



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: UM TERRENO, situado no lugar Pirafá, zona rural do Município de Araquari (SC).

Finalidade do Parecer: Perícia para apurar o valor atual de mercado do imóvel.

**Proprietários/
Interessados:** Espólio de Hugo Ernesto Sievert falecido em 25/04/1997 e sua esposa Adele Schultz Sievert, falecida em 08/06/2001.

Guerta Pettersen,	fração ideal adquirida de 3/8;
Lory Adele Sievert,	fração ideal adquirida de 1/8;
Renato Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Lauri Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Osni Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Dorival Siewert Filho,	fração ideal adquirida de 1/16;
Ademir Siervert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Rosane Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Rosi Sievert Regis,	fração ideal adquirida de 1/24;
Nelson Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Simone Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Ademar Siewert,	fração ideal adquirida de 1/24;

Dados obtidos da matrícula imobiliária, inclusive a grafia dos sobrenomes.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

LEILA WACHOLZ
Corretora de Imóveis
CRECI nº 011.420 - 11ª Região (SC/Brasil)
Perita Avaliadora Imobiliária
Rua Vinte e Oito de Agosto, 728, Centro - Guaramirim, SC, Brasil
Fone: 47- 3373-1905 - E-mail: vendas@leilaimoveis.com.br
www.leilaimoveis.com.br

Guaramirim/SC, 29 de Janeiro de 2020.

Os proprietários/interessados, anteriormente descritos contrataram a corretora de imóveis Leila Wacholz, devidamente inscrita no CRECI 011420, proprietária da imobiliária Leila Imóveis - CNPJ 29.475.080/0001-13, inscrita no CRECI nº 5056J, com endereço na Rua 28 de Agosto, 728, Centro, Guaramirim/SC, para realizar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

Perícia para apurar o valor atual de mercado do imóvel e indenização de fração entre herdeiros.

1 - APRESENTAÇÃO

A perita avaliadora, entrega nesta oportunidade o presente **Relatório de Avaliação do Imóvel** identificando as características do imóvel que deverão ser consideradas nos processos de avaliação.

Para a determinação do valor do imóvel, foi utilizado o valor médio de mercado da própria região, bem como informações de sites especializados no setor imobiliário.

Procuramos identificar e avaliar na região onde situam os imóveis, elementos que guardassem semelhança com o imóvel em questão, especificamente na mesma região geoeconômica, com o objetivo de obter uma amostragem representativa.

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. Também atende as diretrizes da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais – NBR 14653-1 e NBR 14653-3.

Página 2



2 – IMOVEL AVALIADO

UM TERRENO, constituído pelo LOTE N.º 3011A/2735A, situado no lugar Pirai, zona rural do Município de Araquari (SC); com as seguintes características e confrontações; - Fazendo a frente na margem direita do Rio Pirai, com 270,00 metros retangular a divisa de fundo; Fundo lado N.O. com 610,00 metros, confrontando com terras dos vendedores, fundos lado S.E. com 1.075,00 metros, confrontando com o lote n.º 3011B, Travessão com 270,00 metros, confrontando com terras dos vendedores; perfazendo a área aproximada de 23,88 hectares. Imóvel cadastrado no INCRA SOB N.º 801.011.010.022-6. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade; Localização do Imóvel: Pirai; Módulo Rural (ha): 15,6390; N.º de Módulos Rurais: 1,33; Módulo Fiscal (ha): 12,00; N.º de Módulos Fiscais: 1,98; FMP (HA): 2,00. NIRF: 4.188.243-1.

3 - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 20/10/2019, às 14h30min. O breve relatório fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo.

4 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel é situado na Estrada Pirai, distante aproximadamente 1.400 metros da Rodovia BR 280, município de Araquari/SC.



Figura 1 – Demarcação aérea do imóvel avaliando, matrícula 008.837
(Fonte: Google Earth encaminhado via e-mail pela Prefeitura Municipal de Araquari/SC.)



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

5 – ZONEAMENTO

Pela localização do imóvel definida na Lei nº 281/2019 - Plano Diretor no site da Prefeitura de Araquari em seu artigo 107 define da seguinte forma:

SUBSEÇÃO II - DA ZONA RURAL DE USO SUSTENTÁVEL- ZRUS

Art. 107 São características da Zona Rural de Uso Sustentável (ZRUS):

I - baixa densidade;

II - ocupação dispersa;

III - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica com vegetação primária e vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração;

IV - a existência de corpos hídricos;

V - existência de atividades agrossilvipastorias;

VI - presença de comunidade tradicional Guarani (Tarumã, Pirai e Pindoty).

6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel rural com 23,88 hectares, equivalente a 238.800,00 m², localizado no perímetro rural de Araquari.

O terreno tem aproximadamente 50% de área produtiva agrícola para plantio de arroz (em torno de 119.000,00 m²) e o restante é composto por mata.

O imóvel faz frente para margem direita do Rio Pirai, exige um recuo para Área de Preservação Ambiental, APP, de 30 metros.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

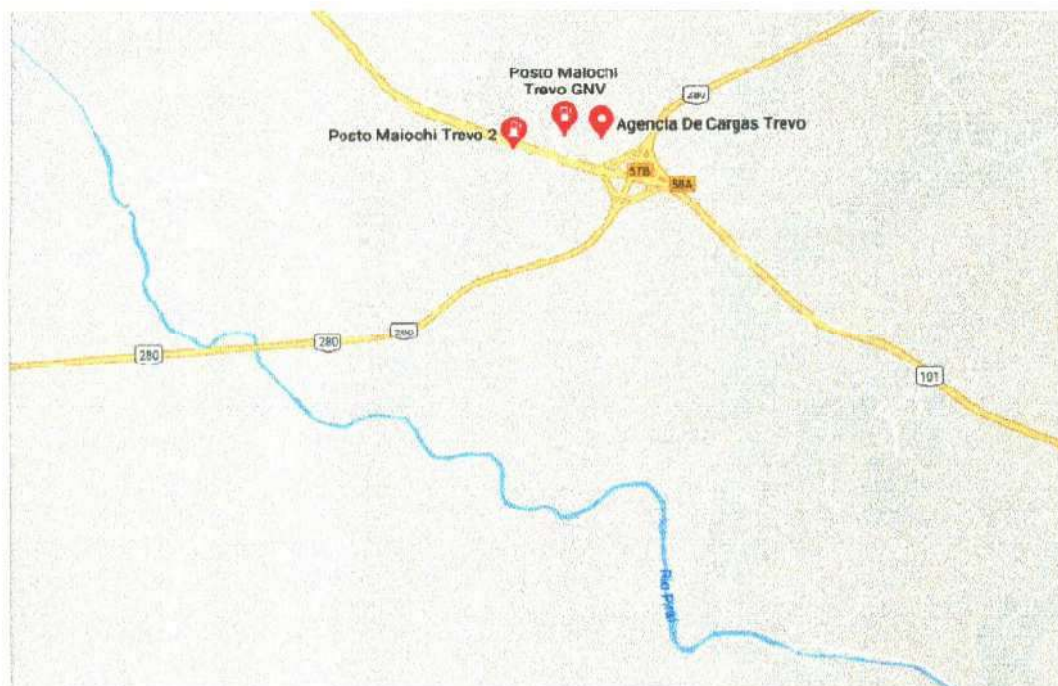


Figura 2 - Fonte: Google Earth (Demonstrando o rio Pirai).

Sobre o imóvel existem duas casas em alvenaria com aproximadamente 90,00m² cada, as quais não estão averbadas na matrícula imobiliária até o presente momento, mas fazem parte do valor de avaliação.



Figura 3 – Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel em novembro de 2019.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —



Figura 4 – Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel em novembro de 2019.

7 - METODOLOGIAS UTILIZADAS

Para a realização do presente trabalho foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método comparativo, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados.

As características e atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.



7.1 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Amostras que foram enumeradas a seguir:

Nº	Localização	Valor total	Área (m²)	Valor do m²	Imobiliária
1	Araquari	R\$ 380.000,00	20.000	R\$ 19,00	Guará Imóveis
2	Acesso Joinville, Barra Velha, está distante cerca de 900 metros em estrada de chão da Br 101 (km 61).	R\$ 880.000,00	27.300	R\$ 32,00	Viva Real
3	Itinga	R\$ 2.376.000,00	79.201	R\$ 30,00	Viva Real
4	Centro de Araquari – imóvel Rural	R\$ 747.000,00	62.000	R\$ 12,00	Imóvel Web

Fonte:

1- IMÓVEIS, Guará, Creci/sc 4.024J, Disponível em: <<http://www.imobiliariaguaraimeveis.com.br/imovel.php?id=59&tipo=602>> Acesso: 10 dez. 2019.

2- WRZESINSKI, Fabio - Creci 12395-f-sc. **Chácara com 3 Quartos à Venda, 27300 m² por R\$ 880.000. 2020.** Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-3-quartos-corveta-bairros-araquari-com-garagem-27300m2-venda-RS880000-id-43994990/>> Acesso: 21 jan. 2020.

3- WRZESINSKI, Fabio - Creci 12395-f-sc. **Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 79201 m² por R\$ 2.376.000.** Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-colegio-agricola-bairros-araquari-79201m2-venda-RS2376000-id-2435549501/?vt=rpci%3Aa>>. Acesso: 22 jan.2020

4- IMÓVEIS, na Medida – Creci 4272J. **Amplio Terreno à Venda no Rio Do Morro em Araquari | 62.000 m².** Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/amplio-terreno-a-venda-no-rio-do-morro-em-araquari-2936535526.html?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral> Acesso: 06 dez. 2020.

