



VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Perfis dos Imóveis:

Lotes Urbanos

Dados dos Imóveis:

Lotes 10, 12, 18 e 20 – Quadra 64

Lotes 02 a 12, 14, e 16 a 22 – Quadra 66

Loteamento Parque Jauri

Campo Erê- SC

Lat.: -26°24'21"S Long.: -53°05'08"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 0000312-16.2008.8.24.0013

Vara Regional de Falências e Recuperações
Judiciais e Extrajudiciais Comarca de Concórdia SC

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG01202689980000001

O conteúdo deste laudo é de caráter RESTRITO ao Processo nº 0000312-16.2008.8.24.0013 da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia - SC, sendo proibida sua reprodução total ou parcial em outros processos.



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** dos **imóveis** (lotes urbanos) situados no **Loteamento Parque Jauri**, município de **Campo Erê**, estado de **Santa Catarina**, correspondente aos **Lotes 10, 12, 18 e 20** da **Quadra 64** e **Lotes 02 a 12, 14 e 16 a 22** da **Quadra 66**, todos objeto da **Matrícula Imobiliária nº 4.068** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê – SC**, é de:

QUADRA	LOTE	ÁREA M ²	SITUAÇÃO	VALOR DO M ² DE TERRENO	FATOR	VALOR DE VENDA
64	10	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
64	12	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
64	18	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
64	20	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	02	456,00	Esquina	R\$ 200,00	1,15	R\$ 104.880,00
66	03	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	04	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	05	439,99	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 87.998,00
66	06	439,99	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 87.998,00
66	07	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	08	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	09	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	10	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	11	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	12	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	14	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	16	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	17	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	18	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	19	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	20	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	21	456,00	Esquina	R\$ 200,00	1,15	R\$ 104.880,00
66	22	456,00	Esquina	R\$ 200,00	1,15	R\$ 104.880,00
NÚMERO DE LOTES AVALIADOS: 23				VALOR TOTAL		R\$ 2.132.236,00

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel avaliado** (bairros periféricos de Campo Erê), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de terrenos** na **modalidade de venda** que; aplicado o **fator oferta** (elasticidade das negociações), e o **fator infraestrutura** (considerando a infraestrutura parcial dos lotes avaliados); **concluiu por valores unitários de metro quadrado de terreno que variavam de R\$ 176,02 a R\$ 238,15**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se pelo valor médio de R\$ 200,00 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel avaliado**. Sobre este **valor de metro quadrado de terreno** ainda **incidiu um fator valorizador sobre os lotes situados de esquina**.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** dos **imóveis** (lotes urbanos) situados no **Loteamento Parque Jauri, município de Campo Erê, estado de Santa Catarina**, correspondente aos **Lotes 10, 12, 18 e 20 da Quadra 64 e Lotes 02 a 12, 14 e 16 a 22 da Quadra 66**, todos objeto da **Matrícula Imobiliária nº 4.068 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê – SC**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 0005233-36.2001.8.24.0054** distribuído à **Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia – SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes aos imóveis foram obtidas junto aos autos, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações coletadas para caracterização dos imóveis objetos desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

Os imóveis localizam-se no perímetro urbano do município de Campo Erê, no Loteamento Parque Jauri, nas Quadras 64 e 66 do referido loteamento, sendo os lotes localizados nas Ruas Pedro Damo e Sudário Viganó (previstas em loteamento mas não implantadas), nas seguintes coordenadas: -26°24'21''S e -53°05'08''O.



Figura 01 – Disposição dos Lotes 10, 12, 18 e 20 da Quadra 64 e Lotes 02 a 12, 14 e 16 a 22 da Quadra 66 do Loteamento Parque Jauri.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Campo Erê é um município no oeste do estado de Santa Catarina, no Brasil. Sua população conforme o Censo de 2022, é de 9.623 habitantes. Situa-se na Região Geográfica Imediata de São Lourenço do Oeste. Suas principais atividades econômicas são: agricultura, pecuária e indústria de implementos agrícolas. Na agricultura destacam-se as lavouras de milho e soja. O PIB - produto interno bruto per capita do município em 2008 era de R\$ 20.022,25 e geral era de R\$ 196.258.137.000,00. O Índice de Desenvolvimento Humano - IDH do município é de 0,728 (alto).

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa análise constatamos que, no trecho do Loteamento Parque Jauri onde se situam os imóveis avaliados, o traçado viário previsto não está devidamente implantado, o que impacta em sua valorização e utilização.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 4.068** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê – SC** (vide certidão juntada no **ANEXO 01**), com **área de terreno de 10.000,00 m²** (dez mil metros quadrados). Consta a Averbação nº 01 da referida matrícula a implantação do Loteamento Parque Jauri, estando os **imóveis avaliados** devidamente **cadastrados** perante a **Prefeitura Municipal de Campo Erê** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU**.



