

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: TERRENO, constituído pelo LOTE nº 027 da quadra nº 024 do loteamento IGUAÇÚ

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: LIFE LS IGUACU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Avaliador: Anderson Luiz Brzozowski – CRECI/SC 41600-F



Vista do Imóvel Avaliado

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	1
SUMÁRIO.....	2
1. SOLICITANTE.....	3
2. FINALIDADE.....	3
3. NÚMERO DESSE PARECER (PTAM).....	3
4. DA COMPETÊNCIA.....	3
5. PARTES DA ABNT/NBR.....	4
6. ABREVIATURAS.....	4
7. IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. VISTORIA.....	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	9
10.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO ENTORNO.....	11
11. CONFRONTAÇÕES.....	12
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	12
13. VISTA AÉREA.....	12
14. METODOLOGIA UTILIZADA.....	13
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	13
15.1. R1 – Imóvel referencial 1.....	14
15.2. R2 – Imóvel referencial 2.....	15
15.3. R3 – Imóvel referencial 3.....	16
15.4. R4 – Imóvel referencial 4.....	17
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES.....	18
16.1. Quanto aos preços do tipo de imóvel.....	18
16.2. Quanto a idade dos imóveis.....	19
16.3. Resultado auferido.....	20
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS.....	21
18. NOTAS.....	22
19. CONCLUSÃO.....	23
20. ANEXOS.....	24
20.1 Currículo do corretor de imóveis emissor deste parecer.....	24
20.2 Tabela de vida útil de imóveis.....	25
20.3 Tabela de estados de conservação.....	26
20.4 Tabela de ROSS-HEIDECKE.....	26
20.5 Matrícula do imóvel.....	27

1. SOLICITANTE

Sr. LIFE LS IGUACU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 30.246.449/0001-03, residente e domiciliado à Rua General Mario Tourinho, nº 1805 – sala 1905 andar 19, no bairro Campina do Siqueira, na cidade de Curitiba/PR - CEP 80740-000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do lote situada à quadra 24 lote nº 27, no bairro Colégio Agrícola, de propriedade de LIFE LS IGUACU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 30.246.449/0001-03, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 023.322 do Ofício de registro de Imóveis da Comarca de Araquari/SC

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – ALB 01/2024

4. DA COMPETENCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “***Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária***”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SC -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de LIFE LS IGUACU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, está localizado à quadra 24 lote nº 27, no bairro Colégio Agrícola, no bairro Colégio Agrícola, município de Araquari/SC, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 023.322 do Ofício de registro de Imóveis da Comarca de Araquari/SC, nos seguintes termos:

Um TERRENO, constituído pelo **LOTE nº 27 (vinte e sete) da QUADRA Nº 24 (vinte e quatro)**, do denominado Loteamento “**IGUAÇÚ**”, situado no Bairro Colégio Agrícola, zona urbana do Município de Araquari (SC), com as seguintes características e confrontações: medindo 10,00 metros da frente (Sudeste) para o lado PAR da Rua “O”; distante 84,49 metros da esquina mais próxima, formada pela Rua “A”; medindo 10,00 metros de largura nos fundos (Noroeste), confrontando com o lote nº 011, medindo 24,00 metros de extensão do lado direito (Nordeste), de quem de frente olha o imóvel, confrontando com o lote nº 026, e medindo 24,00 metros de extensão do lado esquerdo (Sudoeste), confrontando com o lote nº 028; perfazendo a **área total de 240,00 metros quadrados**.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sr. Murilo Bridi – Gestor de Vendas SC da Vizi Lotes, no dia 24/07/2024 no período da tarde sendo conferida a metragem do terreno, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Frente	10
Orientação	Sudeste
Topografia	Plano
Posição	Meio da quadra
Área Privativa	240m ²
Fração ideal	-

Situação em relação à rua	0,50 cm mais elevado
Idade	5
Idade Aparente	5
Aspecto Geral	novo
Esquadilhas	NA
Portas	NA
Orientação das janelas	NA

Foi conferido as medidas que constam na matrícula do imóvel e confirmou com as medidas in loco contendo uma área de 240m². Foi observado também um início de uma construção com levantamento de parede no fundo do terreno, e um padrão de poste e água na frente do terreno.