7.2 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

a) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados m}^2}{\text{Número de amostras pesquisadas}}$
--------------------	--



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 93,00}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 23,25 /m}^2$$

b) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando os imóveis pesquisados com valores sobre o metro quadrado iguais/inferiores à R\$ 12,00 o metro quadrado e iguais/superiores à R\$ 32,00 o metro quadrado.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Localização	Valor total	Área (m²)	Valor do m²	Imobiliária
1	São Miguel	R\$ 380.000,00	20.000	R\$ 19,00	Guará Imóveis
3	Itinga	R\$ 2.376.000,00	79.201	R\$ 30,00	Viva Real

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de amostras pesquisadas, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 49,00}}{2}$$

$$\text{Média Ponderada: R\$ 24,50 /m}^2$$

c) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 24,50 /m}^2$$

Valor do imóvel: média homogeneizada x metragem quadrada total

Valor do imóvel: R\$ 24,50 x 238.800,00

Valor do imóvel: R\$ 5.850.600,00*

*Este seria o valor se a propriedade fosse 100% aproveitável, porém não é, conforme descrito na conclusão.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

8 – CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, deve levar em conta os itens abaixo, que depreciam e por seguinte agregam valor ao imóvel:

- 20% da área de mata, que não pode ser suprimida, considerada área de preservação permanente. Tem ainda os recuos de área de preservação do Rio Pirai e o aproveitamento do solo. Motivos pelo qual o valor declina em 40%.

- As duas casas construídas em alvenaria atribuem o valor de R\$ 100.000,00 cada uma, apesar de terem acabamentos diferentes o valor se mantém devido a localização e acesso de cada uma. Desta forma, como perita avaliadora, atribuo **o valor atual deste imóvel em R\$ 3.710,000, 00 (três milhões setecentos e dez mil reais).**

Valor do imóvel avaliando: R\$ 3.710.000,00

REFERÊNCIAS:

ARAQUARI (Município). Constituição (2019). Lei Complementar nº 281/2019, de 25 de novembro de 2019. . ARAQUARI, SC, Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-araquari-sc>>. Acesso em: 21 jan. 2020. Lei n 281/2019 – Plano Diretor de Araquari/SC

IMÓVEIS, Guará, Creci/sc 4.024J, Disponível em:

<<http://www.imobiliariaguaramoveis.com.br/imovel.php?id=59&tipo=602->> Acesso.; 21 jan. 2020.

IMÓVEIS, na Medida – Creci 4272J. **Amplio Terreno à Venda no Rio Do Morro em Araquari | 62.000 m².** Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/amplio-terreno-a-venda-no-rio-do-morro-em-araquari-2936535526.html?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral> Acesso: 21 jan. 2020.

WRZESINSKI, Fabio - Creci 12395-f-sc. **Chácara com 3 Quartos à Venda, 27300 m² por R\$ 880.000. 2020.** Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-3-quartos-coveta-bairros-araquari-com-garagem-27300m2-venda-RS880000-id-43994990/>>. Acesso: 21 jan. 2020.

WRZESINSKI, Fabio - Creci 12395-f-sc. **Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 79201 m² por R\$ 2.376.000.** Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-3-quartos-coveta-bairros-araquari-com-garagem-27300m2-venda-RS880000-id-43994990/>>. Acesso: 06 dez. 2019 <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-colegio-agricola-bairros-araquari-79201m2-venda-RS2376000-id-2435549501/>>

Guaramirim/SC, 29 de Janeiro de 2020.

LEILA WACHOLZ
Corretora de Imóveis
CRECI nº 011.420 - 11ª Região (SC/Brasil)
Perita Avaliadora

Página 9



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

ANEXOS

BREVE RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 – Parte frontal do terreno



Foto 2 – Aproximadamente 50% produtivo, área de arrozzeiras e 50% de vegetação permanente/mata.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC

C E R T I D ã O

Ficha nº.....01F.....
Ano.....2013.....

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 008.837

Data: 09 de agosto de 2013

IMÓVEL: UM TERRENO, constituído pelo **LOTE Nº. 3011A/2735A**, situado no lugar Pirai, zona rural do Município de Araquari (SC); com as seguintes características e confrontações:- Fazendo a frente na margem direita do Rio Pirai, com 270,00 metros retangular a divisa de fundo: Fundo lado N.O. com 610,00 metros, confrontando com terras dos vendedores, fundos lado S.E. com 1.075,00 metros, confrontando com o lote nº. 3011B, Travessão com 270,00 metros, confrontando com terras dos vendedores; perfazendo a área aproximada de **23,88 hectares**. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº. 801.011.010.022-6. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade; Localização do Imóvel: Pirai; Módulo Rural (ha): 15,6390; Nº. de Módulos Rurais: 1,33; Módulo Fiscal (ha): 12,00; Nº. de Módulos Fiscais: 1,98; FMP (ha): 2,00. NIRF: 4.188.243-1. **PROPRIETÁRIOS: HUGO ERNESTO SIEVERT**, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 927.273 SSI-SC, inscrito no CPF sob nº. 113.882.859-91, e sua mulher, **ADELE SCHULTZ SIEVERT**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.199.567 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 008.537.439-32, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente à vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rodovia BR 101, Bairro Corveta, em Araquari (SC). **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 3-A de Transcrição das Transmissões, fls. 186, Sob nº. de Ordem 2.118, do Serviço Registral da 2ª Circunscrição da Comarca de São Francisco do Sul (SC). Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

R-1-008.837

- Município e Comarca de Araquari (SC), 09 de agosto de 2013.

TRANSMITENTE:- O Espólio de HUGO ERNESTO SIEVERT, falecido aos 25/04/1997, e sua esposa ADELE SCHULTZ SIEVERT, falecida aos 08/06/2001, ambos acima qualificados. **ADQUIRENTES:- GUERTA PETERSEN**, brasileira, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.199.567 SSP/SC, inscrita no CPF sob nº. 855.405.449-00, e seu marido, **CRISTIANO PETERSEN**, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 302.591 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 082.081.589-68, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Saturno, nº. 38, Bairro Costa e Silva, em Joinville (SC), (fração ideal adquirida de 3/8); **LORY ADELE SIEVERT**, brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº. 4.947.788-9 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 009.332.859-14, residente e domiciliada à Rua Saturno, nº. 38, Bairro Costa e Silva, em Joinville (SC), (fração ideal adquirida de 1/8); **RENATO SIEWERT**, (fração ideal adquirida de 1/16), brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2.716.263-0 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 772.088.629-15, casado com SANDRA REGINA ULRICH SIEWERT, brasileira, agricultora, inscrita no CPF sob nº. 796.395.429-20, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **LAURI SIEWERT**, (fração ideal adquirida de 1/16), brasileiro, viúvo, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.278.178 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº. 731.467.229-68, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, nº. 2.415, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **OSNI SIEWERT**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº. 2.516.631-0, inscrito no CPF sob nº. 684.158.349-34, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (fração ideal adquirida de 1/16); **DORIVAL SIEWERT**

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Evandro Antunes Teixeira - Oficial de Registro

Continua no verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC

C E R T I D ã O

Continuação da Matrícula Nº 008.837

Ficha nº. 01V.....

FILHO, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 3.003.251 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº. 821.233.819-34, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, nº. s/n, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/16**); **ADEMIR SIEVERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 3.148.759 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 001.029.609-33, casado com **MARIANE NASS SIEVERT**, brasileira, inscrita no CPF sob nº. 947.906.559-20, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **ROSANE SIEVERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, solteira, Professora, portadora da Carteira de Identidade nº. 19/R 2.981.454 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 990.788.309-30, residente e domiciliada à Rua Rafael Matias da Maia, nº. 59, Bairro Itinga, em Araquari (SC); **ROSI SIEVERT REGIS**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº. 3.148.758-0 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 001.029.519-42, casada com **NEEMIAS REGIS**, brasileiro, industrial, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.848.405 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 935.498.579-34, pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Manoel Borges, nº. 252, Bairro Jardim Icarai, em Joinville (SC); **NELSON SIEVERT**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº. 4.218.642-0, inscrito no CPF sob nº. 027.676.069-75, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/24**); **SIMONE SIEVERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº. 4.645.421-7 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 044.016.569-54, residente e domiciliada à Estrada Ferreira, nº. 1.760, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **ADEMAR SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.549.189 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 734.068.309-78, casado com **MARLENE SIEWERT**, brasileira, inscrita no CPF sob nº. 033.843.019-94, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rodovia BR 101, s/nº., Km 58, em Araquari (SC). **TÍTULO:- INVENTÁRIO. FORMA DO TÍTULO:-** Formal de Partilha expedido pela Vara Única da Comarca de Araquari (SC), proveniente dos autos nº. 061.01.003556-8, em decorrência da homologação por sentença, do plano de partilha, datada aos 04/10/2012, proferida pelo Juiz de Direito, Dr. Fernando Seara Hickel, com certidão de trânsito em julgado aos 13/12/2012. **VALOR:- R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), atualizado nesta Serventia para R\$ 286.560,00 (duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e sessenta reais), conforme declaração da parte para os fins das disposições contidas no artigo 522-A, II, do CNCJ-TJ/SC. Recolhido o "ITCMD" - *causa mortis*, conforme Protocolo 0065/05, no Banco Besc, autenticação bancária nº. 18204240205001621. Recolhido o "FRJ", sob o nosso número 0000.50020.0881.2866, aos 01/02/2013, conforme autenticação bancária nº. BBD0878100943010213C. Foram apresentados CCIR 2006/2007/2008/2009 e CND do ITR. Apresentadas as certidões e os documentos exigidos em lei. **OBS.:** Consta nos autos Termo de Cessão de Direitos Hereditários, no qual a herdeira Lory Adele Sievert cedeu onerosamente 1/8 dos direitos hereditários para Guerta Pettersen, e seu marido, Cristiano Pettersen. Recolhido o "ITBI", na Caixa Econômica Federal, aos 12/08/2010, conforme autenticação bancária nº. 224-423272213-0. Recolhido o "FRJ", sob o nosso número 0000.50020.0881.2866, aos 01/02/2013, conforme autenticação bancária nº. BBD0878100943010213C. Ficam os adquirentes Guerta Pettersen, e seu marido, Cristiano Pettersen, (**fração ideal de 3/8**), Lory Adele Sievert (**fração ideal de 1/8**), Renato Sievert

Continua na ficha 02

Ofício de R
imóveis, Civ
Naturais,
Documentos
Jurídicas da
Araquari
RUA BOM J
CENTRO - C
ARAQUARI
Fone: (47)
registroaraquari
Bel. Bruna
Oficial de R



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums

Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC



C E R T I D ã O

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha nº.....92F....

