PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011)

ÁREA DE TERRENO

Quadra N Lote 04 – 450,00 m²

LOTEAMENTO
JARDIM PANORAMA



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

SUMÁRIO

1– Objetivo.....3
2– Data Base.....3
3– Requerente.....3
4– Objeto Avaliado.....3
5- Da competência de avaliação.....3
6- Características do IA e Região.....4
7- Projeto Urbanístico.....5
8- Matrícula.....6 a 11
9- Dados municipais.....12 a 14
10- Metodologia.....15
11- Considerações.....15
12- Valor de mercado.....16

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

1- Objetivo

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, apresenta a exposição dos fatos encontrados para apurar o valor de mercado em sua data base.

2- Data base

Janeiro/2024

3- Requerente

VILLAGIO DI MALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, com sede na cidade de Joinville/SC, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 705, sala 03, Bairro Centro, inscrita no CNPJ n° 10.276.309/0001-62.

4- Objeto Avaliado

Área de terreno, localizado no município de Joinville/SC, no Loteamento denominado **Jardim Panorama**, a seguir descrito e caracterizado.

5– Da Competência de Avaliação

5.1- O presente trabalho obedece ao expresso nas determinações contidas na Resolução COFECI N° 1.066/2007, publicada no Diário Oficial da União em 29 de novembro de 2.007, que "Estabelece novaregulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e dá outras providências", e ainda, considerando a necessidade de estarmos atrelado à Norma Técnica 14.653.

5.2- O subscritor deste documento é inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo - **CRECI/SP** sob número **262436-F,** 2ª Região, e no Cadastro Nacional de Avaliadoresde Imóveis - **CNAI** sob o número **043208**, com certificação em Avaliação de Imóveis, o que lhe confere comprovada especialização para a emissão do presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

5.3- A competência atribuída legalmente ao Corretor de Imóveis paraelaborar e assinar o **PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**, Decorre da **Lei 6.530/1978 Artigo 3º**, **Consolidadopela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região** – Distrito Federal (**TRF/DF**) Emitiu o **Acórdão Nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010**, negando provimento aorecurso de Apelação Cível do **COFEA** – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, do **IBAPE** – (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias deEngenharia), em face ao **COFECI** (ConselhoFederal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência da figura do **CORRETOR DE IMÓVEIS** em **AVALIAR IMÓVEIS**.

5.4- Desta Forma, o **CORRETOR DE IMÓVEIS** está **LEGALMENTE HABILITADO**, a elaborar pareceres técnicos, nas esferas **JUDICIAIS** e **EXTRA JUDICIAIS**, para fins de VALORES de IMÓVEIS que estejam inseridos em processos de **COMERCIALIZAÇÃO**, **COMPRAS**, **VENDAS, LOCAÇÕES** e afins.

5.5- O referido parecer possui autenticação através do selocertificador emitido pelo **COFECI**, incluso ao final deste parecer. Está disponível no website www.cofeci.gov.br a consulta pública para identificação dos inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

6-Características do IA e Região

6.1- Localização

Loteamento localizado no bairro ITINGA.

6.2- CATEGORIA DO IA

Residencial, inserido em perímetro urbano.

6.3- OCUPAÇÃO E/OU USO DO SOLO

Até a data base deste parecer, o terreno encontra-se sem qualquer construção e/ou benfeitoria, apresentando apenas vegetação/mata.

6.4- VIA DE ACESSO

O loteamento é acessível pela Av. Plácido Hugo de Oliveira, no qual, permite acesso ao Loteamento.

6.5- INFRAESTRUTURA PÚBLICA

A região dispõe de serviços, como acesso a rede de água potável, sistema de esgoto, pavimentação asfáltica, coleta de resíduos sólidos e transporte público.

6.6- CARACTERÍSTICA DE REGIÃO

A localização da área avaliada destaca-se pela grande vegetação em seu entorno, encontrando-se em estreita proximidade com estabelecimentos comerciais, hospitais e postos de combustível. Essa configuração não apenas proporciona uma qualidade ambiental excepcional, mas também oferece a conveniência de acesso a serviços essenciais e facilidades urbanas, tornando-a uma região atrativa para fins residenciais, comerciais e investimentos.