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO



Visão frontal do Imóvel (LOTE 27)



Placa da Quadra 24



Rua "O" lado direito



Rua "O" lado esquerdo



Sinalização do lote 27



Vista lateral do lote - direito



Vista lateral do lote - esquerdo



Padrão de água e Luz



Terreno interno



Vista frontal do lote



Visão geral da quadra 24

10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado na quadra 24 LOTE 27, do denominado loteamento “IGUAÇÚ”, situado na zona urbana da cidade de Araquari no bairro Colégio Agrícola, desde município na rua “O”, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento: ZDU III

Principal Avenida próxima: BR 280

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 4mil metros)

Acesso a BR 280 a 1.200 metros
Padaria à 500m
Supermercado Kompão à 3.600m
Instituto Federal de Santa Catarina à 2.700m
UPA Pronto Atendimento 24H à 3.000m
Parque Refúgio dos Pássaros à 2.600m

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentadas
Rede de telefonia
Rede de eletricidade LED
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água

10.1 Características da Região



Parque Refúgio dos Pássaros



Colégio IFSC



Supermercado Komprão



Ruas e Infraestruturas

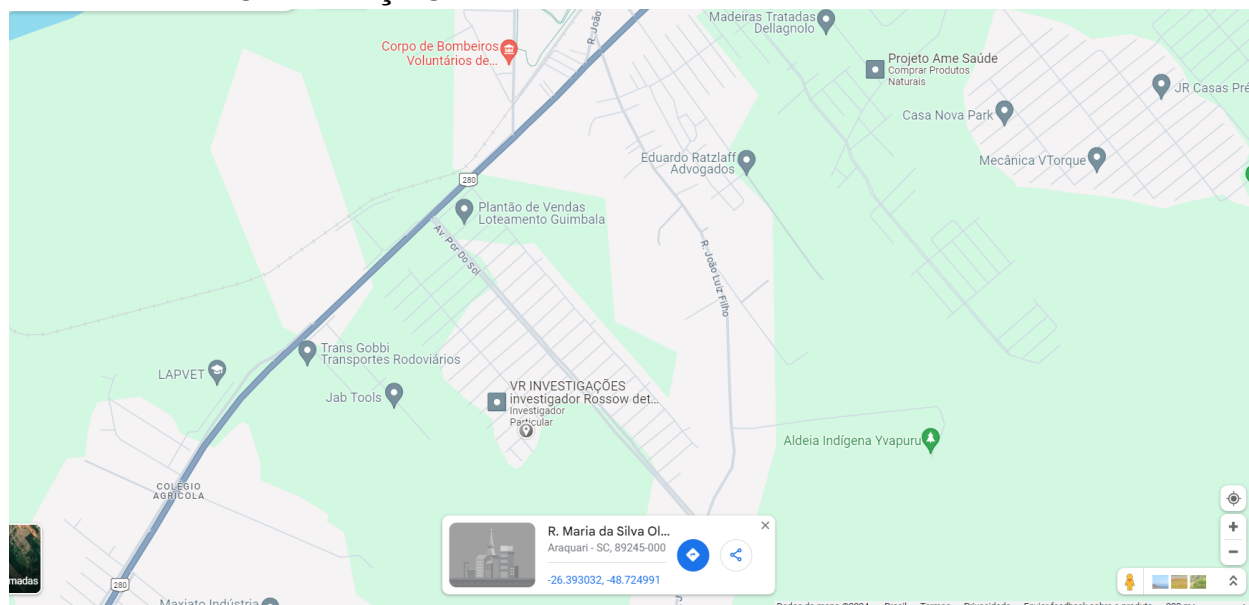


Ruas e Infraestruturas

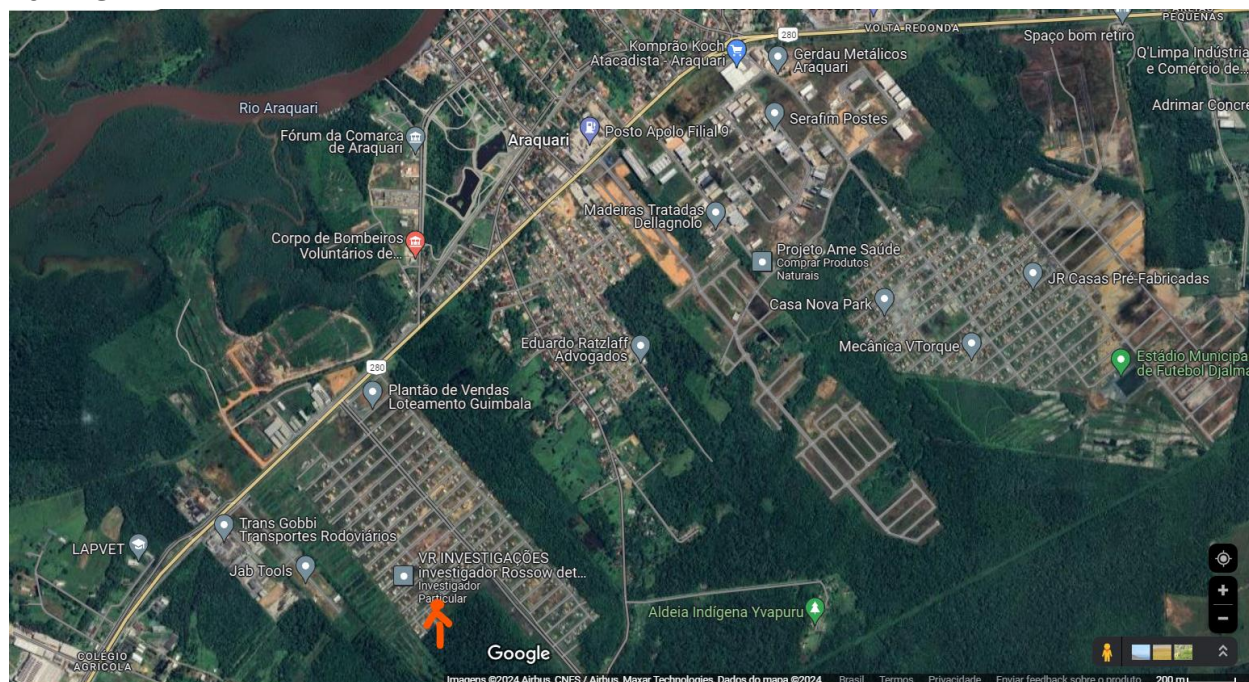
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 023.322 do Ofício de registro de Imóveis da Comarca de Araquari/SC e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 4 (quatro) imóveis (LOTE) que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 128.520,00 – 240,00M² – novo
Lote 29 da quadra 24 – Loteamento Iguaçu
Imóvel a venda pela Abecker Loteamentos Tel. (47) 3227-7103