Ano.....2013....


Matrícula Nº 008.837

Data: 09 de agosto de 2013

casado com Sandra Regina Ulrich Siewert, (fração ideal de 1/16); Lauri Siewert, (fração ideal de 1/16); Osni Siewert, (fração ideal de 1/16); Dorival Siewert Filho, (fração ideal de 1/16); Ademir Sievert, casado com Mariane Nass Sievert, (fração ideal de 1/24); Rosane Sievert, (fração ideal de 1/24); Rosi Sievert Regis, casada com Neemias Regis, (fração ideal de 1/24); Nelson Sievert, (fração ideal de 1/24); Simone Sievert, (fração ideal de 1/24); e Ademar Siewert, casado com Marlene Siewert, (fração ideal de 1/24), com a propriedade do presente imóvel em condomínio. **OUTRAS CONDIÇÕES:**- As constantes no Formal de Partilha. Foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), conforme determinação na Instrução Normativa RFB nº. 1.112 de 28/12/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB nº. 1.239 de 17/01/2012, da Secretaria da Receita Federal. Protocolo nº. 8.769 de 24/07/2013. Emol. (Tabela II-3) R\$ 980,00 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEA96294-GBMT. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.


Av-2-008.837

- Município e Comarca de Araquari (SC), 09 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE CASAMENTO:- Conforme Certidão de Casamento matriculada sob nº. 105130 01 55 2008 2 00045 161 0017454 89, no Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Joinville (SC), expedida aos 18/03/2013, fica para todos os fins e efeitos de direito AVERBADO O CASAMENTO do proprietário OSNI SIEWERT, realizado em 30/05/2008, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, com MARLEI DE JESUS SIEWERT, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº. 2.518.742 SESPDC-SC, inscrita no CPF sob nº. 032.125.699-99. Protocolo nº. 8.769 de 24/07/2013. Emol. (Tabela II) R\$ 75,30 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEA96296-0N9Q. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

Av-3-008.837

- Município e Comarca de Araquari (SC), 09 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Conforme Certidão de Casamento matriculada sob nº. 105130 01 55 1998 3 00037 298 0019705 15, lavrada no Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Joinville (SC), expedida aos 31/07/2013, fica para todos os fins e efeitos de direitos AVERBADA A ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL do proprietário ADEMIR SIEWERT para DIVORCIADO. Protocolo nº. 8.769 de 24/07/2013. Emol. (Tabela II) R\$ 75,30 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEA96312-951A. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Evandro Antunes Teixeira - Oficial de Registro

Válida por 30 dias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC

C E R T I D Ã O

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA N.º 008.837.

CERTIFICO que a presente foi extraída pelo processo reprográfico do original em meu poder, do que dou fé.

Emolumentos: R\$10,80

ISSQN: R\$0,22

Selo de Fiscalização: R\$1,95

Número de Folhas Excedentes: 1

Valor Folhas Excedentes: 4,05

Total: R\$17,02

Araquari, 29 de novembro de 2019.

Douglas Vieira Gums

- () Bel. Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina
(X) Douglas Vieira Gums - Escrevente Substituto
() Bel. Suelen Johanson - Substituta de Registro
() Bel. Luisa Soares Pereira - Escrevente Autorizada





Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: UM TERRENO, situado no lugar Corveta, Município de Araquari (SC).

Finalidade do Parecer: Perícia para apurar o valor atual de mercado do imóvel.

**Proprietários/
Interessados:** Espólio de Hugo Ernesto Sievert falecido em 25/04/1997 e sua esposa Adele Schultz Sievert, falecida em 08/06/2001.

Guerta Pettersen,	fração ideal adquirida de 3/8;
Lory Adele Sievert,	fração ideal adquirida de 1/8;
Renato Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Lauri Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Osni Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Dorival Siewert Filho,	fração ideal adquirida de 1/16;
Ademir Siervert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Rosane Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Rosi Sievert Regis,	fração ideal adquirida de 1/24;
Nelson Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Simone Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Ademar Siewert,	fração ideal adquirida de 1/24;

Dados obtidos da matrícula imobiliária, inclusive a grafia dos sobrenomes.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

LEILA WACHOLZ
Corretora de Imóveis
CRECI nº 011.420 - 11ª Região (SC/Brasil)
Perita Avaliadora Imobiliária
Rua Vinte e Oito de Agosto, 728, Centro - Guaramirim, SC, Brasil
Fone: 47- 3373-1905 - E-mail: vendas@leilaimoveis.com.br
www.leilaimoveis.com.br

Guaramirim/SC, 29 de janeiro de 2020.

Os proprietários/interessados, anteriormente descritos contrataram a corretora de imóveis Leila Wacholz, devidamente inscrita no CRECI 011420, proprietária da imobiliária Leila Imóveis - CNPJ 29.475.080/0001-13, inscrita no CRECI nº 5056J, com endereço na Rua 28 de Agosto, 728, Centro, Guaramirim/SC, para realizar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

Perícia para apurar o valor atual de mercado do imóvel e indenização de fração entre herdeiros.

1 - APRESENTAÇÃO

A perita avaliadora, entrega nesta oportunidade o presente **Relatório de Avaliação do Imóvel** identificando as características do imóvel que deverão ser consideradas nos processos de avaliação.

Para a determinação do valor do imóvel, foi utilizado o valor médio de mercado da própria região, bem como informações de sites especializados no setor imobiliário.

Procuramos identificar e avaliar na região onde situam os imóveis, elementos que guardassem semelhança com o imóvel em questão,



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

especificamente na mesma região geoeconômica, com o objetivo de obter uma amostragem representativa.

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. Também atende as diretrizes da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais – NBR 14653-1 e NBR 14653-3.

2 – IMÓVEL AVALIADO

UM TERRENO, encravado, situado na Rodovia BR 101, Km 57 + 875,60 metros, no lugar Corveta, zona rural do Município de Araquari (SC); com as seguintes características e confrontações: - medindo 303,90 metros de frente (Oeste) de quem da Rodovia olha o imóvel, confrontando em 158,40 metros com herdeiro de Hugo E. Siewert e em 145,50 metros com herdeiros de Eroim Lickfett, distante 786,00 metros da Rodovia, sentido Leste para oeste; medindo 304,60 metros de largura nos fundos, confrontando com herdeiros de Otto Bohn; medindo 566,00 metros de extensão do lado direito (Norte) de quem da Rodovia olha o imóvel, confrontando com terras de Claudino Garbim; e medindo 590,80 metros de extensão do lado esquerdo (Sul), confrontando com terras de Otto Bohn; perfazendo a área total de **175,799,26 metros quadrados**. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº. 801.011.010.030-7; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade; Localização do Imóvel: Corveta BR 101 K m 58; Módulo Fiscal (ha): 12,00; Nº. de Módulos Fiscais: 3,1391; FMP (ha): 2,00. NIRF: 4.514.719-1.

3 – VISTORIA

Foram feitas duas visitas ao imóvel, uma em 20/10/2019, às 14h30min e outra em 27/01/2020, às 17h30min. O breve relatório fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo.

4 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel, terreno encravado, é situado na Rodovia BR 101, Km 57 + 875,60 metros, no lugar Corveta, zona rural do Município de Araquari (SC). Fundos do terreno matriculado sob número 008.879, ambos imóveis de mesma propriedade.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

5 – ZONEAMENTO

O terreno está situado na Zona Rural de Uso Sustentável - ZRUS. De acordo com a Lei Complementar nº 281/2019, de 25 de novembro de 2019 do Município de Araquari/SC, artigo 107:

São características da Zona Rural de Uso Sustentável (ZRUS):

I - baixa densidade;

II - ocupação dispersa;

III - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica com vegetação primária e vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração;

IV - a existência de corpos hídricos;

V - existência de atividades agrossilvipastorias;

VI - presença de comunidade tradicional Guarani (Tarumã, Pirai e Pindoty).