6.7- ADJACENTES

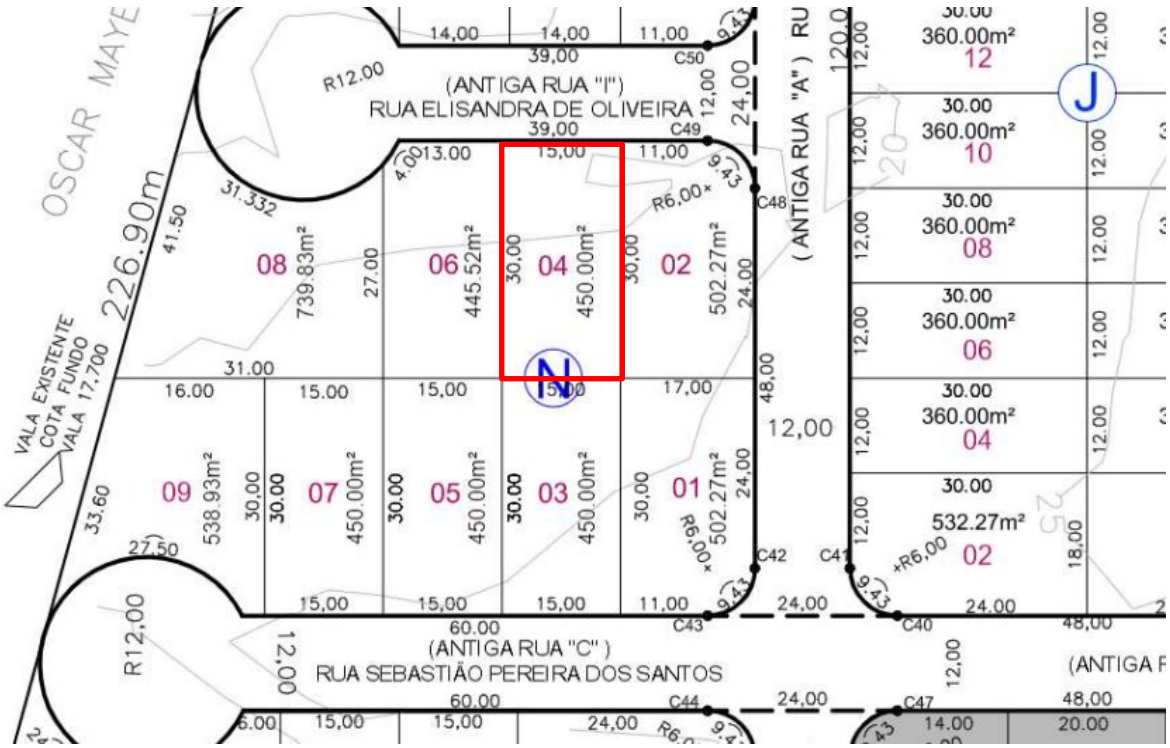


1- Objeto de avaliação
2- Supermercado
3- Escola
4- Posto de Combustível
5- UBS

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

7- Projeto Urbanístico





Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYAW-D68XX-6DVDH-YM73H.

8- Matrícula

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0029883-76

REGISTRO GERAL Ficha Nº 01

Livro nº 2 Ano 2008

Matrícula Nº 29.883 Data: 05 de setembro de 2008.

IMÓVEL: UM TERRENO designado **LOTE nr. 04** da **QUADRA "N"** do parcelamento denominado **JARDIM PANORAMA,** fazendo frente a Oeste, medindo 15,00 metros, no alinhamento da Rua I, fundos a Leste, medindo 15,000 metros, com o Lote de nº 03, ao Norte, lado esquerdo de quem da Rua I olha o Lote, medindo 30,00 metros, com o lote de nº 02, ao Sul, lado direito de quem da Rua I olha o lote, medindo 30,00 metros, com o lote de nº 06, **contendo a área total de 450,00 metros quadrados. Sem Benfeitorias. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob nº 13.00.34.53.2130-000.** PROPRIETÁRIOS: **H.V.EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nr. 82.530.296/0001-17, com sede em Joinville, à Rua Nove de Março, 732; e **ENGEPASA- ENGENHARIA DO PAVIMENTO S/A.,** inscrita no CNPJ sob o nr.84.695.295/0001-58, com sede em Joinville, à Rua Coronel Santiago, 400. **TÍTULO AQUISITIVO:** Parte do imóvel matriculado sob o nr. 4.344 do livro nr. 2 de Registro Geral desta Circunscrição Imobiliária. Eu, Ivete Cisz Rech, auxiliar desta Serventia, digitei e conferi. A Oficial **Substituta:** Bel. Cléa Teresinha da Conceição Oficial Maior Subst. Matrícula 64.626.