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



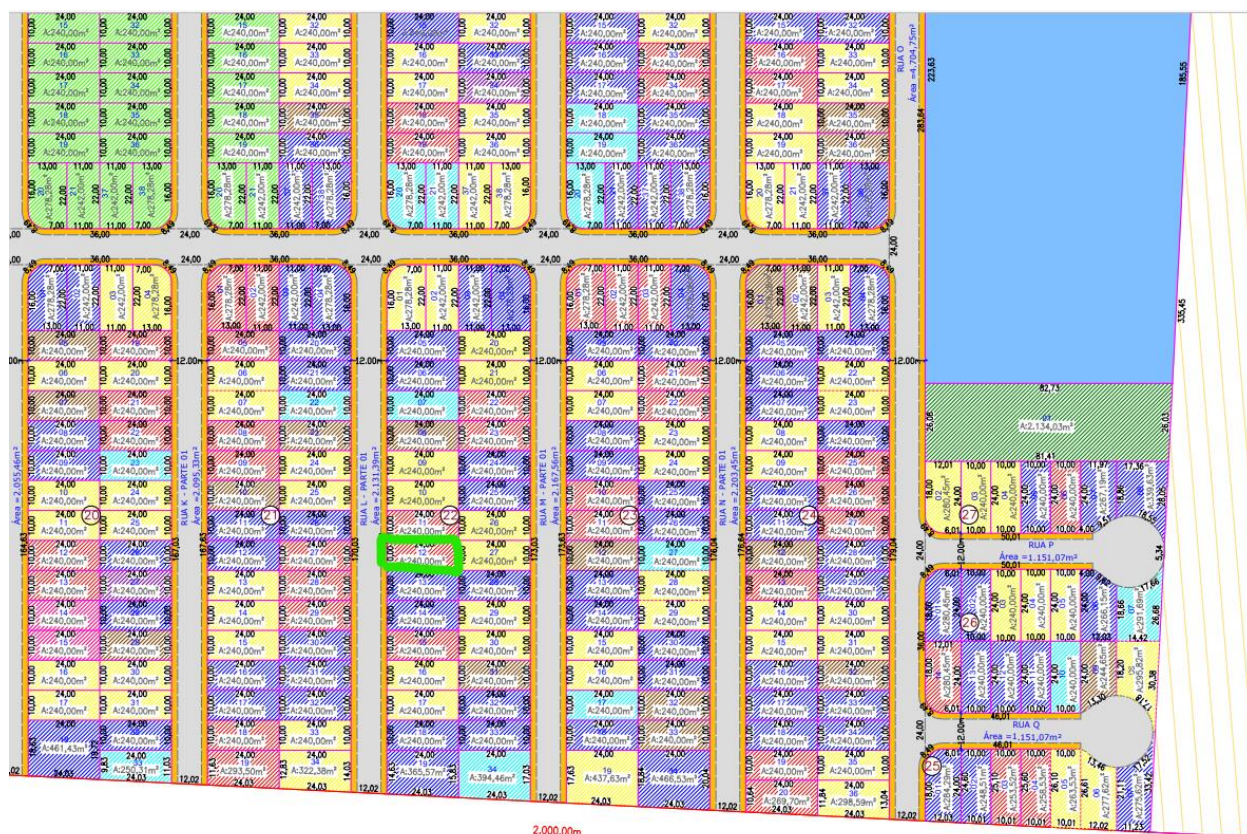
R\$ 128.520,00 – 240,00M² – novo
Lote 06 da quadra 24 – Loteamento Iguaçu
 Imóvel a venda pela Abecker Loteamentos Tel. (47) 3227-7103

3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 120.808,80 – 240,00M² – novo
Lote 14 da quadra 21 – Loteamento Iguaçu
 Imóvel a venda pela Paraíso Gold Tel. (41) 3023-2882

15.4. R4 – Imóvel Referencial 4



R\$ 115.100,00 – 240,00M² – novo
Lote 12 da quadra 22 – Loteamento Iguaçu
 Imóvel a venda pela Vizi Lotes Tel. (41) 3779-1190

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área total (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua O	240	Anúncio	R\$ 128.520,00	3	R\$ (6.426,00)	R\$ 508,73
R2	Rua N	240	Anúncio	R\$ 128.520,00	3	R\$ (6.426,00)	R\$ 508,73
R3	Rua K	240	Anúncio	R\$ 120.808,80	3	R\$ (6.040,44)	R\$ 478,20
R4	Rua L	240	Anúncio	R\$ 115.100,00	3	R\$ (5.755,00)	R\$ 455,60

16.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100}} ()$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela RossHeidecke	Índice na Tabela RossHeidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1								
R2								
R3								
R4								
R5								
Média de m ²							Total:	
							corrigido e homogeneizado:	

OBS. Como os lotes são todos da mesma idade não possui depreciação de conservação, não foi utilizado esse cálculo.