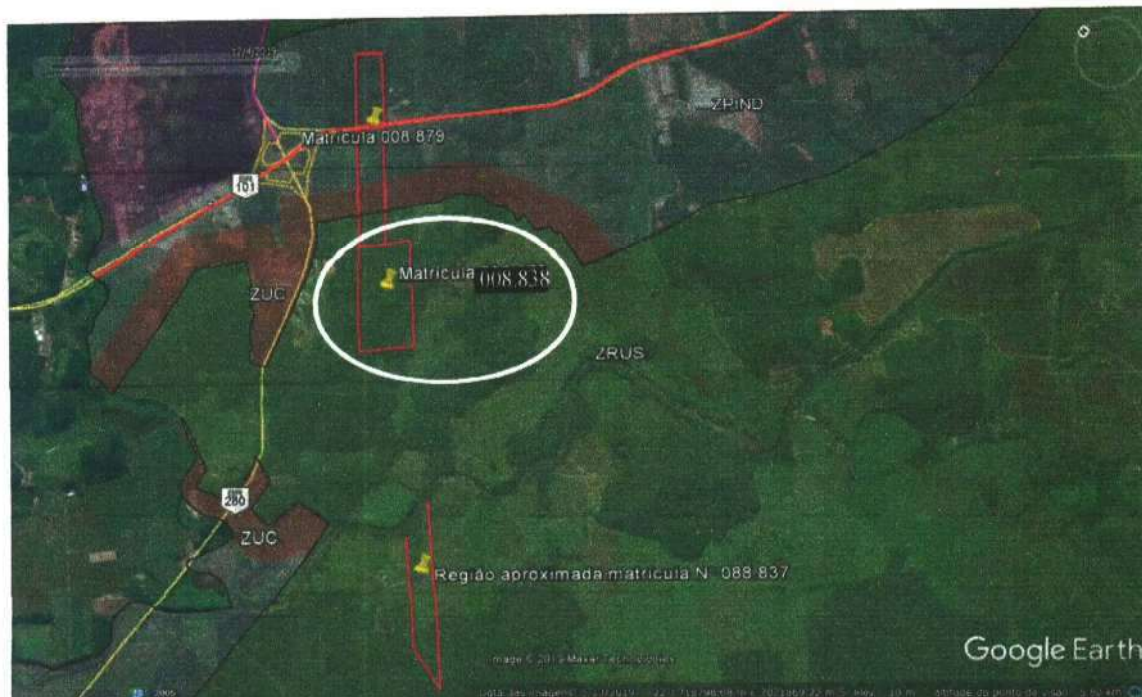


Figura 3 – Demarcação aérea de zoneamento do imóvel avallando, matrícula 008.838. (Fonte: Google Earth encaminhado via e-mail pela Prefeitura Municipal de Araquari/SC.)



Figura 1 - Fonte: Google Maps (Demonstrando o acesso ao imóvel pela Rodovia e proximidade do trevo).



Figura 2 – Demarcação aérea do imóvel avaliando, matrícula 008.838 (Fonte: Google Earth encaminhado via e-mail pela Prefeitura Municipal de Araquari/SC.)





Leila Imóveis
— CRECI 50561 —

6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel de aproveitamento rural, com 175.799,26m², localizado nos fundos de outro imóvel, as margens da Rodovia 101, km 57, do município de Araquari/SC. Ambos de mesmos proprietários.



Figura 4 - Foto tirada pela avaliadora no dia da visita em janeiro de 2020, para demonstrar o tipo de vegetação que cobre o imóvel.

7 - METODOLOGIAS UTILIZADAS

Para a realização do presente trabalho foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método comparativo, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados.

As características e atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

7.1 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Amostras que foram enumeradas a seguir:



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

Nº	Localização	Valor total	Área (m²)	Valor do m²	Imobiliária
1	BR 101, km 65, Corveta, Araquari.	R\$ 7.700.000,00	110.508	R\$ 69,00	Imóvel Web
2	Itapocu, Araquari, distante 7 km da fábrica da BMW	R\$ 9.000.000,00	84.091	R\$ 107,02	Viva Real
3	BR 101, Araquari	R\$ 32.900.000,00	329.461,73	R\$ 99,00	Viva Real
4	Corveta, Araquari	R\$ 2.800.000,00	26.017,64	R\$ 107,61	Imóveis Mitula

Fonte:

1- **MÓVEL WEB. Terreno - 110508m².** Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2936004488.html?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral>. Acesso em: 24 jan. 2020.

2- **VIVA REAL. Lote/Terreno à Venda, 84091 m² por R\$ 9.000.000.** Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itapocu-bairros-araquari-84091m2-venda-RS9000000-id-2436333895/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

3- **VIVA REAL. Lote/Terreno à Venda, 329461 m² por R\$ 32.900.000.** Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-grande-bairros-araquari-329461m2-venda-RS32900000-id-2448947337/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

4- **IMÓVEIS MITULA.** Disponível em: <https://imoveis.mitula.com.br/detalle/10549/2820020538051423908/9/1/terrenos-rural-araquari?page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7f5751ff-7364-4250-b094-6957c156290e>. Acesso em: 24 jan. 2020.

7.2 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

a) Cálculo da Média Aritmética:

$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados m}^2}{\text{Número de amostras pesquisadas}}$
--

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 382,63}}{4}$$



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

Média Aritmética = R\$ 95,65 /m²

b) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando os imóveis pesquisados com valores sobre o metro quadrado iguais/inferiores à R\$ 69,00 o metro quadrado e iguais/superiores à R\$ 107,61 o metro quadrado.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Localização	Valor total	Área (m ²)	Valor do m ²	Imobiliária
2	Itapocu, Araquari, distante 7 km da fábrica da BMW	R\$ 9.000.000,00	84.091	R\$ 107,02	Viva Real
3	BR 101, Araquari	R\$ 32.900.000,00	329.461,73	R\$ 99,00	Viva Real

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de amostras pesquisadas, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 206,00}}{2}$

Média Ponderada: R\$ 103,00 /m²

c) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Média Homogeneizada = R\$ 103,00 /m²



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

Valor do imóvel: média homogeneizada x metragem quadrada total

Valor do imóvel: R\$ 103,00 x 175.799,26

Valor do imóvel: R\$ 18.107.323,78*

*Este seria o valor se a propriedade fosse 100% área industrial e frente para a rodovia, porém apesar de muito próximo, é encravado, hoje o acesso se faz pelo imóvel da frente, conforme descrito na conclusão. Vale constar que o relevo do terreno é considerado bom, sem a presença de muito aclave ou declive.

8 – CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, deve levar em conta os itens abaixo, que depreciam e por seguinte agregam valor ao imóvel:

- Além do imóvel ser encravado e coberto por mata, está 100% na Zona Rural de Uso Sustentável, depreciando o valor do imóvel em 50% comparado ao imóvel da frente, matrícula 008.879, que também foi objeto de avaliação.

Desta forma, como perita avaliadora, atribuo **o valor atual deste imóvel em R\$ 9.000.000,00 (Nove milhões de reais).**

Valor do imóvel avaliando: R\$ 9.000.000,00
--

REFERÊNCIAS:

ARAQUARI (Município). Constituição (2019). Lei Complementar nº 281/2019, de 25 de novembro de 2019. . ARAQUARI, SC, Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-araquari-sc>>. Acesso em: 21 jan. 2020. Lei n 281/2019 – Plano Diretor de Araquari/SC

1- MÓVEL WEB. **Terreno · 110508m²**. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2936004488.html?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral>. Acesso em: 24 jan. 2020.

2- VIVA REAL. **Lote/Terreno à Venda, 84091 m² por R\$ 9.000.000**. Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itapocu-bairros-araquari-84091m2-venda-RS9000000-id-2436333895/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

3- VIVA REAL. Lote/Terreno à Venda, 329461 m² por R\$ 32.900.000. Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-grande-bairros-araquari-329461m2-venda-RS32900000-id-2448947337/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

4- IMÓVEIS MITULA. Disponível em: <https://imoveis.mitula.com.br/detalle/10549/2820020538051423908/9/1/terrenos-rural-araquari?page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7f5751ff-7364-4250-b094-6957c156290e>. Acesso em: 24 jan. 2020.

Guaramirim/SC, 29 de Janeiro de 2020.

LEILA WACHOLZ
Corretora de Imóveis
CRECI nº 011.420 - 11ª Região (SC/Brasil)
Perita Avaliadora



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

ANEXOS

BREVE RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 – Parte frontal do terreno por onde hoje é feito o acesso - Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel no mês de novembro de 2019.



Foto 2 – Ponto mais alto do terreno virado para a rodovia - Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel no mês de janeiro de 2020.



Foto 3 – Ponto mais alto do terreno, virada para os fundos do imóvel - Foto tirada pela avaliadora no dia da visita em janeiro de 2020.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC



C E R T I D ã O

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha nº.....01F....


Ano.....2013....

Matrícula Nº 008.838

Data: 09 de agosto de 2013

IMÓVEL: UM TERRENO, encravado, situado na Rodovia BR 101, Km 57 + 875,60 metros, no lugar Corveta, zona rural do Município de Araquari (SC); com as seguintes características e confrontações:- medindo 303,90 metros de frente (Oeste) de quem da Rodovia olha o imóvel, confrontando em 158,40 metros com herdeiro de Hugo E. Siewert, e em 145,50 metros com herdeiros de Eroim Lickfett, distante 786,00 metros da Rodovia, sentido Leste para Oeste; medindo 304,60 metros de largura nos fundos, confrontando com herdeiros de Otto Bohn; medindo 566,00 metros de extensão do lado direito (Norte) de quem da Rodovia olha o imóvel, confrontando com terras de Claudino Garbim; e medindo 590,80 metros de extensão do lado esquerdo (Sul), confrontando com terras de Otto Bohn; perfazendo a área total de 175.799,26 metros quadrados. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº. 801.011.010.030-7; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade; Localização do Imóvel: Corveta BR 101 Km 58; Módulo Fiscal (ha): 12,00; Nº. de Módulos Fiscais: 3,1391; FMP (ha): 2,00. NIRF: 4.514.719-1.