2.5. Lotes Avaliados:

2.5.1. Dimensões:

QUADRA 64

- **LOTE 10:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 02; ao NORTE com 12 metros, com o lote urbano nº 09; ao LESTE com 38 metros com o lote urbano nº 08, e ao OESTE com 38 metros, com o o lote urbano nº 12.
- **LOTE 12:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 02; ao NORTE com 12 metros, com o lote urbano nº 11; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 10; e ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 14.
- **LOTE 18:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com a rua nº 02, com 12 metros; ao NORTE com 12 metros, com o lote urbano nº 17; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 16, e ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 20.
- **LOTE 20:** com a área de 456m², confrontando: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 02; ao NORTE/ com 12 metros, com o lote urbano nº 19; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 18, e ao OESTE com 38 metros, com o lote nº 22.

QUADRA 66

- **LOTE 02:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote nº 01; ao LESTE com 38 metros, com a Rua Antonio Mendes, e ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 04.
- **LOTE 03:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a rua nº 02; ao SUL com 12 metros, com o lote nº 04; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 05, e ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 01.
- **LOTE 04:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote nº 03; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 02, e ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 06.
- **LOTE 05:** com a área de 439,999m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 11,578 metros, com a Rua nº 02; ao SUL com 11,578 metros, com o lote urbano nº 06; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 07, e ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 03.
- **LOTE 06:** com a área de 439,999m², CONFRONTANDO: ao SUL com 11,578 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 11,578 metros, com o lote urbano nº 05; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 04; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 08.
- **LOTE 07:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a rua nº 02; ao SUL com 12 metros, com o lote urbano nº 08; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 09, e ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 05.
- **LOTE 08:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com a Rua nº 03, com 12 metros; ao NORTE com 12 metros, com o lote urbano nº 07; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 006, e ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 10.
- **LOTE 09:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a Rua 02; ao SUL com 12 metros, com o lote urbano nº 10; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 11, e ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 07.



- **LOTE 10:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote urbano nº 09; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 08, e ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 12.
- **LOTE 11:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a rua nº 02; ao SUL com 12 metros, com o lote urbano nº 12; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 13, e ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 09.
- **LOTE 12:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a rua nº 02; ao SUL com 12 metros, com o lote urbano nº 12; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 13, e ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 09.
- **LOTE 14:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote urbano nº 03; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 12; e ao OESTE com 38 metros, com o lote nº 16.
- **LOTE 16:** com área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote nº 15; ao LESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 14, e ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 18.
- **LOTE 17:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a rua nº 02; ao SUL com 12 metros, com o lote nº 18; ao OESTE com 38 metros, com o lote nº 19, e ao LESTE com 38 metros, com o lote nº 15.
- **LOTE 18:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote nº 17; ao LESTE com 38 metros, com o lote nº 16, e ao OESTE com 38 metros, com o lote nº 20.
- **LOTE 19:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a rua nº 02; ao SUL com 12 metros, com o lote urbano nº 20; ao OESTE com 38 metros, com o lote urbano nº 21, e ao LESTE com 38 metros, com o lote nº 17.
- **LOTE 20:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote nº 19; ao LESTE com 38 metros, com o lote nº 18, e ao OESTE com 38 metros, com o lote nº 22.
- **LOTE 21:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao NORTE com 12 metros, com a rua nº 02; ao SUL com 12 metros, com o lote nº 22, ao OESTE com 38 metros, com a Rua Industrial e ao LESTE com 38 metros, com o lote nº 19.
- **LOTE 22:** com a área de 456m², CONFRONTANDO: ao SUL com 12 metros, com a rua nº 03; ao NORTE com 12 metros, com o lote nº 21; ao LESTE com 38 metros, com o lote nº 20, e ao OESTE com 38 metros, com a Rua Industrial.

2.5.2. Topografia:

Os imóveis avaliados possuem em sua área topografia plana e no nível dos alinhamentos viários previstos e não implantados.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. Importante ressaltar a condição



deste trecho de loteamento, embora regularizado, não estar implantado.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 117 de 12 de agosto de 2022** (institui o Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Campo Erê), atualmente os lotes avaliados situam-se no perímetro da **Zona 1 – Z1**, que são zonas destinadas exclusivamente à atividade residencial, unifamiliares e/ou multifamiliares, com lotes de médio porte, com os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- **Área mínima de terreno: 200,00 m² (meio de quadra) e 300,00 m² (esquina);**
- **Testada mínima: 10,00 m (meio de quadra) e 12,00 (esquina)**
- **Taxa de Ocupação: 85%**
- **Coefficiente de Aproveitamento: 5,00**
- **Número Máximo de Pavimentos: 12**

2.6. Construções e benfeitorias:

Nos lotes objetos desta avaliação não constam benfeitorias ou construções que agregam valor à avaliação.