16.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel (LOTE) em Avaliação:	R\$ 117.075,34
---	-----------------------

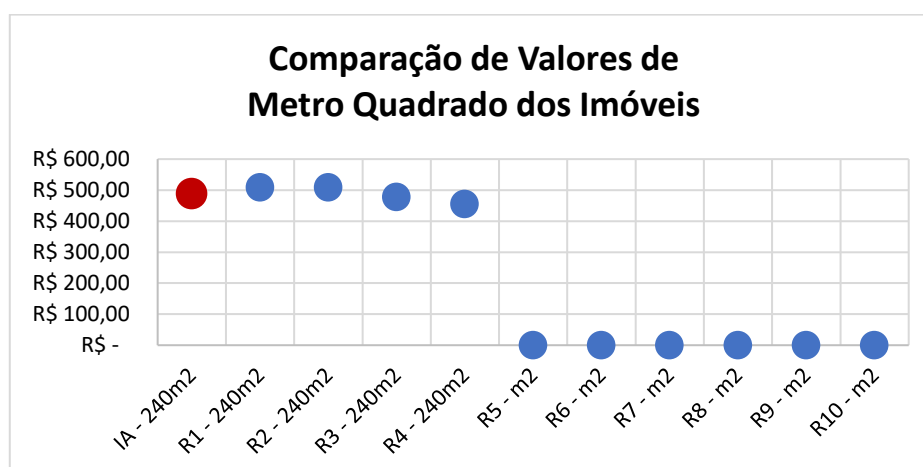
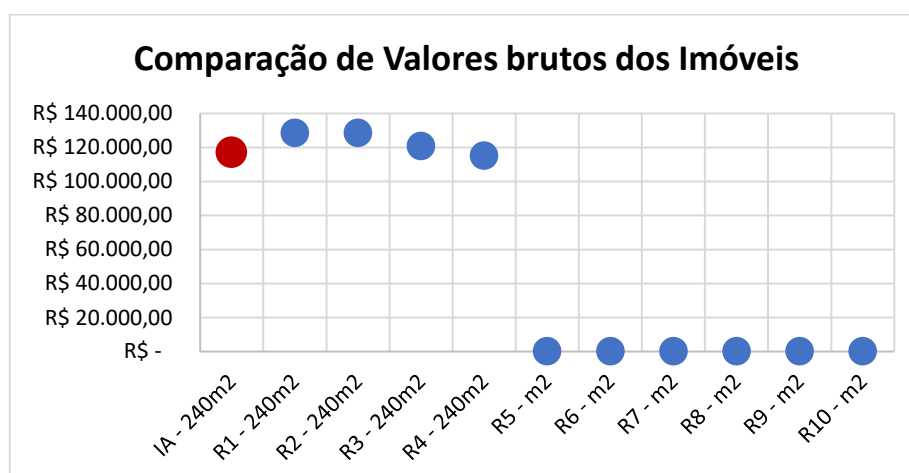
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 117.050,34
(cento e dezessete mil e cinquenta reais e trinta e quatro centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.
Atenciosamente



ANDERSON LUIZ BRZOZOWSKI

CRECI/SC 41600-F

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **ANDERSON LUIZ BRZOWSKI**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 41600-F - 1ª Região (Santa Catarina)
- Endereço: Rua Antonio Sabino de Oliveira, 229– apto 5, São Francisco do Sul, SC.
- Telefone: (47) 98809-5740
- E-mail: brzozowskianderson79@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2021;
- Gestor e proprietário da AOGA Imóveis Ltda

Formação Acadêmica

- Tecnólogo em Segurança do Trabalho e Meio Ambiente - UnC
- Tecnólogo em Processamento de Dados - Unc
- Pós graduado em Higiene Ocupacional – USP
- Pós graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho - FTC

20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40

34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5. Matrícula do Imóvel

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC****Bruna Vieira Gums - Registradora Interina**

Rua Prof. Higino Aguiar, n.º 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da matrícula n.º **23.322** do **Livro 2 - Registro Geral**, conforme imagem abaixo:

CNPJ: 307799.2/0002-80
Ficha nº 01F
Ano 2018

Livro nº 2 **REGISTRO GERAL**

Matrícula Nº **023.322** Data: 14 de dezembro de 2018

IMÓVEL: UM TERRENO, constituído pelo **LOTE N.º 027 (vinte e sete) da QUADRA N.º 024 (vinte e quatro)**, do denominado Loteamento "IGUAÇU", situado no Bairro Colégio Agrícola, zona urbana do Município de Araquari (SC), com as seguintes características e confrontações: medindo 10,00 metros de frente (Sudeste) para o lado PAR da Rua "O"; distante 84,49 metros da esquina mais próxima, formada pela Rua "A"; medindo 10,00 metros de largura nos fundos (Noroeste), confrontando com o lote n.º 011, medindo 24,00 metros de extensão do lado direito (Nordeste), de quem de frente olha o imóvel, confrontando com o lote n.º 026; e medindo 24,00 metros de extensão do lado esquerdo (Sudoeste), confrontando com o lote n.º 028; perfazendo a **área total de 240,00 metros quadrados. PROPRIETÁRIA: BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 23.694.178/0001-85, com sede na Rua Dona Francisca, n.º 1.282, Bairro Saguacá, em Joinville (SC). **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula aberta em decorrência do registro do loteamento efetivado no R-3 da matrícula n.º 010.718, Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia Registral. Protocolo sob n.º 17.749 de 22/10/2018. Emol. (Tabela II) R\$7,70 + Selo R\$1,90. Selo de Fiscalização: FHR41117-349H. Eu, *Bruna Vieira Gums*, Bruna Vieira Gums, Registradora Interina.

Av-1-023.322 - Município e Comarca de Araquari (SC), 21 de junho de 2019.
AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Matelândia (PR), no Livro n.º 167, às fls. n.ºs 030 a 089, aos 28/05/2019, fica para todos os fins e efeitos de direito averbado o número da inscrição imobiliária, qual seja, 01.01.0380.0314 na Prefeitura Municipal de Araquari (SC). Protocolo sob n.º 18.879 de 06/06/2019. Emol. (Tabela II) R\$109,05 + Selo R\$1,95 + ISSQN R\$2,18. Selo de Fiscalização: FMJ30331-JSWC. Eu, *Bruna Vieira Gums*, Bruna Vieira Gums, Registradora Interina.

R-2-023.322 - Município e Comarca de Araquari (SC), 21 de junho de 2019.
TRANSMITENTE: BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA., qualificada no ato de abertura da presente matrícula. **ADQUIRENTE: LIFE LS IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 30.246.449/0001-03, com sede na Rua General Mario Tourinho, n.º 1.805, Sala n.º 1.905, Bairro Seminário, em Curitiba (PR). **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Matelândia (PR), no Livro n.º 167, às fls. n.ºs 030 a 089, aos 28/05/2019. **VALOR:** R\$41.000,00 (quarenta e um mil reais), impugnado pela Prefeitura Municipal de Araquari (SC) para o valor de R\$80.400,00 (oitenta mil e quatrocentos reais). Recolhido o "ITBI", conforme consta na

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina

Continua no verso

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC****Bruna Vieira Gums - Registradora Interina**

Rua Prof. Higino Aguiar, nº 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

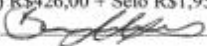
Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

Continuação da Matrícula Nº 023.322

CNPJ: 107790.3/0022823-00

Ficha nº 01V

Escritura Pública. Foi recolhido o "FRJ" no valor de R\$25.048,32, autenticação mecânica n.º 0000153, no Bradesco Net Empresa, aos 11/06/2019, sob nosso número 28346670002278623; e apresentadas as certidões exigidas em lei. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da transmitente, código de controle da certidão: 7B80.578A.836C.D32B, emitida aos 23/05/2019, conforme Escritura Pública.