PROPRIETÁRIOS: **HUGO ERNESTO SIEVERT**, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 927.273 SSI-SC, inscrito no CPF sob nº. 113.882.859-91, e sua mulher, **ADELE SCHULTZ SIEVERT**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob nº. 008.537.439-32, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente à vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rodovia BR 101, Bairro Corveta, em Araquari (SC).

REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-B de Transcrição das Transmissões, fls. 66, Sob nº. de Ordem 2.866, do Serviço Registral da 2ª Circunscrição da Comarca de São Francisco do Sul (SC). Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

R-1-008.838

- Município e Comarca de Araquari (SC), 09 de agosto de 2013.

TRANSMITENTE:- O Espólio de HUGO ERNESTO SIEVERT, falecido aos 25/04/1997, e sua esposa ADELE SCHULTZ SIEVERT, falecida aos 08/06/2001, ambos acima qualificados. **ADQUIRENTES:-** **GUERTA PETERSEN**, brasileira, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.199.567 SSP/SC, inscrita no CPF sob nº. 855.405.449-00, e seu marido, **CRISTIANO PETERSEN**, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 302.591 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 082.081.589-68, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Saturno, nº. 38, Bairro Costa e Silva, em Joinville (SC), (fração ideal adquirida de 3/8); **LORY ADELE SIEVERT**, brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº. 4.947.788-9 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 009.332.859-14, residente e domiciliada à Rua Saturno, nº. 38, Bairro Costa e Silva, em Joinville (SC), (fração ideal adquirida de 1/8); **RENATO SIEWERT**, (fração ideal adquirida de 1/16), brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2.716.263-0 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 772.088.629-15, casado com SANDRA REGINA ULRICH SIEWERT, brasileira, agricultora, inscrita no CPF sob nº. 796.395.429-20, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Ferreira, s/nº, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **LAURI SIEWERT**, (fração ideal adquirida de 1/16), brasileiro, viúvo, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.278.178 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº. 731.467.229-68, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, nº. 2.415, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **OSNI SIEWERT**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº. 2.516.631-0,

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Evandro Antunes Teixeira - Oficial de Registro

Continua no verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC

C E R T I D ã O

Continuação da Matrícula Nº 008.838

Ficha nº. 01V.....

inscrito no CPF sob nº. 684.158.349-34, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, s/nº, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/16**); **DORIVAL SIEWERT FILHO**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 3.003.251 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº. 821.233.819-34, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, nº. s/n, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/16**); **ADEMIR SIEVERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 3.148.759 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 001.029.609-33, casado com MARIANE NASS SIEVERT, brasileira, inscrita no CPF sob nº. 947.906.559-20, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Ferreira, s/nº, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **ROSANE SIEVERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, solteira, Professora, portadora da Carteira de Identidade nº. 19/R 2.981.454 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 990.788.309-30, residente e domiciliada à Rua Rafael Matias da Maia, nº. 59, Bairro Itinga, em Araquari (SC); **ROSI SIEVERT REGIS**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº. 3.148.758-0 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 001.029.519-42, casada com NEEMIAS REGIS, brasileiro, industrial, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.848.405 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 935.498.579-34, pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Manoel Borges, nº. 252, Bairro Jardim Icarai, em Joinville (SC); **NELSON SIEVERT**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº. 4.218.642-0, inscrito no CPF sob nº. 027.676.069-75, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, s/nº, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/24**); **SIMONE SIEVERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº. 4.645.421-7 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 044.016.569-54, residente e domiciliada à Estrada Ferreira, nº. 1.760, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **ADEMAR SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.549.189 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 734.068.309-78, casado com MARLENE SIEWERT, brasileira, inscrita no CPF sob nº. 033.843.019-94, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rodovia BR 101, s/nº, Km 58, em Araquari (SC). **TÍTULO:- INVENTÁRIO. FORMA DO TÍTULO:-** Formal de Partilha, expedido pela Vara Única da Comarca de Araquari (SC), proveniente dos autos nº. 061.01.003556-8, em decorrência da homologação por sentença, do plano de partilha, datada aos 04/10/2012, proferida pelo Juiz de Direito, Dr. Fernando Seara Hickel, com certidão de trânsito em julgado aos 13/12/2012. **VALOR:-** R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado nesta Serventia para R\$ 210.959,11 (duzentos e dez mil, novecentos e cinquenta e nove reais e onze centavos), conforme declaração da parte para os fins das disposições contidas no artigo 522-A, II, do CNCGJ-TJ/SC. Recolhido o "ITCMD" - *causa mortis*, conforme Protocolo 0065/05, no Banco Besc, autenticação bancária nº. 18204240205001621. Recolhido o "FRJ", sob o nosso número 0000.50020.0881.2866, aos 01/02/2013, conforme autenticação bancária nº. BBD0878100943010213C. Foram apresentadas CCIR 2006/2007/2008/2009 e CND do ITR. Apresentadas as certidões e os documentos exigidos em lei. **OBS.:** Consta nos autos Termo de Cessão de Direitos Hereditários, no qual a herdeira Lory Adele Sievert cedeu onerosamente 1/8 dos direitos hereditários para Guerta Pettersen, e seu marido, Cristiano Pettersen. Recolhido o "ITBI", na Caixa Econômica Federal, aos 12/08/2010, conforme autenticação bancária nº. 224-423272213-0. Recolhido o "FRJ", sob o nosso número 0000.50020.0881.2866, aos 01/02/2013.

Continua na ficha 02

Ofício de
Imóveis,
Natu-
Docum-
Jurídicas
RUA BO
CENTRO
AR
Fone: (47)
registra-
Bel. Brun
Oficial de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC



C E R T I D ã O

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

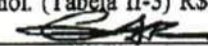
Ficha nº.....02F....

Ano....2013....

Matrícula Nº 008.838


Data: 09 de agosto de 2013

autenticação bancária nº. BBD0878100943010213C. Ficam os adquirentes Guerta Pettersen, e seu marido, Cristiano Pettersen, (fração ideal de 3/8); Lory Adele Sievert (fração ideal de 1/8); Renato Siewert, casado com Sandra Regina Ulrich Siewert, (fração ideal de 1/16); Lauri Siewert, (fração ideal de 1/16); Osni Siewert, (fração ideal de 1/16); Dorival Siewert Filho, (fração ideal de 1/16); Ademir Sievert, casado com Mariane Nass Sievert, (fração ideal de 1/24); Rosane Sievert, (fração ideal de 1/24); Rosi Sievert Regis, casada com Neemias Regis, (fração ideal de 1/24); Nelson Sievert, (fração ideal de 1/24); Simone Sievert, (fração ideal de 1/24); e Ademar Siewert, casado com Marlene Siewert, (fração ideal de 1/24), com a propriedade do presente imóvel em condomínio. **OUTRAS**

CONDICÕES:- As constantes no Formal de Partilha. Foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), conforme determinação na Instrução Normativa RFB nº. 1.112 de 28/12/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB nº. 1.239 de 17/01/2012, da Secretaria da Receita Federal. Protocolo nº. 8.769 de 24/07/2013. Emol. (Tabela II-3) R\$ 980,00 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEA96295-BHD3. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.


Av-2-008.838

- Município e Comarca de Araquari (SC), 09 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE CASAMENTO:- Conforme Certidão de Casamento matriculada sob nº. 105130 01 55 2008 2 00045 161 0017454 89, no Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Joinville (SC), expedida aos 18/03/2013, fica para todos os fins e efeitos de direito AVERBADO O CASAMENTO do proprietário OSNI SIEWERT, realizado em 30/05/2008, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, com MARLEI DE JESUS SIEWERT, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº. 2.518.742 SESPDC-SC, inscrita no CPF sob nº. 052.125.699-99. Protocolo nº. 8.769 de 24/07/2013. Emol. (Tabela II) R\$ 75,30 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEA96314-GWWZ. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

Av-3-008.838

- Município e Comarca de Araquari (SC), 09 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Conforme Certidão de Casamento matriculada sob nº. 105130 01 55 1998 3 00037 298 0019705 15, lavrada no Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Joinville (SC), expedida aos 31/07/2013, fica para todos os fins e efeitos de direitos AVERBADA A ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL do proprietário ADEMIR SIEWERT para DIVORCIADO. Protocolo nº. 8.769 de 24/07/2013. Emol. (Tabela II) R\$ 75,30 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEA96313-6RKY. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Evandro Antunes Teixeira - Oficial de Registro

Válida por 30 dias

Registro de
de Pessoas
Títulos e
e Pessoas
Comarca de
ari - SC
JESUS. E
EP 89245-000
ARI - SC
3455-2097
@yahoo.com.br
Vieira Gums
gistro Interina



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC

C E R T I D ã O

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA N.º 008.838.

CERTIFICO que a presente foi extraída pelo processo reprográfico do original em meu poder, do que dou fé.

Emolumentos: R\$10,80

ISSQN: R\$0,22

Selo de Fiscalização: R\$1,95

Número de Folhas Excedentes: 1

Valor Folhas Excedentes: 4,05

Total: R\$17,02

Araquari, 29 de novembro de 2019.

Douglas V Gums

- () Bel. Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina
- (X) Douglas Vieira Gums - Escrevente Substituto
- () Bel. Suelen Johanson - Substituta de Registro
- () Bel. Luisa Soares Pereira - Escrevente Autorizada



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização

Tipo: Normal

FQD05990-KT13

Confira os dados do ato em:
www.jsc.jus.br/selo



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: UM TERRENO, situado no lugar Corveta, Município de Araquari (SC).

Finalidade do Parecer: Perícia para apurar o valor atual de mercado do imóvel.