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o perfil do imóvel avaliado, por se tratar de terrenos em loteamento não implantado, possibilita o uso exclusivamente residencial.



3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área de terreno das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

O valor do metro quadrado de terreno para venda baseou-se em pesquisa na região onde se localiza o imóvel (Jardim Primavera e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de terrenos na modalidade venda. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **FATOR OFERTA:** Nas ofertas imobiliárias pesquisadas incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR INFRAESTRUTURA:** Em função do sistema viário do loteamento não estar devidamente implantado e com infraestrutura parcial, estabelecemos um deságio de **0,70** em relação às ofertas comparativas.
- c. **FATOR ESQUINA:** Em função de alguns lotes se situarem em esquina e outros em meio de quadra, adotou-se o **fator 1,15** para os terrenos situados em esquina, conferindo-lhes uma melhor valorização.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: **0,90**

Infraestrutura: **0,70**

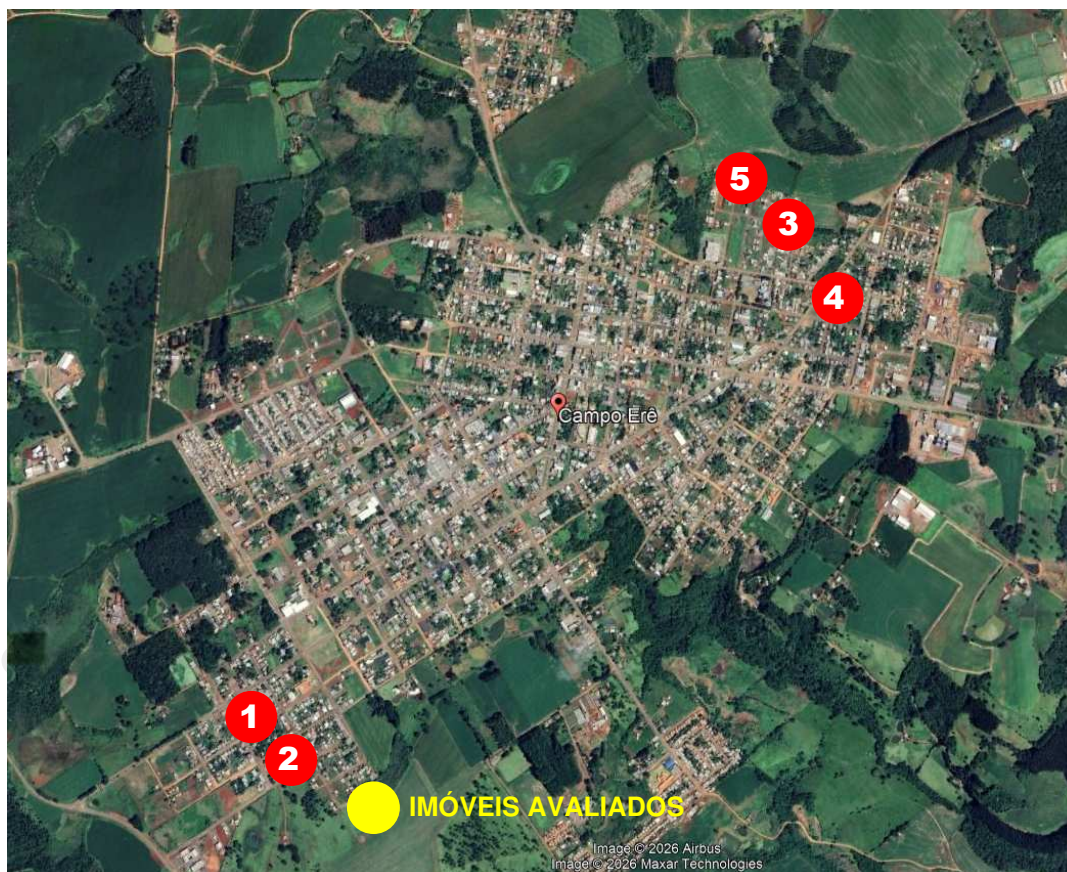
Esquina: **1,15**



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA

TERRENOS – CAMPO ERÊ SC



Elemento 01 - Rua Roman – Jardim Primavera

Elemento 02 – Rua Dionísio Cerqueira – Loteamento Melo

Elemento 03 – Rua Dr. Aureo Schneider – Loteamento Contrular

Elemento 04 – Rua Sagrado Coração de Jesus – São Cristóvão

Elemento 05 - Rua Paulino Didomenico – Jardim Primavera



VALIENGE BRASIL

Elementos Comparativos de Venda Terrenos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Rua Roman – Jardim Primavera

Área M²

450,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 125.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ercego – Corretor de Imóveis

Tel.: (49) 9 9186-6075

Link da Oferta:

<https://www.ercegoimoveis.com.br/detalhes-imovel/168-terreno-venda-primavera-campo-ere-sc.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Infraestrutura: 1,00

Esquina: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua Dionísio Cerqueira – Loteamento Melo

Área M²

300,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 110.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ercego – Corretor de Imóveis

Tel.: (49) 9 9186-6075

Link da Oferta:

<https://www.ercegoimoveis.com.br/detalhes-imovel/163-terreno-venda-loteamento-contrular-campo-ere-sc.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Infraestrutura: 1,00

Esquina: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Rua Dr. Aureo Schneider – Loteamento Contrular

Área M²

216,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 110.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ercego – Corretor de Imóveis

Tel.: (49) 9 9186-6075

Link da Oferta:

<https://www.ercegoimoveis.com.br/detalhes-imovel/163-terreno-venda-loteamento-contrular-campo-ere-sc.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Infraestrutura: 1,00

Esquina: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Rua Sagrado Coração de Jesus – São Cristóvão

Área M²

300,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 115.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ercego – Corretor de Imóveis

Tel.: (49) 9 9186-6075

Link da Oferta:

<https://www.ercegoimoveis.com.br/detalhes-imovel/167-terreno-venda-sao-critovao-campo-ere-sc.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Infraestrutura: 1,00

Esquina: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Rua Paulino Didomenico – Jardim Primavera

Área M²

450,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 100.000,00

Fonte de Informação:

Paulo Ercego – Corretor de Imóveis

Tel.: (49) 9 9186-6075

Link da Oferta:

<https://www.ercegoimoveis.com.br/detalhes-imovel/167-terreno-venda-sao-critovao-campo-ere-sc.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Infraestrutura: 1,00

Esquina: 1,00



VALIENGE BRASIL

Relatório de Avaliação Valor / M² do Terreno

(Software Avalurb 5.1.)

**1) Ident:** LOTES CAMPO ERE SC**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** LOTEAMENTO PARQUE JARUI**Nº:****Complemento:****Bairro:** JARDIM PRIMAVERA**Cidade:** CAMPO ERÊ**Estado:** Santa Catarina**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo:** $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	125.000,00	450,00	277,78	0,90	0,70	1,00	175,00
2	110.000,00	300,00	366,67	0,90	0,70	1,00	231,00
3	85.000,00	216,00	393,52	0,90	0,70	1,00	247,92
4	115.000,00	300,00	383,33	0,90	0,70	1,00	241,50
5	100.000,00	450,00	222,22	0,90	0,70	1,00	140,00

F1: Oferta**F2:** Equipamentos

Esquina



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	140,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	247,92
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	1.035,42
Amplitude total (R\$/m ²):	107,92
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	26,98
Média aritmética (R\$/m ²):	207,08
Mediana (R\$/m ²):	231,00
Desvio médio (R\$/m ²):	39,666667
Desvio padrão (R\$/m ²):	47,311174
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	2.238,347222

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4179

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8631

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 22,85

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 174,65$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 207,08$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 239,52$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 15,66$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 15,66$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 176,02$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 207,08$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 238,15$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 1,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 200,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 200,00$$

duzentos reais

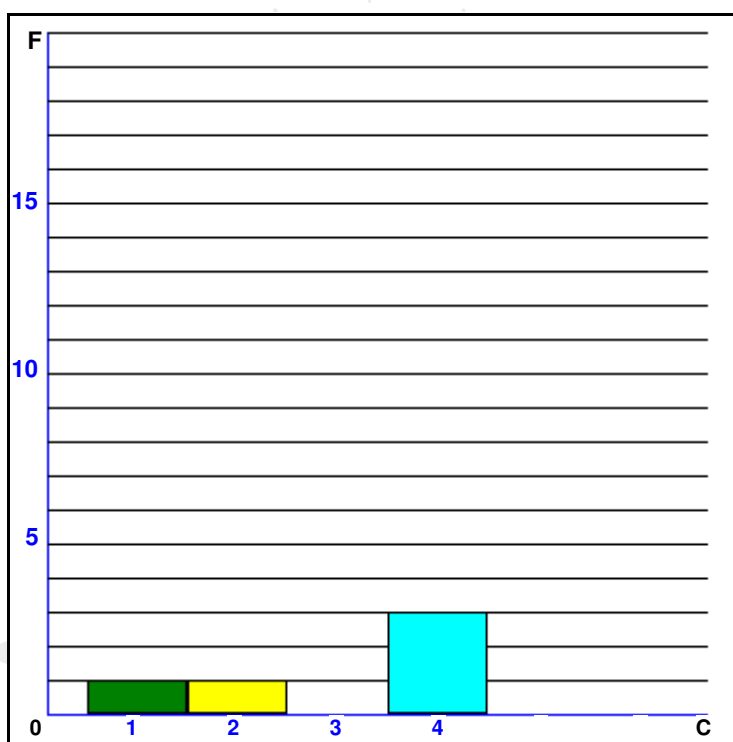
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR METRO QUADRADO LOTE: R\$ 200,00 (duzentos reais)