Protocolo nº 63.123 Data: 04 de Setembro de 2008.

R.1-29.883: Joinville, 05 de Setembro de 2008. **TRANSMITENTE: ENGEPASA-ENGENHARIA DO PAVIMENTO S/A,** inscrita no CNPJ 84.695.295/0001-58, com sede em estabelecida nesta cidade na rua Coronel Santiago nº 400, no ato representada por Álvaro de Calazans Gayoso Neves, CPF nr. 003.877.899-87 e CI-RG-7.337-D Crea 6ª Região, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Porto União, nr. 900, e Ezildinha Quadros, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, CPF nr. 293.748.209-00 e CI-RG-2-R-238.851-SC, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Coronel Santiago, nr. 400. **ADQUIRENTE: H.V.EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.,** inscrita no CNPJ 82.530.296/0001-17, com sede em Joinville, à Rua Nove de Março, 732, no ato representada pelo Sr. Heraldo Ribeiro da Silva do Valle, brasileiro, casado, economista, CPF nr. 003.838.999-15 e CI-RG-2/R-1.264.321-SSP/SC, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Chapecó, nr. 340. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 07 de agosto de 1.997, às fls. 057/058 do livro nr. 30/E e Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada aos 16 de maio de 2.000, às fls. 051/052 do livro nr. 33/E, ambas do Tabelionato Scheidt do Distrito de Jaracatiá, Comarca de Goioerê/PR, devidamente confirmadas conforme Provimento nr. 05/02 da CGJSC. **VALOR:** R$ 326,79 (Trezentos e vinte e seis reais e setenta e nove centavos), referente à 50% do imóvel objeto da presente matrícula, impugnado pela Prefeitura Municipal de Joinville, para R$ 5.625,00 sobre este valor foi recolhido o Imposto de Transmissão de Inter-Vivos, no valor de R$ 112,50 em data de 13/08/08, pela guia nº 2008/0005240, conforme autenticação mecânica sob nº SICOOB 324000 130808 110 0103, na agência bancário do SICOOB. OBS: Consta da referida escritura, que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND nr. 181984, série H, PCND nr. 00673/97 - 20.622.002,

(VIDE VERSO)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2 º CIRCUNSCRIÇÃO
Oficial Titular: Dr. Hercílio da Conceição
Oficial Substituta: Bel. Clea Teresinha da Conceição
CNPJ/MF R3.545.335/0001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9U2YR-BDPBD-BN5Y2-W9S69

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0029883-76

Continuação da Matrícula Nº 29.883

exp. em 30/05/97; Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal nr. 0.819.593, emitida em 28/04/97, valida até 28/10/97. - Eu Ivete Cisz Rech, auxiliar desta Serventia, digitei e conferi.- A Oficial Substituta: Bel. Cléa Teresinha da Conceição Oficial Maior Subst. (Emolumentos R$ 56,92 + Selo de Fiscalização - R$ 1,60.) Matrícula - 6.626

Protocolo nº 65.123 - Data: 13 de Março de 2009.
Av.2-29.883: - Joinville, 25 de Março de 2009. A Firma proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do seu requerimento datado de 05 de março de 2009, por seu representante legal assinado, com assinatura reconhecida pelo 3º Tabelionato de Notas desta Comarca, devidamente instruído com Instrumento Particular de Alteração Contrato Social, datado 04 de outubro de 1989, com certidão expedida em 22 de fevereiro de 2000, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob o nr.42200169640 , teve a sua razão social alterada, passando a denominar-se **" HV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA."** Eu Janete Tizon, auxiliar desta Serventia, digitei e conferi. - A Oficial Substituta: Bel. Cléa Teresinha da Conceição Oficial Maior Subst. (Emolumentos - R$ 61,45 + Selo de Fiscalização - R$ 1,60.) Matrícula - 6.626