**Proprietários/
Interessados:** Espólio de Hugo Ernesto Sievert falecido em 25/04/1997 e sua esposa Adele Schultz Sievert, falecida em 08/06/2001.

Guerta Pettersen,	fração ideal adquirida de 3/8;
Lory Adele Sievert,	fração ideal adquirida de 1/8;
Renato Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Lauri Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Osni Siewert,	fração ideal adquirida de 1/16;
Dorival Siewert Filho,	fração ideal adquirida de 1/16;
Ademir Siwert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Rosane Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Rosi Sievert Regis,	fração ideal adquirida de 1/24;
Nelson Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Simone Sievert,	fração ideal adquirida de 1/24;
Ademar Siewert,	fração ideal adquirida de 1/24;

Dados obtidos da matrícula imobiliária, inclusive a grafia dos sobrenomes.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

LEILA WACHOLZ
Corretora de Imóveis
CRECI nº 011.420 - 11ª Região (SC/Brasil)
Perita Avaliadora Imobiliária
Rua Vinte e Oito de Agosto, 728, Centro - Guaramirim, SC, Brasil
Fone: 47- 3373-1905 - E-mail: vendas@leilaimoveis.com.br
www.leilaimoveis.com.br

Guaramirim/SC, 29 de Janeiro de 2020.

Os proprietários/interessados, anteriormente descritos contrataram a corretora de imóveis Leila Wacholz, devidamente inscrita no CRECI 011420, proprietária da imobiliária Leila Imóveis - CNPJ 29.475.080/0001-13, inscrita no CRECI nº 5056J, com endereço na Rua 28 de Agosto, 728, Centro, Guaramirim/SC, para realizar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

Perícia para apurar o valor atual de mercado do imóvel e indenização de fração entre herdeiros.

1 - APRESENTAÇÃO

A perita avaliadora, entrega nesta oportunidade o presente **Relatório de Avaliação do Imóvel** identificando as características do imóvel que deverão ser consideradas nos processos de avaliação.

Para a determinação do valor do imóvel, foi utilizado o valor médio de mercado da própria região, bem como informações de sites especializados no setor imobiliário.

Procuramos identificar e avaliar na região onde situam os imóveis, elementos que guardassem semelhança com o imóvel em questão,



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

especificamente na mesma região geoeconômica, com o objetivo de obter uma amostragem representativa.

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. Também atende as diretrizes da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais – NBR 14653-1 e NBR 14653-3.

2 – IMÓVEL AVALIADO

TERRENO, situado na Estrada Santa Catarina, no Distrito de Corveta, Município de Araquari (SC), em ambos os lados da Estrada; com as seguintes características e confrontações: - Fazendo frente retangular na Estrada Santa Catarina com 158,40 metros, limitando-se no lado Sul medindo 1.276,80 metros, confrontando com terras de Francisco Schmücker; ao Norte medindo 1.265,80 metros, confrontando com terras de Luiz Siedschlag; ao Leste medindo 158,40 metros, confrontando com terras de Ricardo Siedschlag, e lado Oeste, confrontando com terras dos herdeiros de Germano Voltz; perfazendo a área total de **200.900,00 metros quadrados**.

3 – VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 20/10/2019, às 14h30min. O breve relatório fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo.

4 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel é situado e cortado pela Rodovia BR 101, no km 57, município de Araquari/SC, próximo ao trevo de São Francisco do Sul e Jaraguá do Sul, saídas 58 A – B, município de Araquari/SC.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —



Figura 1 - Fonte: Google Maps (Demonstrando localização do imóvel cortado pela Rodovia e proximidade do trevo).



Figura 2 - Fonte: Google Maps (Demonstrando localização do imóvel cortado pela Rodovia e proximidade do trevo).



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

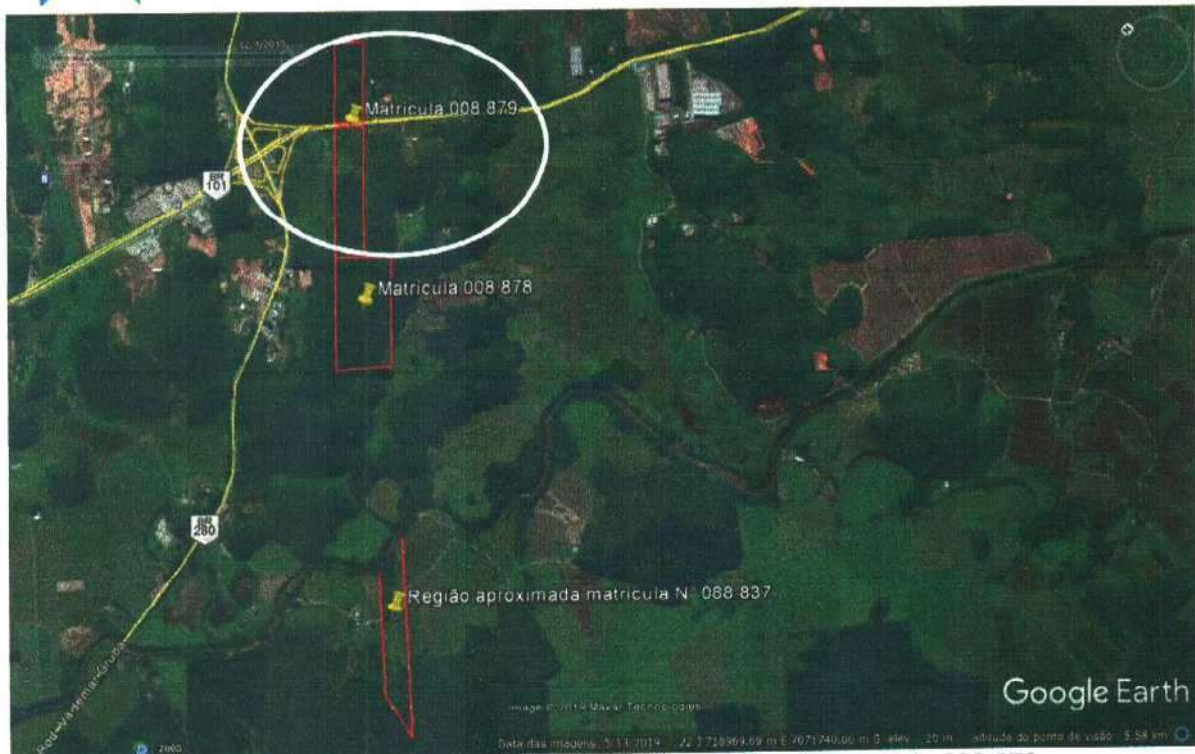


Figura 3 – Demarcação aérea do imóvel avaliado, matrícula 008.879
(Fonte: Google Earth encaminhado via e-mail pela Prefeitura Municipal de Araquari/SC.)

5 – ZONEAMENTO

Aproximadamente 90% do terreno estão na Zona de Produção Industrial - ZPIND. De acordo com a Lei Complementar nº 281/2019, de 25 de novembro de 2019 do Município de Araquari/SC, artigo 150:

São características da Zona de Produção Industrial (ZPIND):

- I - uso predominante industrial com densidade populacional baixa;
- II - potencialidade para a instalação de indústrias de todos os portes;
- III - facilidade de acesso às Rodovias BR-101 e BR-280;
- IV - acesso ao Porto de São Francisco do Sul, ferrovia e ao gasoduto.

Os outros aproximados 10% do terreno estão na Zona Rural de Uso Sustentável - ZRUS. De acordo com a Lei Complementar nº 281/2019, de 25 de novembro de 2019 do Município de Araquari/SC, artigo 107:



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

São características da Zona Rural de Uso Sustentável (ZRUS):

I - baixa densidade;

II - ocupação dispersa;

III - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica com vegetação primária e vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração;

IV - a existência de corpos hídricos;

V - existência de atividades agrossilvipastorias;

VI - presença de comunidade tradicional Guarani (Tarumã, Pirai e Pindoty).

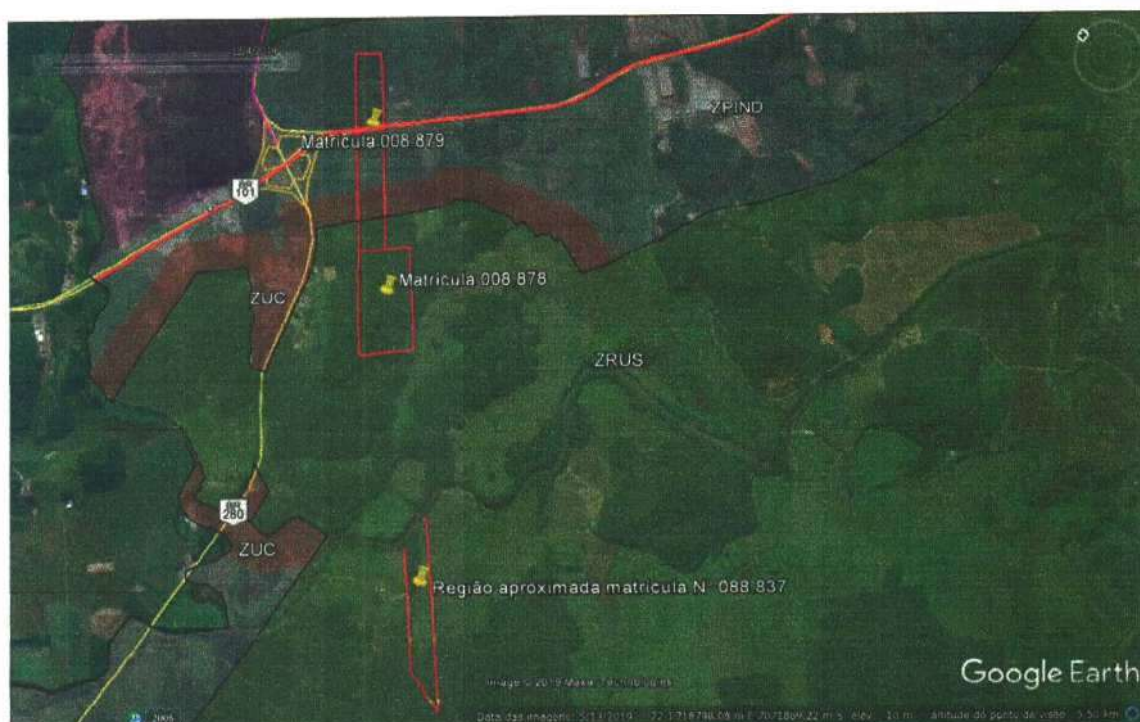


Figura 4 – Demarcação aérea de zoneamento do imóvel avaliando, matrícula 008.879 (Fonte: Google Earth encaminhado via e-mail pela Prefeitura Municipal de Araquari/SC.)