9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

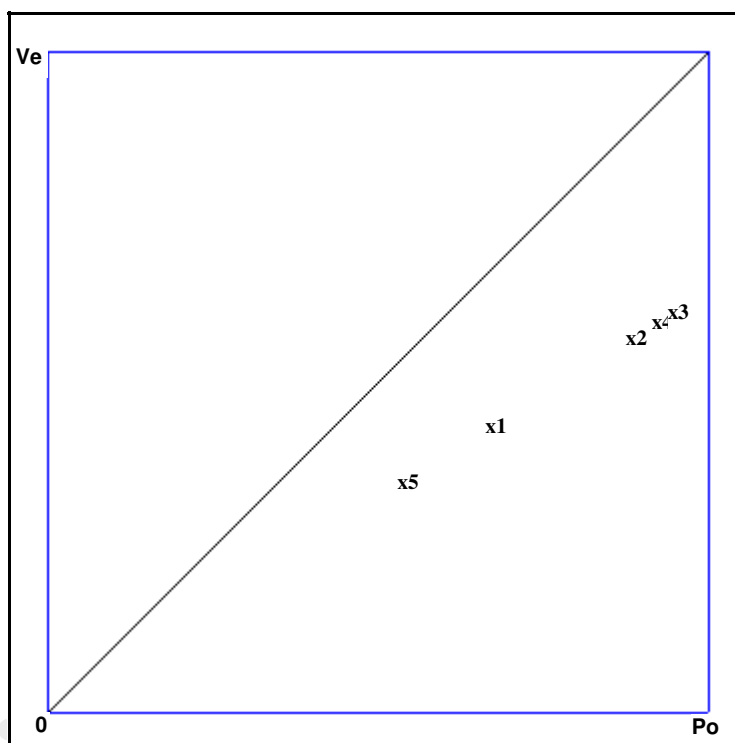


INTERVALO

Classe	De:	Até	Freq.
1	140,00	166,98	1
2	166,98	193,96	1
3	193,96	220,94	0
4	220,94	247,92	3



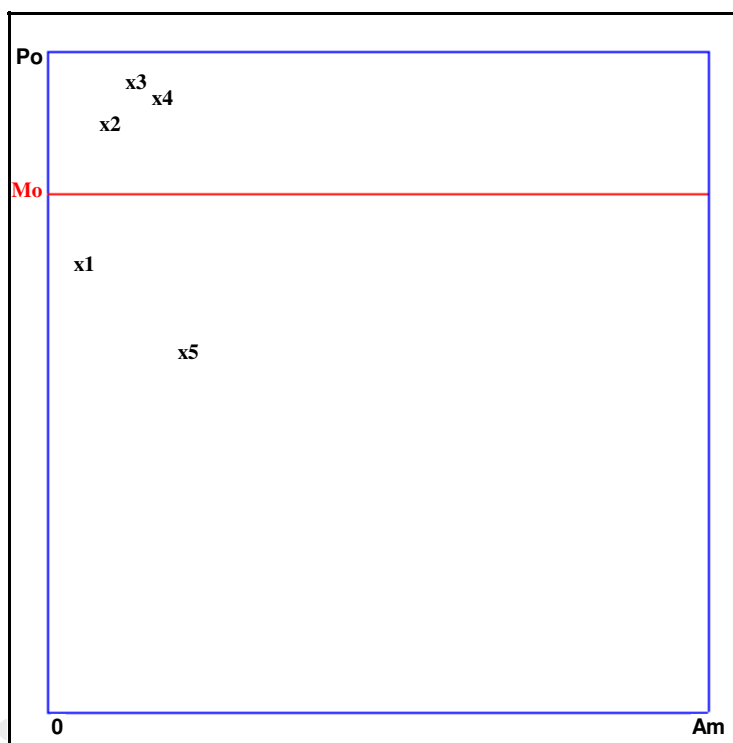
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	277,78	175,00	0,63
2 -	366,67	231,00	0,63
3 -	393,52	247,92	0,63
4 -	383,33	241,50	0,63
5 -	222,22	140,00	0,63