Protocolo nº 65.123 - Data: 13 de Março de 2009.
Av.3-29.883: - Joinville, 25 de Março de 2009. A Firma proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do seu requerimento datado de 05 de março de 2009, por seu representante legal assinado, com assinatura reconhecida pelo 3º Tabelionato de Notas desta Comarca, devidamente instruído com Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social, datado 23 de setembro de 1.991, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob o nr.42200169640, com certidão expedida em 22 de fevereiro de 2000, teve a sua razão social alterada, passando a denominar-se **" VALLE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA."**- Eu Janete Tizon, auxiliar desta Serventia, digitei e conferi. - A Oficial Substituta: Bel. Cléa Teresinha da Conceição Oficial Maior Subst. (Emolumentos - R$ 61,45 + Selo de Fiscalização - R$ 1,60.) Matrícula - 6.626

Protocolo nº 65.123 - Data: 13 de Março de 2009.
Av.4-29.883: - Joinville, 25 de Março de 2009. A Firma proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do seu requerimento datado de 05 de março de 2009, com assinatura reconhecida pelo 3º Tabelionato de Notas desta Comarca, devidamente instruído com Instrumento Particular de 18ª Alteração do Contrato Social, datado 14/08/2001, devidamente registrada na Junta Comercial deste Estado JUCESC sob o nr. 20011299169 em 04/10/2001 - protocolo nr. 01/129916-9, teve a sua sede transferida para à rua Dona Francisca nº 533, Bairro Centro, nesta cidade de Joinville-SC, cujos documentos comprobatórios ficam arquivados nesta Circunscrição.- Eu Janete Tizon, auxiliar desta Serventia, digitei e conferi. - A Oficial

Continua na ficha 02 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9U2YR-BDPBD-BN5Y2-W9S69

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0029883-76

REGISTRO GERAL Ficha Nº 02

Livro nº 2 Ano 2009

Matrícula Nº 29.883 Data: 25 de Março de 2009.
Substituta: Bel. Cléa Teresinha da Conceição (Emolumentos - R$ 61,45 + Selo de Fiscalização - R$ 1,00.
Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 65.013 de 26 de Fevereiro de 2009.
R.5-29.883: Joinville, 25 de Março de 2009. **TRANSMITENTE: VALLE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 82.530.296/0001-17, estabelecida na rua Dona Francisca nº 533, nesta cidade, no ato representado por Heraldo Ribeiro Silva do Valle, brasileiro, separado judicialmente, economista, CI RG 1.264.321-SESPDC-SC e CPF sob nº 003.838.999-15, residente e domiciliado na rua Dona Francisca nº 552, nesta cidade. **ADQUIRENTE: VILLAGIO DI MALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.276.309/0001-62, com sede na rua Sebastião Pereira dos Santos s/nº, Itinga, nesta cidade de Joinville, no ato representada por seu sócio Reynaldo Galves Leal, brasileiro, engenheiro civil, casado, CI RG 6.051.327-5-SSP-SP e CPF sob nº 796.678.568-87, residente e domiciliado a rua Fábio Aparecido Vianna nº 168, Bairro Jardim Paulista, na cidade de Ourinhos-São Paulo-. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 21 de novembro de 2008, as fls.148/174 do Livro 468-E, do 2º Tabelionato de Notas desta Comarca. **VALOR:** R$ 6.535,94 (seis mil, quinhentos e trinta e cinco reais e noventa e quatro centavos).- O Imposto de Transmissão de Inter-Vivos, foi recolhido no valor de R$ 225,00 sobre o valor impugnado pela PMJ em R$ 11.250,00 (onze mil, duzentos e cinquenta reais) pela guia nº 2008/7533, conforme autenticação mecânica sob nº SICOOB 0170 na Agência Bancária do SICOOB (junto a PMJ), e foi recolhido o FRJ no valor de R$ 22,50 (2/3), no Banco Besc em 13/11/2008, conforme autenticação mecânica sob nº 3704. - OBS: Consta da referida escritura, que a vendedora e a compradora, através de seus representantes legais, declaram sob as penas da lei que esta venda e compra não foi intermediada por corretor de imóveis, tampouco por corretora do ramo imobiliário, tornando-se assim dispensada essa identificação, conforme prevê o art. 15-A da LC nº 387 de 23/07/2007. Consta ainda que pela vendedora foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União código nr. 3D84.E0E4.B0DF.85F4, emitida em 28/07/2008, com validade até 24/01/2009; e Certidão Negativa de Débitos relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nr. 101032008-20024030, emitida em 13/06/2008, com validade até 10/12/2008. Eu Janete Tizon, auxiliar desta Serventia, digitei e conferi.- A Oficial Substituta: Bel. Cléa Teresinha da Conceição (Emolumentos R$ 61,54(2/3) + R$ 1,00 ref. selo de fiscalização.
Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

Protocolo nº 89.494 de 14 de Março de 2014.
Av.6-29.883: Joinville, 24 de Março de 2014. Em cumprimento ao R. Ofício nr. 038130265303-000-001, expedido pela 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Joinville/SC, em data de 10 de março de 2014, assinado pelo MM.