6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel de aproveitamento industrial, com 200.900,00 m², localizado nas margens da Rodovia 101, km 57, do município de Araquari/SC.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

Sobre o imóvel existem quatro casas, duas em alvenaria com aproximadamente 90,00m² cada e duas casas de madeira com aproximadamente 70m² cada, as quais não estão averbadas na matrícula imobiliária até o presente momento, mas fazem parte do valor de avaliação.



Figura 5 – Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel novembro de 2019.



Figura 6 – Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel janeiro de 2020.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

7 - METODOLOGIAS UTILIZADAS

Para a realização do presente trabalho foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método comparativo, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados.

As características e atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

7.1 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Amostras que foram enumeradas a seguir:

Nº	Localização	Valor total	Área (m ²)	Valor do m ²	Imobiliária
1	BR 101, km 65, Corveta, Araquari.	R\$ 7.700.000,00	110.508	R\$ 69,00	Imóvel Web
2	Itapocu, Araquari, distante 7 km da fábrica da BMW	R\$ 9.000.000,00	84.091	R\$ 107,02	Viva Real
3	BR 101, Araquari	R\$ 32.900.000,00	329.461,73	R\$ 99,00	Viva Real
4	Corveta, Araquari	R\$ 2.800.000,00	26.017,64	R\$ 107,61	Imóveis Mitula

Fonte:

1- **MÓVEL WEB. Terreno · 110508m²**. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2936004488.html?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral>. Acesso em: 24 jan. 2020.

2- **VIVA REAL. Lote/Terreno à Venda, 84091 m² por R\$ 9.000.000**. Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itapocu-bairros-araquari-84091m2-venda-RS9000000-id-2436333895/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

3- VIVA REAL. Lote/Terreno à Venda, 329461 m² por R\$ 32.900.000. Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-grande-bairros-araquari-329461m2-venda-RS32900000-id-2448947337/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

4- IMÓVEIS MITULA. Disponível em: <https://imoveis.mitula.com.br/detalle/10549/2820020538051423908/9/1/terrenos-rural-araquari?page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7f5751ff-7364-4250-b094-6957c156290e>. Acesso em: 24 jan. 2020.

7.2 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

a) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados m}^2}{\text{Número de amostras pesquisadas}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 382,63}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 95,65 /m}^2$$

b) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando os imóveis pesquisados com valores sobre o metro quadrado iguais/inferiores à R\$ 69,00 o metro quadrado e iguais/superiores à R\$ 107,61 o metro quadrado.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Localização	Valor total	Área (m ²)	Valor do m ²	Imobiliária
2	Itapocu, Araquari, distante 7 km da fábrica da BMW	R\$ 9.000.000,00	84.091	R\$ 107,02	Viva Real
3	BR 101, Araquari	R\$ 32.900.000,00	329.461,73	R\$ 99,00	Viva Real

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de amostras pesquisadas, após ponderação}}$$



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 206,00}}{2}$$

Média Ponderada: R\$ 103,00 /m²

c) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Média Homogeneizada = R\$ 103,00 /m²

Valor do imóvel: média homogeneizada x metragem quadrada total

Valor do imóvel: R\$ 103,00 x 200.900,00

Valor do imóvel: R\$ 20.692.700,00*

*Este seria o valor se a propriedade fosse 100% área industrial, porém não é, conforme descrito na conclusão.

8 – CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, deve levar em conta os itens abaixo, que depreciam e por seguinte agregam valor ao imóvel:

- Aproximadamente 10% da área do imóvel ficam Zona Rural de Uso Sustentável, depreciando o valor do imóvel já que não está todo em Zona de Produção Industrial.

- As duas casas construídas em alvenaria atribuem o valor de R\$ 160.000,00 (R\$100.000,00 a mais nova e R\$60.000,00 a mais antiga) e as de madeira R\$ 40.000,00 (R\$ 30.000,00 a com pintura e R\$ 10.000,00 a sem pintura) apesar de não agregarem muito valor ao imóvel já que trata-se de área mais industrial do que residencial.



Leila Imóveis
— CRECI 5056J —

Desta forma, como perita avaliadora, atribuo o valor atual deste imóvel em **R\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de reais).**

Valor do imóvel avaliando: R\$ 20.000.000,00

REFERÊNCIAS:

ARAQUARI (Município). Constituição (2019). Lei Complementar nº 281/2019, de 25 de novembro de 2019. . ARAQUARI, SC, Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-araquari-sc>>. Acesso em: 21 jan. 2020. Lei n 281/2019 – Plano Diretor de Araquari/SC

1- MÓVEL WEB. **Terreno · 110508m²**. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2936004488.html?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral>. Acesso em: 24 jan. 2020.

2- VIVA REAL. **Lote/Terreno à Venda, 84091 m² por R\$ 9.000.000**. Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itapocu-bairros-araquari-84091m2-venda-RS9000000-id-2436333895/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

3- VIVA REAL. **Lote/Terreno à Venda, 329461 m² por R\$ 32.900.000**. Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-grande-bairros-araquari-329461m2-venda-RS32900000-id-2448947337/>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

4- IMÓVEIS MITULA. Disponível em: <<https://imoveis.mitula.com.br/detalle/10549/2820020538051423908/9/1/terrenos-rural-araquari?page=1&pos=9&t sec=1&t or=2&t pvid=7f5751ff-7364-4250-b094-6957c156290e>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

Guaramirim/SC, 29 de Janeiro de 2020.

LEILA WACHOLZ
Corretora de Imóveis
CRECI nº 011.420 - 11ª Região (SC/Brasil)
Perita Avaliadora



Leila Imóveis
— CRECI 5056J

ANEXOS

BREVE RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 – Parte frontal do terreno - Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel em mês de novembro de 2019.



Foto 2 – Parte frontal do terreno - Foto tirada pela avaliadora no dia da visita ao imóvel em mês de novembro de 2019.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC



C E R T I D ã O

Livro nº 2

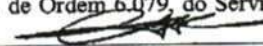
REGISTRO GERAL

Ficha nº.....01F....

Ano.....2013....


Matrícula Nº 008.879

Data: 20 de agosto de 2013

IMÓVEL: UM TERRENO, situado na Estrada Santa Catarina, no Distrito de Corveta, Município de Araquari (SC), em ambos os lados da Estrada; com as seguintes características e confrontações:- Fazendo frente retangular na Estrada Santa Catarina com 158,40 metros, limitando-se no lado Sul medindo 1.276,80 metros, confrontando com terras de Francisco Schmücker; ao Norte medindo 1.265,80 metros, confrontando com terras de Luiz Siedschlag; ao Leste medindo 158,40 metros, confrontando com terras de Ricardo Siedschlag, e lado Oeste, confrontando com terras dos herdeiros de Germano Voltz; perfazendo a área total de 200.900,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIO:** HUGO ERNESTO SIEVERT, lavrador, residente na Corveta, em Araquari (SC). **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 3-C de Transcrição das Transmissões, fls. 182, Sob nº. de Ordem 6.079, do Serviço Registral da 2ª Circunscrição da Comarca de Joinville (SC). Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.


Av-1-008.879

- Município e Comarca de Araquari (SC), 20 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE TÍTULO ANTERIOR:- Conforme descrição do imóvel, constante no Livro 3-C de Transcrição das Transmissões, fls. 182, sob nº. de Ordem 6.079, do Serviço Registral da 2ª Circunscrição da Comarca de Joinville (SC), consta a descrição de uma construção de **UMA CASA em mau estado de conservação**. Protocolo nº. 8.867 de 19/08/2013. Emol. Nihil + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEL67601-9TL1. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

Av-2-008.879

- Município e Comarca de Araquari (SC), 20 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO: Conforme Formal de Partilha, expedido pela Vara Única da Comarca de Araquari (SC), proveniente dos autos nº. 061.01.003556-8, em decorrência da homologação por sentença, do plano de partilha, datada aos 04/10/2012, proferida pelo Juiz de Direito, Dr. Fernando Seara Hickel, com certidão de trânsito em julgado aos 13/12/2012, **AVERBA-SE a qualificação do proprietário HUGO ERNESTO SIEVERT, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 927.273 SSI/SC, inscrito no CPF sob nº. 113.882.859-91, casado com ADELE SCHULTZ SIEVERT, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob nº. 008.537.439-32, pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente à vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rodovia BR 101, Bairro Corveta, em Joinville (SC)**. Protocolo nº. 8.867 de 19/08/2013. Emol. (Tabela II) R\$ 75,30 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEL67602-KR4I. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

R-3-008.879

- Município e Comarca de Araquari (SC), 20 de agosto de 2013.