C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 328,70

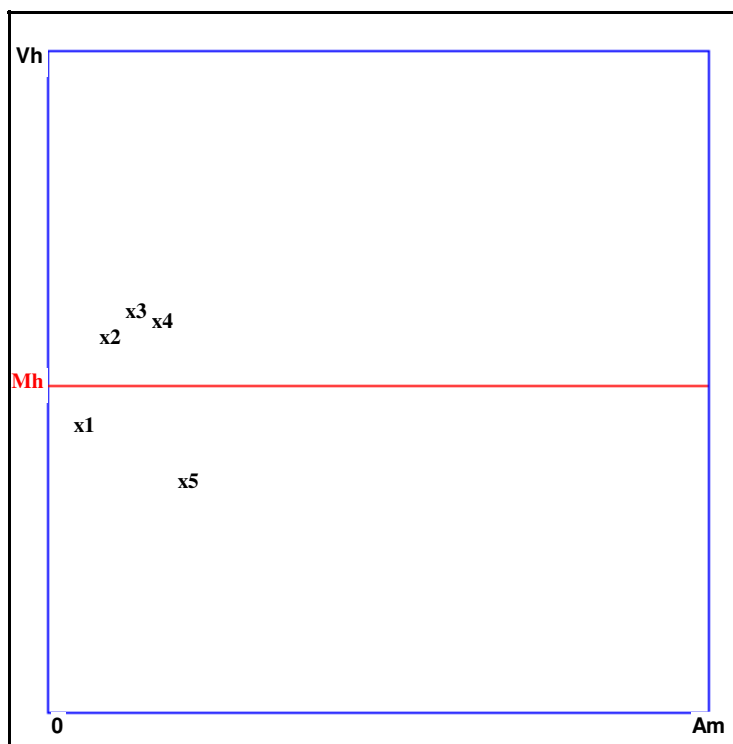
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	277,78	50,926	15,49
2 -	366,67	37,963	11,55
3 -	393,52	64,815	19,72
4 -	383,33	54,630	16,62
5 -	222,22	106,481	32,39



D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 207,08

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	175,00	32,083	15,49
2 -	231,00	23,917	11,55
3 -	247,92	40,833	19,72
4 -	241,50	34,417	16,62
5 -	140,00	67,083	32,39

Data: 28/03/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6



VALIENGE BRASIL

Planilha de Avaliação
Lotes 10, 12, 18 e 20 da Quadra 64
Lotes 02 a 12, 14 e 17 a 22 da Quadra 66



VALOR DE VENDA
Lotes 10, 12, 18 e 20 da Quadra 64 Lotes
02 a 12, 14 e 16 a 22 da Quadra 66

QUADRA	LOTE	ÁREA M ²	SITUAÇÃO	VALOR DO M ² DE TERRENO	FATOR	VALOR DE VENDA
64	10	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
64	12	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
64	18	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
64	20	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	02	456,00	Esquina	R\$ 200,00	1,15	R\$ 104.880,00
66	03	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	04	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	05	439,99	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 87.998,00
66	06	439,99	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 87.998,00
66	07	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	08	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	09	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	10	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	11	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	12	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	14	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	16	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	17	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	18	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	19	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	20	456,00	Meio de Quadra	R\$ 200,00	1,00	R\$ 91.200,00
66	21	456,00	Esquina	R\$ 200,00	1,15	R\$ 104.880,00
66	22	456,00	Esquina	R\$ 200,00	1,15	R\$ 104.880,00
NÚMERO DE LOTES AVALIADOS: 23				VALOR TOTAL		R\$ 2.132.236,00

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
TOTAL DE PONTOS					9

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 09 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



4. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **27** (vinte e sete) **páginas** e **01** (um) **anexo** com as **documentações** que **complementam** as **conclusões** aqui relatadas.

Os **profissionais** que assinam o presente trabalho estão **devidamente habilitados** e se **enquadram** nas **exigências** previstas pela **Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990** e estão **devidamente cadastrados** no **Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP**.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 28 de março de 2026.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52

Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001

Data de Cadastro: 28/12/2023

Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18

Boleto nº 19400756

Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15

Data de Início: 28/12/2023

Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: ATÍLIO PIFFER

Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000

Nº: 271

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 000000867431****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



VALIENGE BRASIL



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 4.068
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campo Erê – SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAMPO ERÊ
OFICIAL: CLEUZA SPIER

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

CNM: 143180.2.0004068-44

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.068

ANO 07/10/2008

FICHA 004v°

AUTENTICAÇÃO

[Handwritten Signature]

FUSÃO

MATRÍCULA

DATA

TRANSFERÊNCIAS

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

ENCERRAMENTO

DATA

MICROFILMAGEM

DATA ROLÓ

TRANSPORTE

FICHA 005

DATA 03.02.2014

MATRÍCULA Nº. 4.068 - (quatro mil e sessenta e oito)

Continuação do AV.9-4.068.-

Causa: R\$ 4.765,46 em data de 07.03.07.- DEMAIS CONDIÇÕES: as da Certidão, cuja cópia fica arquivada neste Cartório.- Dou Fé.- Emolumentos R\$ 57,85.- A Oficial *[Handwritten Signature]* Cleuza Spier, Oficial do Registro de Imóveis Designada conforme Portaria nº 047/06, deste Juízo.- -----