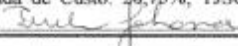
OUTRAS CONDIÇÕES: As constantes na Escritura. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar, conforme determinação na Instrução Normativa RFB n.º 1.112 de 28/12/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB n.º 1.239 de 17/01/2012, da Secretaria da Receita Federal. Protocolo sob n.º 18.879 de 06/06/2019. Emol. (Tabela II-3 2/3) R\$426,00 + Selo R\$1,95 + ISSQN R\$8,52. Selo de Fiscalização: FMJ30479-3IVT. Eu,  Bruna Vieira Gums, Registradora Interina.

Av-3-023.322 - Município e Comarca de Araquari (SC), 26 de maio de 2023.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO

DE LOGRADOURO: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, adquirente, aos 22/10/2019, da qual fica uma via aqui arquivada; Primeiro Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, e adquirente, aos 26/11/2022, da qual fica uma via aqui arquivada; e, Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Araquari (SC), aos 14/04/2023, fica para todos os fins e efeitos de direito averbado que o nome do logradouro para o qual o imóvel faz frente passou a denominar-se Rua Maria Helena de Braga (antiga Rua "O"), distante 84,49 metros da Rua Jean Carlos da Silva (antiga Rua "A").

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, adquirente, aos 22/10/2019, da qual fica uma via aqui arquivada; Primeiro Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, e adquirente, aos 26/11/2022, da qual fica uma via aqui arquivada; e Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Araquari (SC), aos 14/04/2023, fica para todos os fins e efeitos de direito averbada a alteração do número da inscrição imobiliária do presente imóvel, qual seja, 01.02.0281.0322, na Prefeitura Municipal de Araquari (SC). Protocolo sob n.º 31.444 de 03/05/2023. Emol. (Tabela III) R\$108,82 + ISSQN R\$2,18 + FRJ R\$24,72 = Totalizando R\$135,73. Destinação do repasse 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%. Selo de Fiscalização: GTL78007-732W. Eu,  Suelen Johanson, Substituta de Registro.

Continua na ficha 02


OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC
Bruna Vieira Gums - Registradora Interina

Rua Prof. Higino Aguiar, n.º 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

Livro nº 2 Ficha nº 02F
Ano 2018

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 023.322 Data: 14 de dezembro de 2018

Av-4-023.322 - Município e Comarca de Araquari (SC), 26 de maio de 2023.
AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA SEDE: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, adquirente, aos 22/10/2019, da qual fica uma via aqui arquivada; Primeiro Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, e adquirente, aos 26/11/2022, da qual fica uma via aqui arquivada; e Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Paraná, expedida em 03/05/2023, fica para todos os fins e efeitos de direito averbado a alteração do endereço da sede da proprietária para Rua General Mario Tourinho, n.º 1.805, Sala n.º 1.801, 18º andar, Bairro Campina do Siqueira, em Curitiba (PR). Protocolo sob n.º 31.444 de 03/05/2023. Emol. (Tabela III) R\$108,82 + ISSQN R\$2,18 + FRJ R\$24,72 = Totalizando R\$135,73. Destinação do repasse 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%. Selo de Fiscalização: GTL78008-2HDR. Eu, Suelen Johanson, Suelen Johanson, Substituta de Registro.

R-5-023.322 - Município e Comarca de Araquari (SC), 26 de maio de 2023.
TRANSMITENTE: LIFE LS IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 30.246.449/0001-03, com sede na Rua General Mario Tourinho, n.º 1.805, Sala n.º 1.801, 18º andar, Bairro Campina do Siqueira, em Curitiba (PR). **ADQUIRENTE:** **GISLAINE ALVES DA SILVA**, brasileira, nascida aos 19/06/1992, solteira, autônoma, portadora da Carteira de Identidade n.º 10.463.142-8-SESP/PR, inscrita no CPF sob n.º 091.788.499-00, residente e domiciliada na Rua Alemanha, n.º 132, Bairro Itinga, em Araquari (SC). **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, adquirente, aos 22/10/2019, da qual fica uma via aqui arquivada; Primeiro Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, e adquirente, aos 26/11/2022, da qual fica uma via aqui arquivada. **VALOR:** R\$61.983,11 (sessenta e um mil, novecentos e oitenta e três reais e onze centavos), impugnado pela Prefeitura Municipal de Araquari (SC), para o valor de R\$79.980,26 (setenta e nove mil, novecentos e oitenta reais e vinte e seis centavos). Foi recolhido o "ITBI" no valor de R\$1.668,61, autenticação n.º 129.922.427.543.412.327, no Banco do Bradesco, aos 15/05/2023. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da transmitente, conforme código de