(VIDE VERSO)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Oficial Titular: Dr. Hercílio da Conceição
Oficial Substituta: Bel. Clea Teresinha da Conceição

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9U2YR-BDPBD-BN5Y2-W9S69
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e
3026-7880
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0029883-76

Continuação da Matrícula Nº 29.883

Juiz de Direito Dr. Roberto Lepper, nos Autos nº 038.13.026530-3, de Ação: Ação Civil Pública/Lei Especial, onde é Autor: Ministério Público de Santa Catarina e Réu: Fundema Fundação Municipal do Meio Ambiente e Outros, foi determinado a esta Serventia averbação da existência da referida demanda nos seguintes termos: Defiro a liminar requestada para: a) Decretar o embargo judicial do loteamento "Villagio Di Malta", situado na rua Sebastião Pereira dos Santos, bairro Itinga; e, b) proibir as acionadas Villagio Di Malta Empreendimentos S/A. e GSP Urbanização e Engenharia Ltda. de transacionarem, de qualquer forma, lotes inseridos no imóvel aludido na inicial", cujo ofício fica devidamente arquivado nesta Circunscrição. Eu Kátia Regina Salomão, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Janete Tizon, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição: _____. (Emolumentos Isento). Relatório de Emolumentos 27.618. Selo de fiscalização: DDZ77882-TY19.----------

AV.-7-29.883: - Em 06 de Fevereiro de 2018. - **Bloqueio da matrícula.**
Conforme R.9 da matrícula 4.344 (registro anterior), em razão da ordem judicial, datada de 14/06/2017, por ordem do MM. Juiz de Direito Roberto Lepper, processo nº 0002860-21.2017.8.24.0038, que tramita na 2ª Vara da Fazenda Pública da comarca de Joinville, cujo autor é 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville, a presente matrícula fica bloqueada, não podendo ser realizado nenhum ato de averbação ou registro, salvo com autorização judicial.
Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

AV.-8-29.883: - Em 04 de Agosto de 2022. - **Cancelamento de Bloqueio.**
Conforme Sentença, datada de 14/07/2022, firmada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Roberto Lepper, nos autos do processo nº 0002860-21.2017.8.24.0038/SC, da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Joinville, cujo requerente é 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville, faço o cancelamento da **Av.7** supra. Protocolo: 141.768, 29 de Julho de 2022. Emolumentos: isentos. Valor do selo: isento. Selo de fiscalização: GFU94083-CDQJ.
Jéssica Tassiane Marques Corrêa - Oficial Substituta

AV.-9-29.883: - Em 09 de Agosto de 2022. - **Cancelamento de Averbação Acautelatória.**
Conforme Ofício nº 310031277412, firmado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Danilo Silva Bittar, em data de 02/08/2022, nos autos do processo nº 0026530-30.2013.8.24.0038/SC, da 2ª Vara da Fazenda Pública da comarca de Joinville, faço o cancelamento da averbação acautelatória constante na **Av.6** supra. Protocolo: 141.863, 03 de agosto de 2022. Selo de fiscalização: GFU94297-5PFH.
Jéssica Tassiane Marques Corrêa - Oficial Substituta

AV.-10-29.883: - Em 01 de Setembro de 2022. - **Indisponibilidade de bens.**
Executados: VILLAGIO DI MALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CNPJ 10.276.309/0001-62; GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA.,

Continua na ficha 03 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9U2YR-BDPBD-BN5Y2-W9S69