AV.10-4.068.- Protocolo nº 33.022.- Campo Erê, 25 de Outubro de 2010.- Procede-se a esta averbação, nos termos do Mandado de Penhora e Intimação - Execução Fiscal e Auto de Penhora e Depósito, extraídos dos Autos nº 013.08.000469-8, Ação: Execução Fiscal - Estado/autarquias Estaduais/Execução, sendo Executado: Áureo Schneider, e Exequente: Estado de Santa Catarina, passado aos 15.06.2010, pelo Cartório Judicial desta cidade e Comarca de Campo Erê/SC, devidamente assinado pelo Dr. André Luiz Bianchi, Juiz de Direito, para constar a PENHORA dos Lotes Urbanos nºs 19, 20, 21 e 22, da Quadra nº 64, e Lotes Urbanos nºs 19, 20, 21 e 22, da Quadra nº 66, com a área de 456,00m² cada um, do imóvel objeto da presente Matrícula.- DEMAIS CONDIÇÕES: as do Mandado e Auto de Penhora, cujas cópias ficam arquivadas neste Cartório.- Dou Fé.- Sem Emolumentos.- A Oficial *[Handwritten Signature]* Cleuza Spier, Oficial do Registro de Imóveis Designada.

AV.11-4.068.- Protocolo nº 37.263, em 02/07/2013. Procede-se a esta averbação, nos Termos do Ofício nº 013080004698-000-003, Autos nº 013.08.000469-8, Ação: Execução Fiscal - Estado/autarquia Estaduais Execução, Exequente: Estado de Santa Catarina, Executado: Espólio de Áureo Schneider, passado aos 14.06.2013, pelo Cartório Judicial desta cidade e Comarca de Campo Erê/SC, devidamente assinado pelo Dr. André Luiz Bianchi, Juiz de Direito, para constar o CANCELAMENTO da Penhora somente sobre os lotes urbanos nºs 19, 21 e 22, da Quadra nº 64, constante do AV.10, da presente Matrícula.- DEMAIS CONDIÇÕES: as do Ofício e cópias integrantes que ficam arquivadas neste Ofício.- Dou Fé.- Campo Erê, 17 de julho de 2013.- Sem Emolumentos.- Selo de fiscalização: CXV51933-Y5MV.- A Oficial *[Handwritten Signature]* Cleuza Spier, Oficial do Registro de Imóveis Designada.- -----

AV.12-4.068.- Protocolo nº 38.242, em 21/01/2014. Procede-se a esta averbação, nos Termos do Ofício nº 013060011443-000-012, Autos nº 013.06.001144-3, Ação: Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente Execução, Exequente: Espólio de João Xavier de Oliveira e Outro, Executado: Áureo Schneider, passado aos 28.11.2012, pelo Cartório Judicial desta cidade e Comarca de Campo Erê/SC, devidamente assinado pelo Dr. André Luiz Bianchi, Juiz de Direito, para constar o CANCELAMENTO das Penhoras, somente sobre os Lotes Urbanos nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 13 15, 17, 19, 21 e 22, da Quadra nº 64, constantes do AV.05 e AV.07, da presente Matrícula.- DEMAIS CONDIÇÕES: as do Ofício e cópias integrantes que ficam arquivadas neste Ofício.- Dou Fé.- Campo Erê, 03 de Fevereiro de 2014.- Emolumentos R\$ 79,90 + Selo de fiscalização: DIC34307-GU29 R\$ 1,45.- A Oficial *[Handwritten Signature]* Cleuza Spier, Oficial do Registro de Imóveis Designada.- -----

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO

CONTINUA NO VERSO



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAMPO ERÊ
OFICIAL: CLEUZA SPIER

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

CNM: 143180.2.0004068-44

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
4.068

ANO
03/02/2014

FICHA
005

ATENTIFICAÇÃO

[Handwritten signature]

