

**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**

Matrícula nº: 173.546 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da
Comarca de Joinville-SC

Interessado: Ascensus Gestão e Participações S.A.

CNPJ 12.561.807/0001-82

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica (PTAM)

Conforme solicitado pelos interessados, realizei a avaliação de **uma área com 221.367,97 m²**, matrícula 173.546 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC, localizada na Rua Dona Francisca, s/nº – Pirabeiraba, em Joinville/SC.

De acordo com os Anexos utilizou-se de amostragens localizadas na mesma região, com o intuito de obter um valor real do imóvel.

ZONA E LOGRADOURO

Situação e Localização

Situa-se o terreno no Município de Joinville/SC, com frente na Rua Dona Francisca.

Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Transporte coletivo;

OBJETIVOS DO TRABALHO

O objetivo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é analisar de forma contemporânea a região, possibilitando assim estimar o valor mais provável para o imóvel objeto. Para tanto será necessário analisar as características peculiares que mais afloram na região, identificando aquelas que serão mais impactantes, relevantes e/ou influenciadoras no valor unitário do bem. As características físicas de cada imóvel, as restrições ambientais e as limitações administrativas serão as variáveis saneadoras do imóvel para que possamos obter uma homogeneização dos valores do modo mais seguro para todos os interessados.

MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método tem como objetivo identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. A estratégia da pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e as técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, entre outros).

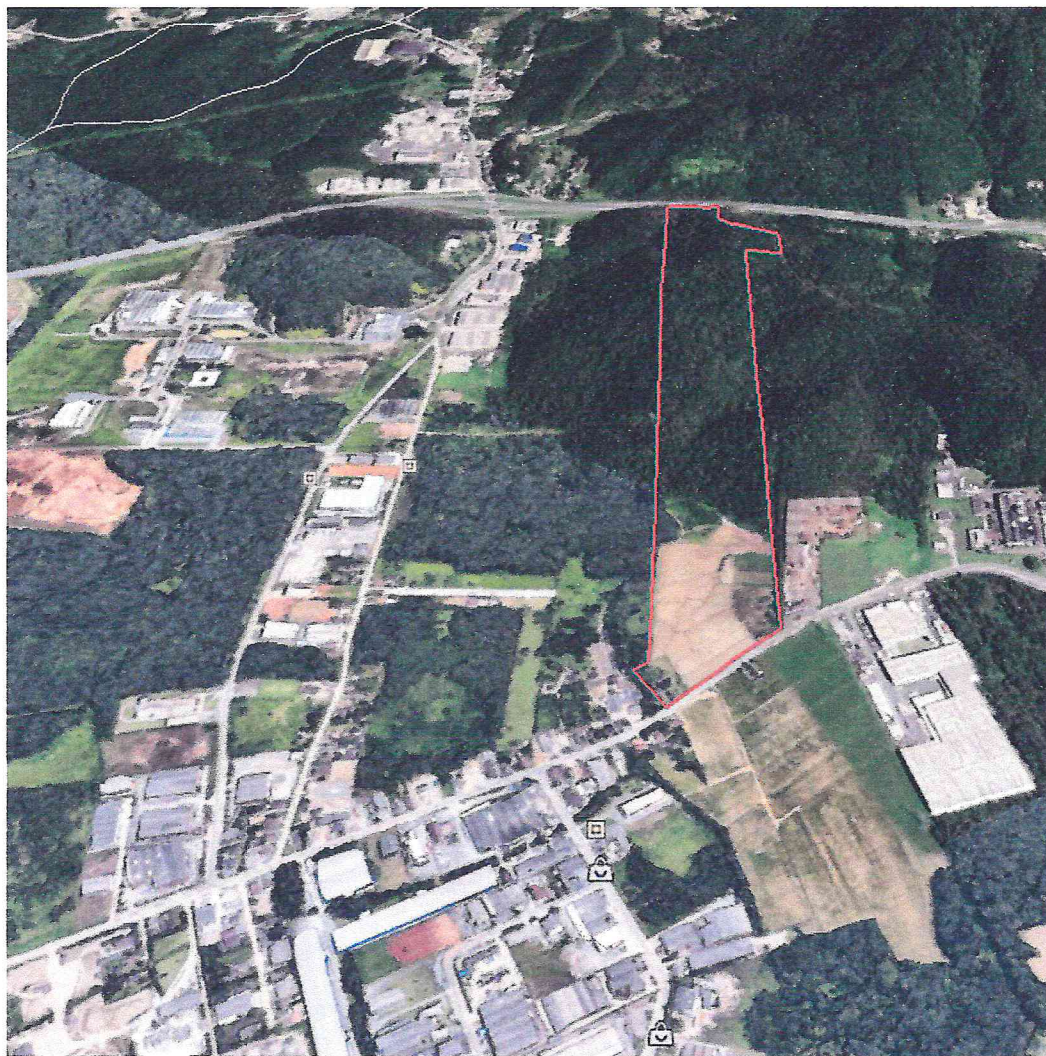
Conforme a NBR 14.653 – 8.2.1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*. Ou seja, este método determina o valor do terreno, tomando para tanto imóveis com características assemelhadas tanto quanto possíveis as do avaliando. Para isto, utiliza-se uma comparação direta, através da análise de mercado, do tratamento matemático e estatístico. Diante da amostra representativa é obtido um modelo de regressão que serve para homogeneizar as não raras diferenças físicas para o imóvel paradigma. Com isto, será possível assegurar que o valor estimado esteja dentro do intervalo probabilístico aceito pelas normas brasileiras.