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0029883-76

Livro Nº 2 **REGISTRO GERAL** **Ficha 03**

Matrícula Nº 29.883 **Data: 01 de Setembro de 2022.**

CNPJ 51.500.080/0001-85; GSP GOLDEN OURINHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 09.308.806/0001-16; e MARINA PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 09.291.647/0001-94. Exequentes: **JOSE ANTONIO FARENZENA,** CPF 720.524.900-78; e **THIAGO TRESSE CABRAL,** CPF 053.560.357-64. Conforme protocolo de indisponibilidade 202208.2914.02324812-IA-860 - Processo nº 5000253-81.2016.8.24.0038, que tramita perante a 1ª Vara Cível da comarca de Joinville, datado de 29/08/2022, solicitado pela Dra. Lizandra Margarida da Lapa, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 142.410, 30 de agosto de 2022. Selo de fiscalização: GNZ76957-4JYZ.
Thaís Melissa Vieira Corrêa - Escrevente de Registro

AV.-11-29.883: - Em 20 de Abril de 2023. - **Cancelamento de Indisponibilidade.**
Conforme protocolo de cancelamento de indisponibilidade de bens via CNIB nº 202209.2616.02371393-TA-080, em data de 26/09/2022, nos autos do processo nº 5000253-81.2016.8.24.0038, da 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da averbação de indisponibilidade de bens constante na **Av.10** supra. Protocolo: 146.381, 05 de Abril de 2023. Emolumentos: R$ 108,82. FRJ: R$ 24,73 - (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%). ISS: R$ 3,26. Total: R$ 136,81. Selo de fiscalização: GTP04908-Q672.
Thaís Melissa Vieira Corrêa - Escrevente de Registro

2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9U2YR-BDPBD-BN5Y2-W9S69

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE
Cledenisia Machado da Silva - Interina.
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e 3026-7880
www.2rijoinville.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 29.883 (até Av/R.11)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé

Joinville/SC, 25 de janeiro de 2024

_____

( )Cledenisia Machado da Silva - Interina
( )Débora Cristina Amandio de Souza - Substituta
( )Francisco Mariano de Sá Neto - Escrevente de Atendimento
( )Luísa Vitória Blachechen - Escrevente de Registro
( )Raul Lunardi - Escrevente Operacional
( )Thays Keep Colaço dos Santos - Escrevente de Registro
( )Emily Loffi Wensing May - Escrevente de Certidão
( )Larissa Caroline Finder - Escrevente de Certidão
( )Daniela Zuge Bernini - Escrevente de Atendimento
( )Isabel do Rosário - Escrevente Operacional
( )Camila de Oliveira Silva - Escrevente de Registro
( )Emanoelle Darossi Pickler - Escrevente de Registro

Documento assinado digitalmente

Emolumentos:
06. Certidão de inteiro teor de Matrícula R$25,16
ISS: R$ 0,75
FRJ: R$ 5,71
Total: R$ 31,62

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GZN39073-EJY7
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Página 6 de 6

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9U2YR-BDPBD-BN5Y2-W9S69

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

9- Dados Municipais

Dados de identificação do imóvel

Proprietário:	Villagio Di Malta Empreendimentos Imobiliarios S.A.		
Inscrição imobiliária:	13.00.34.53.2130.0000	Situação:	Ativo
Logradouro:	Elisandra De Oliveira nº 0		
Complemento:		Bairro:	Itinga

Dimensões principais do terreno

Área terreno (m²):	450,00	Testada principal (m):	15,00	Fração ideal:	0.00000

Informações do lote

Pedologia:	Normal	Taxação:	Normal	Patrimônio:	Particular
Topografia:	Plano	Calçada:	Sem	Ocupação:	Não Construído
Zona solo:	SA-03	Permissão de uso:	Tem	Meio fio:	Com
Forma:	Regular	Pos. quadra:	Meio De Quadra	Muro:	Sem
Zona alíq.:	Z01	Setor:	Setor 19		

Município de Joinville
IPTU - 2024

NOME DO CONTRIBUINTE: Villagio Di Malta Empreendimentos Imobiliarios S.A.			INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 13.00.34.53.2130.0000
VALOR VENAL DO TERRENO (R$) 3.616,54	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$) 0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R$) 3.616,54	ALÍQUOTA DO IMPOSTO (%) 2,00
IMPOSTO - (R$) 72,33	COSIP - (R$) 0,00	RESTITUIÇÃO COMPENSADA - (R$) 0,00	TOTAL GERAL - (R$) 72,33
NATUREZA Territorial	PATRIMÔNIO Particular	TAXA 0	PROTOCOLO

