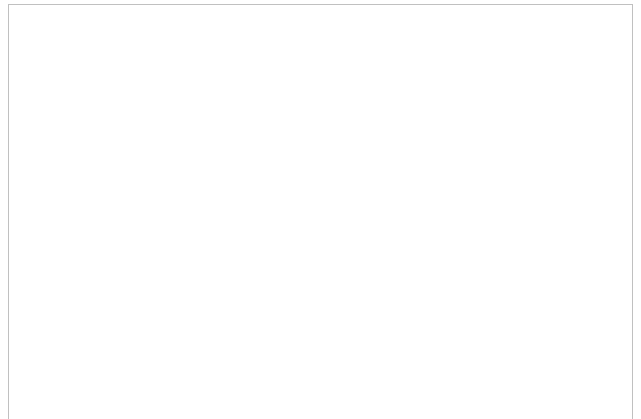
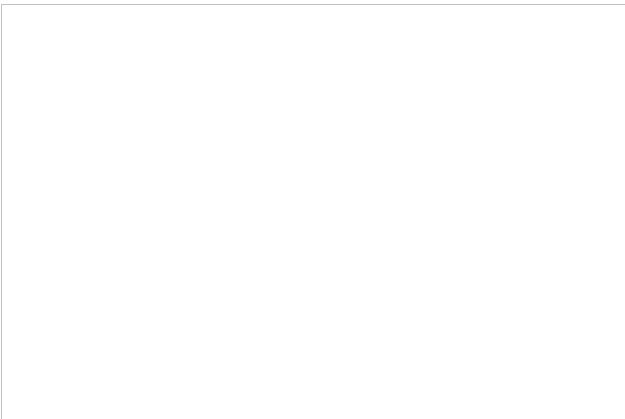
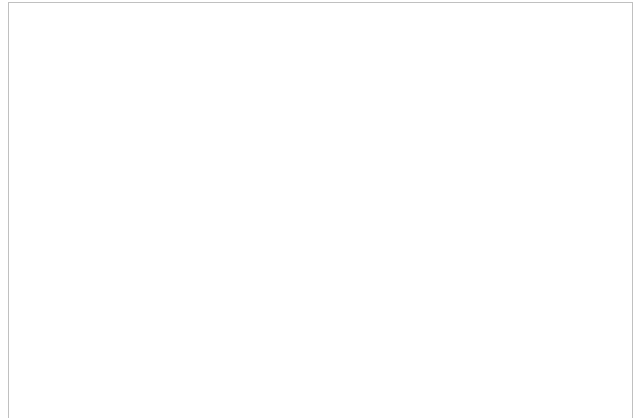
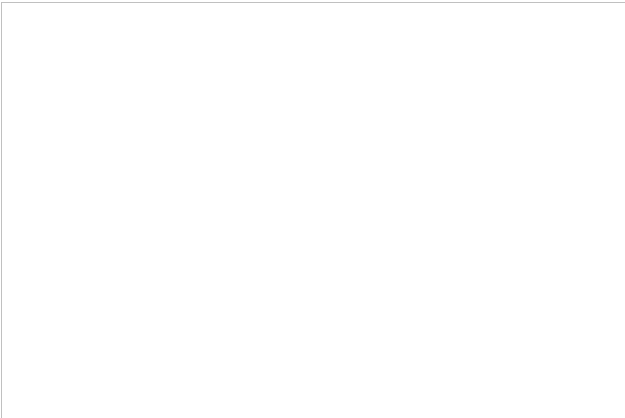
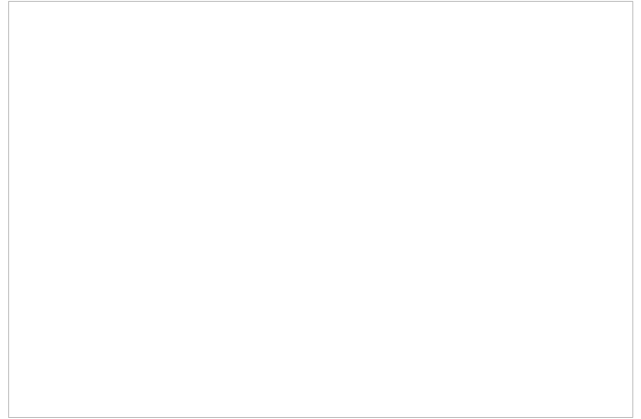
Extrema lateral



Extrema fundos





Extrema canto



MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano

QUADRO AMOSTRAL

1	BAIRRO	SC 350	
	VALOR R\$	375.000,00	
	ÁREA (m²)	2.613,150	
	FONTE	https://www.corretoredsonpadilha.com.br/imovel/1978506/lote-venda-aurora-sc-santa-teresa	
2	BAIRRO	SC-350	
	VALOR R\$	160.000,00	
	ÁREA (m²)	390,000	
	FONTE	https://www.imoblr.com.br/detalhes/terreno/venda/aurora/sc/bairro-centro/suites-0/banheiros-0/vagas-0/2837201/1	

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	SC 350	375.000,00	2.613,150	143,50
2	SC-350	160.000,00	390,000	410,26
			VALOR TOTAL	553,76
			MÉDIA ARITMÉTICA	276,88
			DESVIO PADRÃO (+20%)	332,26
			DESVIO PADRÃO (-20%)	221,50

DESVIO PADRÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	SC 350	143,50	2.613,150	143,50
			VALOR TOTAL	143,50
			MÉDIA ARITMÉTICA	143,50

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
1.083,500	155.487,63

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
0,600	93.292,58

VALOR DO IMÓVEL:
TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor Total R\$
1 Terreno	1.083,500	R\$ 86,10	R\$ 93.292,58
TOTAIS		1.083,500	R\$ 93.292,58

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 93.292,58 (noventa e três mil e duzentos e noventa e dois reais e cinquenta e oito centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	93.292,58 (noventa e três mil e duzentos e noventa e dois reais e cinquenta e oito centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	88.627,95 (oitenta e oito mil e seiscentos e vinte e sete reais e noventa e cinco centavos)
Valor Máximo (R\$)	97.957,21 (noventa e sete mil e novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e um centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	25,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	69.969,44 (sessenta e nove mil e novecentos e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	50,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	46.646,29 (quarenta e seis mil e seiscentos e quarenta e seis reais e vinte e nove centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: **FILIPE MARIANO**
Título Profissional: **AVALIADOR**
Registro CNAI nº: **37436**

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: **DOUGLAS BATISTA MARIA**
Título Profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
Registro CREA-SC nº: **158636-0**
Registro CRECI nº: **38253F**
Registro CNAI nº: **32014**

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: **ZAHAV SERVIÇOS LTDA**
CNPJ: **29.636.152/0001-67**
Inscrição Municipal: **ISENTO**
Endereço: **RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO**
CEP: **89204-250**
Município: **JOINVILLE**
Estado: **SC**

Joinville, 29 de Novembro de 2.023

**DOUGLAS
BATISTA
MARIA:05667442
957**

Assinado de forma digital
por DOUGLAS BATISTA
MARIA:05667442957
Dados: 2023.11.30
09:37:46 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

**FILIPE
MARIANO:0
7821205982**

Assinado de forma
digital por FILIPE
MARIANO:078212059
82
Dados: 2023.11.30
09:38:08 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436