FUSÃO

MATRÍCULA

DATA

TRANSFERÊNCIAS

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

ENCERRAMENTO

DATA

MICROFILMAGEM

DATA

ROLO

TRANSPORTE

FICHA

005vº

DATA

07.08.2018

MATRÍCULA Nº **4.068 - (quatro mil e sessenta e oito)**

Continuação do -4.068.-

AV.13-4.068.- Protocolo nº 38.243, em 21/01/2014. Procede-se a esta averbação, nos Termos da Carta de Arrematação, extraída do Processo: AT 00531-2002-015-12-00-6, passada aos 13.07.2004, pela Vara do Trabalho de São Miguel do Oeste/SC, devidamente assinada pelo Dr. Ozéas Castro, Juiz do Trabalho, para constar que foram ARREMATADOS pelo Sr. GILMAR FREDERICO HOLZ, do imóvel objeto da presente Matrícula, os seguintes lotes: Lote Urbano nº 03, da Quadra nº 64, com a área de 456,00m², conforme Matrícula nº 11.203; Lote Urbano nº 04, da Quadra nº 64, com a área de 456,00m², conforme Matrícula nº 11.204; Lote Urbano nº 06, da Quadra nº 64, com a área de 439,999m², conforme Matrícula nº 11.205; Lote Urbano nº 07, da Quadra nº 64, com a área de 456,00m², conforme Matrícula nº 11.206; Lote Urbano nº 08, da Quadra nº 64, com a área de 456,00m², conforme Matrícula nº 11.207; Lote Urbano nº 09, da Quadra nº 64, com a área de 456,00m², conforme Matrícula nº 11.208; Lote Urbano nº 13, da Quadra nº 64, com a área de 456,00m², conforme Matrícula nº 11.209 e Lote Urbano nº 15, da Quadra nº 64, com a área de 456,00m², conforme Matrícula nº 11.210, deste Ofício.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da Carta de Arrematação e cópias integrantes, Guia de ITBI e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício.- Dou Fé.- Campo Erê, 03 de Fevereiro de 2014.- Emolumentos R\$ 79,90 + Selo de fiscalização: DIC34341-0JR5 R\$ 1,45.- A Oficial *[Handwritten signature]* Cleuza Spier, Oficial do Registro de Imóveis Designada.-

AV.14-4.068.- Protocolo nº 43.216, em 25/01/2017. **Indisponibilidade de Bens.-** Réu: Aureo Schneider, CPF 021.204.889-91. Autor: União - Fazenda Nacional. Conforme protocolo de indisponibilidade: 201701.2513.00231089-IA-910, Processo nº 50010904820164047210, que tramita perante a 1ª Vara Federal de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, datado de 25.01.2017, solicitado pelo TRF4 - Tribunal Regional Federal da Quarta Região, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** do presente imóvel.- Dou Fé.- Campo Erê, 26 de Janeiro de 2017.- Sem Emolumentos. Selo de fiscalização: EJA96976-HS1C.- A Oficial *[Handwritten signature]* Anneliese de Almeida Viganó, Escrevente Substituta deste Ofício.-

AV.15-4.068.- Protocolo nº 45.338, em 10/07/2018. Procede-se a esta averbação, para constar a transferência do Lote Urbano nº 02, da Quadra nº 64, com a área de **456,00m²** do imóvel objeto da presente Matrícula para a Matrícula nº 12.763, deste Ofício, consoante Mandado de Registro expedido aos 05.07.2018, pela MM. Juíza de Direito Dra. Jaqueline Fátima Rover, da Vara Única desta Comarca de Campo Erê/SC, nos autos da ação de Usucapião, Autos nº 0300191-65.2015.8.24.0013, em que são partes, Balduino da Silva e outro, Requerente, e Áureo Schneider, Requerido; com sentença transitada em julgado em 05.07.2018.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as do Mandado e cópias integrantes que ficam arquivados neste Ofício.- Beneficiários de Justiça Gratuita.- Dou Fé.- Campo Erê, 07 de Agosto de 2018.- Sem Emolumentos. Selo de fiscalização: EYJ61258-

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO

CONTINUA NO VERSO



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAMPO ERÊ

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

CNM: 143180.2.0004068-44

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.068

ANO 31/03/2023

FICHA 006

AUTENTICAÇÃO

FUSÃO

MATRÍCULA

DATA

TRANSFERÊNCIAS

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

MATRÍCULA

DATA

ENCERRAMENTO

DATA

MICROFILMAGEM

DATA ROLO

TRANSPORTE

FICHA

DATA

MATRÍCULA Nº 4.068 - (quatro mil e sessenta e oito)

Continuação do -4.068.-

AV.19-4.068.- Protocolo nº 51.954, em 14/03/2023. Procede-se a esta averbação, para constar a transferência do Lote Urbano nº 01, da Quadra nº 64, com a área de **450,00m²**, sendo que na presente Matrícula apresentava a área de 456,00m², para a Matrícula nº 14.470, deste Ofício, consoante Mandado nº 310040222276, extraído da Ação de Usucapião nº 5001746-95.2021.8.24.0013/SC, expedido aos 13.03.2023, pela MM. Juíza de Direito, Dra. Paula Fabbris Pereira, da Vara Única desta Comarca de Campo Erê/SC, em que são partes, Eva Siqueira, Autora, e Balduino da Silva e outro, Réus; com sentença transitada em julgado em 13.03.2023.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as do Mandado e cópias integrantes que ficam arquivados neste Ofício.- **Beneficiária de Justiça Gratuita.- Dou Fé.- Campo Erê, 31 de Março de 2023.- Sem Emolumentos.- Selo de fiscalização: GRX40251-GX9M Isento.- A Oficial** *[Assinatura]* **Cleuza Spier, Oficial Registradora Interina.**

PARA SIMPLIFICAR
NÃO VALE COMO CERTIDÃO