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

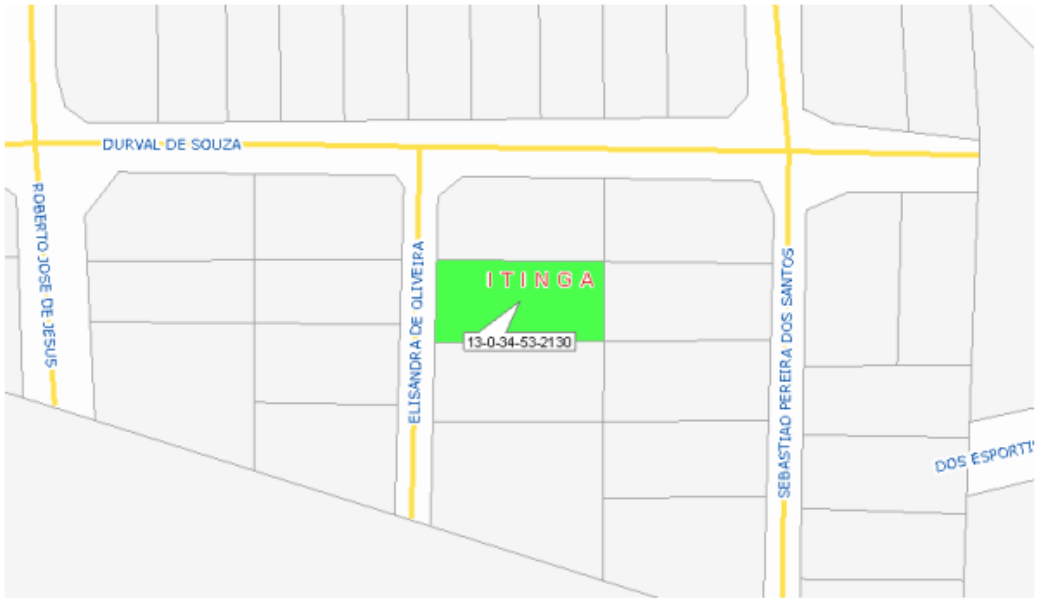
ÁREA TRIBUTÁVEL TERRENO (M²) 450,00	TESTADA PRINCIPAL DO TERRENO (M) 15,00	Nº FRENTES 1	POSIÇÃO NA QUADRA Meio De Quadra
TOPOGRAFIA Plano	PEDOLOGIA Normal	BAIRRO Itinga	USO
FRAÇÃO IDEAL DO SOLO (%) 0,00000	FATOR GEOMÉTRICO 15,00	SETOR Setor 19	VALOR M² 8,04
PAVIMENTAÇÃO Não	MEIO FIO Com	ZONA ALÍQUOTA Z01	LOTEAMENTO / QUADRA / LOTE 9003 / N / 004
LIMITE FRONTAL Sem	CALÇADA Sem	SITUAÇÃO CALÇADA Sem informação	CONSERVAÇÃO CALÇADA Sem informação
TESTADA (M) - COND. HORIZ. 1	ÁREA LOTE (PRIV + COM) (M²) COND.HORIZ. 0,00	FRAÇÃO SOLO (%) - COND. HORIZONTAL 1,00000	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Município de Joinville

Espelho cadastral

Dados Básicos



1 - Inscrição cadastral: **13.00.34.53.2130**	32 - Proprietário: **VILLAGIO DI MALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**
2 - Cadastro: **1327091**	

Referências Parcela

3 - Proc. desmemb: - 3 - Proc unificação:	4 - Loteamento(s): **9003**
5 - Quadra: **N**	6 - Lote: **004**
7 - Matrícula RI: **29883**	8,9,10 - Ofício: **2** do livro **2** , folha **1**
11 - Cód. Imovel Rural - Incra: **0**	12 - Zona alíquota: **1**
13 - Setor/Área: **164 - SA-03**	14 - Zona setor: **Setor 19**
15 - Taxação: **0 - NORMAL**	16 - Implantação: **1990**
17 - Exercício: **1992**	18 - Cancelamento:
19 - Condomínio:	20 - Baldio: **1990**

Localização do Imóvel

21 - Cod. Logradouro: **3623**	22 - Logradouro: **RUA ELISANDRA DE OLIVEIRA**
23 - Métrica: **73**	24 - Lado: **E**