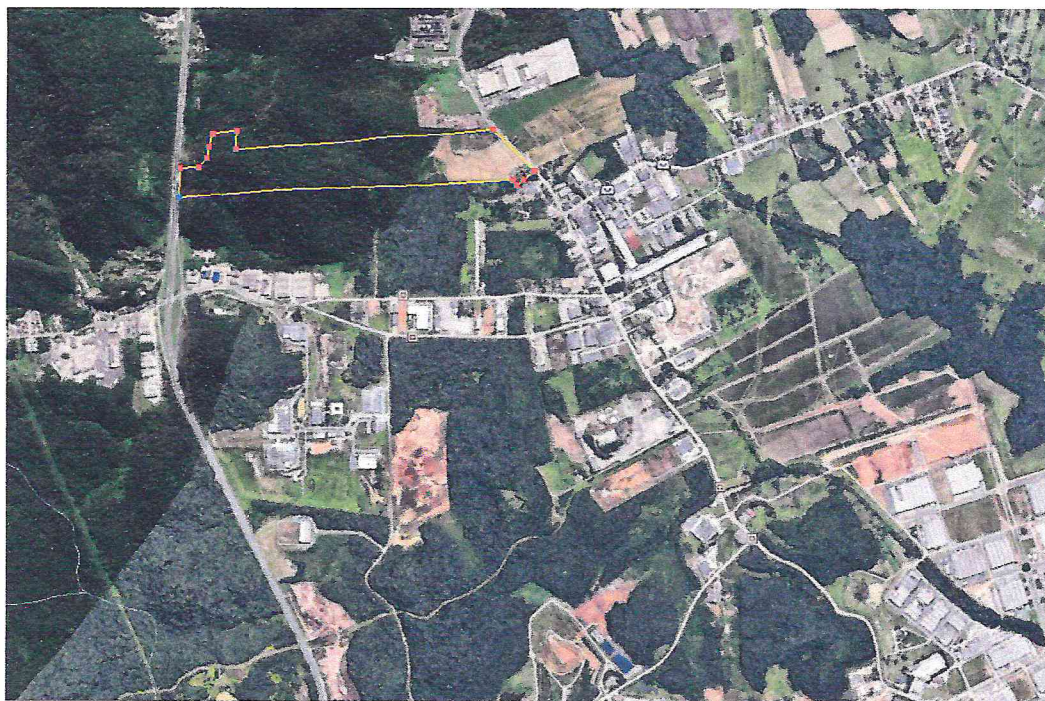
OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto do presente trabalho constitui de 01 (uma) área de terras, localizado na Rua Dona Francisca, s/nº – Pirabeiraba, perímetro urbano do município de Joinville. O aludido imóvel possui medidas, confrontações e áreas georeferenciadas e descritas na matrícula 173.546 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC. A vistoria no imóvel objeto ocorreu em 11/02/2021 a partir das 09:00 horas. A pesquisa de mercado ocorreu no dia 12/02/2021.