TRANSMITENTE:- O Espólio de HUGO ERNESTO SIEVERT, falecido aos 25/04/1997, e sua esposa ADELE SCHULTZ SIEVERT, falecida aos 08/06/2001, ambos acima qualificados. **ADQUIRENTES:- GUERTA PETERSEN, brasileira, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.199.567 SSP/SC, inscrita no CPF sob nº. 855.405.449-00, e seu marido, CRISTIANO PETERSEN, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 302.591 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 082.081.589-68, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a**

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Evandro Antunes Teixeira - Oficial de Registro

Continua no verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC

C E R T I D ã O

Continuação da Matrícula Nº 008.879

Ficha nº. 01V.....

vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Saturno, nº. 38, Bairro Costa e Silva, em Joinville (SC), (**fração ideal adquirida de 3/8**); **LORY ADELE SIEWERT**, brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº. 4.947.788-9 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 009.332.859-14, residente e domiciliada à Rua Saturno, nº. 38, Bairro Costa e Silva, em Joinville (SC), (**fração ideal adquirida de 1/8**); **RENATO SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/16**), brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2.716.263-0 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 772.088.629-15, casado com SANDRA REGINA ULRICH SIEWERT, brasileira, agricultora, inscrita no CPF sob nº. 796.395.429-20, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **LAURI SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/16**), brasileiro, viúvo, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.278.178 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº. 731.467.229-68, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, nº. 2.415, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **OSNI SIEWERT**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº. 2.516.631-0, inscrito no CPF sob nº. 684.158.349-34, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/16**); **DORIVAL SIEWERT FILHO**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 3.003.251 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº. 821.233.819-34, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, nº. s/n, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/16**); **ADEMIR SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº. 3.148.759 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 001.029.609-33, casado com MARIANE NASS SIEWERT, brasileira, inscrita no CPF sob nº. 947.906.559-20, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **ROSANE SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, solteira, Professora, portadora da Carteira de Identidade nº. 19/R 2.981.454 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 990.788.309-30, residente e domiciliada à Rua Rafael Matias da Maia, nº. 59, Bairro Itinga, em Araquari (SC); **ROSI SIEWERT REGIS**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº. 3.148.758-0 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 001.029.519-42, casada com NEEMIAS REGIS, brasileiro, industrial, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.848.405 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 935.498.579-34, pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Manoel Borges, nº. 252, Bairro Jardim Icarai, em Joinville (SC); **NELSON SIEWERT**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº. 4.218.642-0, inscrito no CPF sob nº. 027.676.069-75, residente e domiciliado à Estrada Ferreira, s/nº., Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC), (**fração ideal adquirida de 1/24**); **SIMONE SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº. 4.645.421-7 SSP-SC, inscrita no CPF sob nº. 044.016.569-54, residente e domiciliada à Estrada Ferreira, nº. 1.760, Bairro Morro do Jacú, em Araquari (SC); **ADEMAR SIEWERT**, (**fração ideal adquirida de 1/24**), brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº. 2/R 2.549.189 SSP-SC, inscrito no CPF sob nº. 734.068.309-78, casado com MARLENE SIEWERT, brasileira, inscrita no CPF sob nº. 033.843.019-94, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rodovia BR 101, s/nº., Km 58, em Araquari (SC). **TÍTULO:- INVENTÁRIO. FORMA DO TÍTULO:-** Formal de Partilha expedido pela Vara Única da Comarca de Araquari (SC), proveniente dos autos nº. 861.01.009556-8, em decorrência da homologação por escritura nº. 02

Ofício de
Imóveis,
Natur
Docume
Jurídica
Ara

RUA BO
CENTRO
ARA
Fone:
registro
Bel. E
Oficial


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

 ESTADO DE SANTA CATARINA
 MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

 Bruna Vieira Gums
 Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC


C E R T I D ã O

Livro nº 2


REGISTRO GERAL

Ficha nº.....02F....

Ano.....2013....

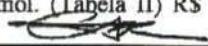
Matrícula Nº **008.879**

Data: 20 de agosto de 2013

plano de partilha, datada aos 04/10/2012, proferida pelo Juiz de Direito, Dr. Fernando Seara Hickel, com certidão de trânsito em julgado aos 13/12/2012. **VALOR:-** R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), atualizado nesta Serventia para R\$ 281.260,00 (duzentos e oitenta e um mil, duzentos e sessenta reais), conforme declaração da parte para os fins das disposições contidas no artigo 522-A, II, do CNCJG-TJ/SC. Recolhido o "ITCMD" - *causa mortis*, conforme Protocolo 0065/05, no Banco Besc, autenticação bancária nº. 18204240205001621. Recolhido o "FRJ", sob o nosso número 0000.50020.0881.2866, aos 01/02/2013, conforme autenticação bancária nº. BBD0878100943010213C. Foram apresentadas as certidões e os documentos exigidos em lei. **OBS.:** Consta nos autos Termo de Cessão de Direitos Hereditários, no qual a herdeira Lory Adele Sievert cedeu onerosamente 1/8 dos direitos hereditários para Guerta Pettersen, e seu marido, Cristiano Pettersen. Recolhido o "ITBI", na Caixa Econômica Federal, aos 12/08/2010, conforme autenticação bancária nº. 224-423272213-0. Recolhido o "FRJ", sob o nosso número 0000.50020.0881.2866, aos 01/02/2013, conforme autenticação bancária nº. BBD0878100943010213C. Ficam os adquirentes Guerta Pettersen, e seu marido, Cristiano Pettersen, (fração ideal de 3/8); Lory Adele Sievert (fração ideal de 1/8); Renato Siewert, casado com Sandra Regina Ulrich Siewert, (fração ideal de 1/16); Lauri Siewert, (fração ideal de 1/16); Osni Siewert, (fração ideal de 1/16); Dorival Siewert Filho, (fração ideal de 1/16); Ademir Siewert, casado com Mariane Nass Sievert, (fração ideal de 1/24); Rosane Sievert, (fração ideal de 1/24); Rosi Sievert Regis, casada com Neemias Regis, (fração ideal de 1/24); Nelson Sievert, (fração ideal de 1/24); Simone Sievert, (fração ideal de 1/24); e Ademar Siewert, casado com Marlene Siewert, (fração ideal de 1/24), com a propriedade do presente imóvel em condomínio. **OUTRAS CONDIÇÕES:-** As constantes no Formal de Partilha. Foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), conforme determinação na Instrução Normativa RFB nº. 1.112 de 28/12/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB nº. 1.239 de 17/01/2012, da Secretaria da Receita Federal. Protocolo nº. 8.867 de 19/08/2013. Emol. (Tabela II-3 2/3) R\$ 653,33 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEL67603-4PNN. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

Av-4-008.879

- Município e Comarca de Araquari (SC), 20 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE CASAMENTO:- Conforme Certidão de Casamento matriculada sob nº. 105130 01 55 2008 2 00045 161 0017454 89, no Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Joinville (SC), expedida aos 18/03/2013, fica para todos os fins e efeitos de direito AVERBADO O CASAMENTO do proprietário OSNI SIEWERT, realizado em 30/05/2008, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, com MARLEI DE JESUS SIEWERT, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº. 2.518.742 SESPDC-SC, inscrita no CPF sob nº. 032.125.699-99. Protocolo nº. 8.867 de 19/08/2013. Emol. (Tabela II) R\$ 75,30 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEL67604-L4M0. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

Av-5-008.879

- Município e Comarca de Araquari (SC), 20 de agosto de 2013.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Conforme Certidão de Casamento matriculada sob nº. 105130 01 55 1998 3 00037 298

Evandro Antunes Teixeira - Oficial de Registro

Continua no verso

 Registro de
 Pessoas
 e Títulos e
 Pessoas
 da Comarca de
 Araquari - SC

 JESUS. 400
 CEP 89245-000
 ARAQUARI - SC
 (47) 3455-2097
 arari@yahoo.com.br
 Bruna Vieira Gums
 Registro Interina



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAQUARI

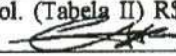
Bruna Vieira Gums
Oficial de Registro Interina

Rua Bom Jesus, 107 - Centro - Fones: (47) 3455 2097 - CEP 89.245-000 - Araquari-SC

C E R T I D ã O

Continuação da Matrícula N° 008.879

Ficha n°...02V.....

0019705 15, lavrada no Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Joinville (SC), expedida aos 31/07/2013, fica para todos os fins e efeitos de direitos AVERBADA A ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL do proprietário ADEMIR SIEWERT para DIVORCIADO. Protocolo n°. 8.867 de 19/08/2013. Emol. (Tabela II) R\$ 75,30 + Selo R\$ 1,35. Selo de Fiscalização: DEL67605-ONGS. Eu,  Evandro Antunes Teixeira, Oficial de Registro.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA N.º 008.879.

CERTIFICO que a presente foi extraída pelo processo reprográfico do original em meu poder, do que dou fé.

Emolumentos: R\$10,80

ISSQN: R\$0,22

Selo de Fiscalização: R\$1,95

Número de Folhas Excedentes: 1

Valor Folhas Excedentes: 4,05

Total: R\$17,02

Araquari, 29 de novembro de 2019.

Douglas Vieira Gums

- Bel. Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina
- Douglas Vieira Gums - Escrevente Substituto
- Bel. Suelen Johanson - Substituta de Registro
- Bel. Luisa Soares Pereira - Escrevente Autorizada

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
FQD05991-EEPC
Contra os dados do ato em:
www.tjcc.jus.br/selo