Data/Hora de impressão: 25/01/2024 11:44 Página 1 de 2

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

Município de Joinville

25 - Número: **0**	26 - Complemento:
27 - Código do bairro: **408**	28 - Bairro: **ITINGA**
Característica do Imóvel	
52 - Limite frontal: **1 - SEM**	53 - Calçada: **1 - SEM**
54 - Ocupação do lote: **1 - NÃO CONSTRUÍDO**	55 - Patrimônio: **1 - PARTICULAR**
Característica do Lote	
56 - Situação: **1 - MEIO DE QUADRA**	57 - Tipo de ocupação: **1 - ÚNICA**
58 - Irregularidades na ocupação: **1 - NÃO CONSTATADA**	59 - Irregularidades no lote: **1 - NÃO TEM**
60 - Topografia: **1 - PLANO**	61 - Pedologia: **1 - NORMAL**
62 - Forma: **1 - REGULAR**	63 - Início superf. principal: **1 - NO NÍVEL**
64 - Permissão de uso: **Tem**	
Dimensões	
65 - Área do terreno: **450**	66 - Testada Principal(m): **15**
67 - Área tributável(m2): **450**	68 - Número de Frentes: **1**
81 - Testada Pavimentação: **0**	82 - Testada Iluminação: **0**
83 - Meio Fio: **Tem**	84 - Coleta de Lixo: **3** vezes por semana
Unidades Autônomas	
CC* Und. Autônoma **0000**	CC* Proprietário **VILLAGIO DI MALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**
CC* Logradouro **RUA ELISANDRA DE OLIVEIRA**	CC* Complemento

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

10- Metodologia de avaliação

10.1- Para a realização do presente parecer técnico, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado,** considerando amostras semelhantes para definição do valor de mercado. O método utilizado se mostrou adequado e satisfatório por comparação direta dos valores de mercado, atendendo os requisitos mínimos do Ato Normativo do COFECI.

11– Considerações

11.1- O valor definido neste parecer, não deve ser utilizado como valor mínimo ou máximo, tendo em vista que cada terreno/área/imóvel possui características próprias a serem avaliadas e discutidas para comercialização.

11.2- O valor de mercado definido neste parecer, diz respeito somentea **terra nua**, não podendo servir de base para outras finalidades, tendo sido desconsideradas construções e benfeitorias.

11.3- As informações fornecidas pela requerente foram consideradas satisfatórias, verdadeiras e adequadas para o processo de elaboração deste parecer.

11.4- O valor estipulado neste parecer foi deliberado mediante uma análise criteriosa dos elementos que compreendem a região em questão, tais como localização, acessibilidade, infraestrutura, características geográficas e serviços disponíveis em seu entorno.

11,5- Foi estabelecido contato com imobiliárias e corretores credenciados com o objetivo de realizar uma análise aprofundada do mercado imobiliário na região. Este esforço visou obter uma compreensão abrangente das dinâmicas do mercado, incluindo possíveis oportunidades de expansão e tendências de valorização em seu entorno.

11.6 – Após o estudo, foi possível obter as seguintes informações para definição do valor de mercado

11.6.1- m² aplicado na região (mínimo)- **R$ 675,00 o m²**

11.6.2- m² aplicado na região (máximo)- **R$ 970,00 o m²**

11.6.3- m² aplicado na região (média)- **R$ 800,00 o m²**

11.7- Conclui-se que o estudo realizado foi satisfatório e justo para determinar o valor de mercado, tendo como foco a imparcialidade ao realizar a avaliação.

Conclusão na próxima página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

12- Valor de mercado

12.1 – É crucial ressaltar que o perito ou avaliador possui a prerrogativa de determinar o valor de mercado, guiando-se por orientações arbitrárias predefinidas neste parecer. Este profissional exerce sua expertise com cautela e embasamento. Contudo, cabe ao corretor de imóveis estipular e/ou opinar sobre o valor de mercado, uma vez que a matéria em questão trata-se do objeto de comercialização do órgão de classe.

Total Geral da Avaliação

R$ 365.000,00

(trezentos e sessenta e cinco mil reais)

Joinville/SC, 25 de janeiro de 2024.

BRUNO FERNANDES GERONIMO
CRECI/SP N° 262436-F
COFECI/CNAI N° 043208
(assinado digitalmente)

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foi emitido o **SELO CERTIFICADOR DIGITAL** por seu subscritor, identificado pelo **n° 062470**

CRECI/COFECI – 2ª Região – São Paulo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bruno Fernandes Geronimo (CPF ***.098.108-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/B5NYW-D68XX-6DVDH-YM73H.