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
 Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina

Continua no verso


OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC
Bruna Vieira Gums - Registradora Interina

Rua Prof. Higino Aguiar, n.º 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

Continuação da Matrícula N.º 023.322

Ficha n.º 02V

controle da certidão: 5F16.0CCA.E1B9.7E81, emitida aos 24/02/2023. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As constantes no Instrumento Particular. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar, conforme determinação na Instrução Normativa RFB n.º 1.112 de 28/12/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB n.º 1.239 de 17/01/2012, da Secretaria da Receita Federal. Protocolo sob n.º 31.444 de 03/05/2023. Emol. (Tabela III) R\$886,28 + ISSQN R\$17,73 + FRJ R\$201,45 = Totalizando R\$1.105,46. Destinação do repasse 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%. Selo de Fiscalização: GTL78009-CIBU. Eu, *Suelen Johanson* Suelen Johanson, Substituta de Registro.

R-6-023.322 - Município e Comarca de Araquari (SC), 26 de maio de 2023.

DEVEDORA FIDUCIANTE: GISLAINE ALVES DA SILVA, brasileira, nascida aos 19/06/1992, solteira, autônoma, portadora da Carteira de Identidade n.º 10.463.142-8-SESP/PR, inscrita no CPF sob n.º 091.788.499-00, residente e domiciliada na Rua Alemanha, n.º 132, Bairro Itinga, em Araquari (SC).

CREDEORA FIDUCIÁRIA: LIFE LS IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 30.246.449/0001-03, com sede na Rua General Mario Tourinho, n.º 1.805, Sala n.º 1.801, 18º andar, Bairro Campina do Siqueira, em Curitiba (PR). **TÍTULO:**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, adquirente, aos 22/10/2019, da qual fica uma via aqui arquivada; Primeiro Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado pela transmitente/credora, e adquirente, aos 26/11/2022, da qual fica uma via aqui arquivada. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$61.983,11 (sessenta e um mil, novecentos e oitenta e três reais e onze centavos), integralizado mediante a importância do Financiamento concedido pela Credora Fiduciária R\$61.983,11 (sessenta e um mil, novecentos e oitenta e três reais e onze centavos). **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 240 meses. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 15/11/2019. **FORMA DE PAGAMENTO:** Por meio de encargos mensais e sucessivos, sendo o encargo inicial: Prestação mensal: R\$675,14. **GARANTIA:** em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula. **JUROS:** Efetiva: 12% a.a..

OUTRAS CONDIÇÕES: As constantes no referido contrato particular. Protocolo sob n.º 31.444 de 03/05/2023. Emol. (Tabela III) R\$616,65 + ISSQN R\$12,35 + FRJ R\$140,16 = Totalizando R\$769,14. Destinação do repasse 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%. Selo de Fiscalização: GTL78010-MRQ1. Eu, *Suelen Johanson* Suelen Johanson, Substituta de Registro.

Continua na ficha 03

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC****Bruna Vieira Gums - Registradora Interina**

Rua Prof. Higino Aguiar, nº 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

CPM 1277963.003322 80

Ficha nº 03F

Ano 2018

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 023.322

Data: 14 de dezembro de 2018

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC****Bruna Vieira Gums - Registradora Interina**

Rua Prof. Higino Aguiar, nº 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

O referido é verdade e dou fé.

Araquari/SC, 02 de maio de 2024

() Bruna Vieira Gums - Registradora Interina
() Suelen Johanson - Oficial Substituta
() Ivana Pereira Inácio - Escrevente Chefe

Validade: 30 dias*Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br*

Documento assinado digitalmente por IVANA PEREIRA INÁCIO (041.754.229-19)

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

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%)