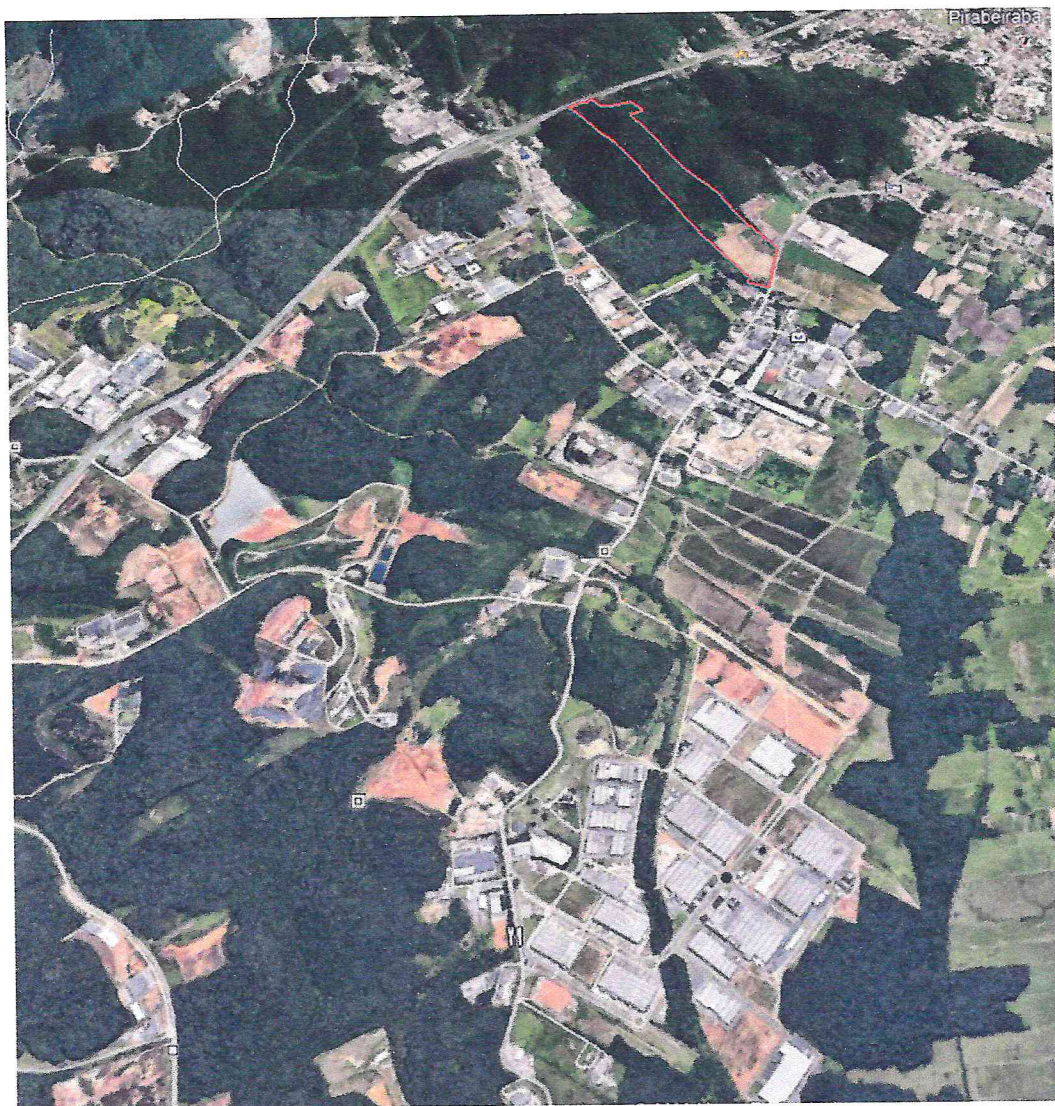
ROTEIRO FOTOGRÁFICO

**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**

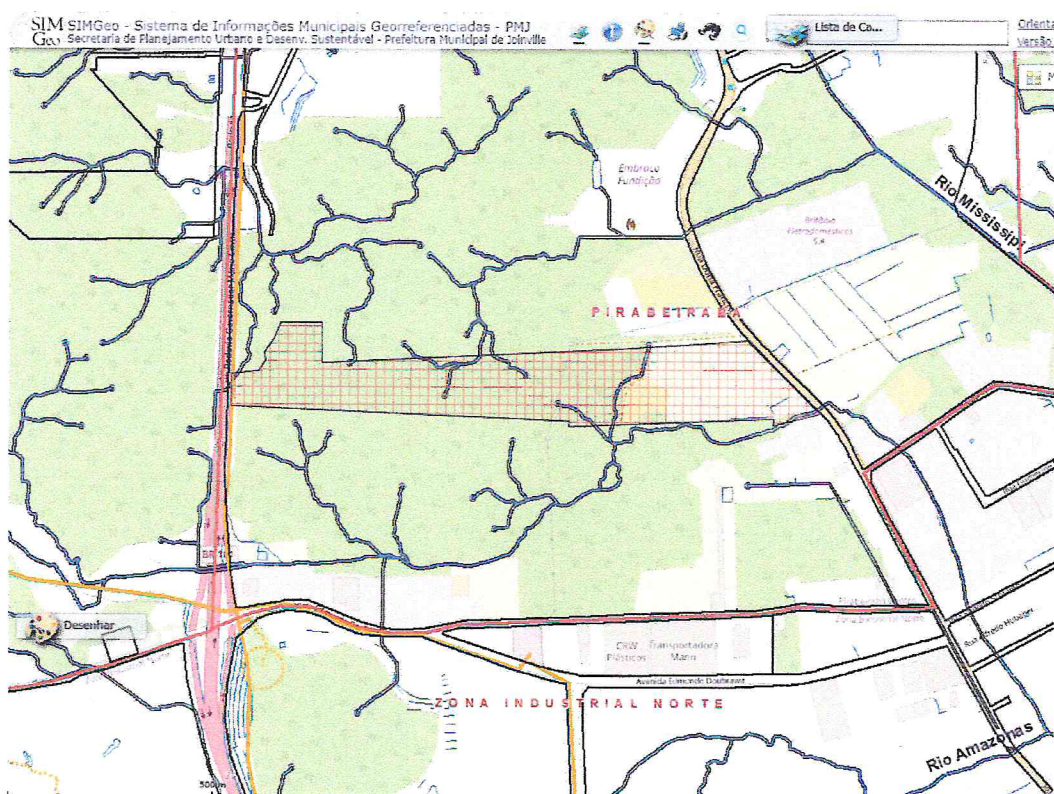
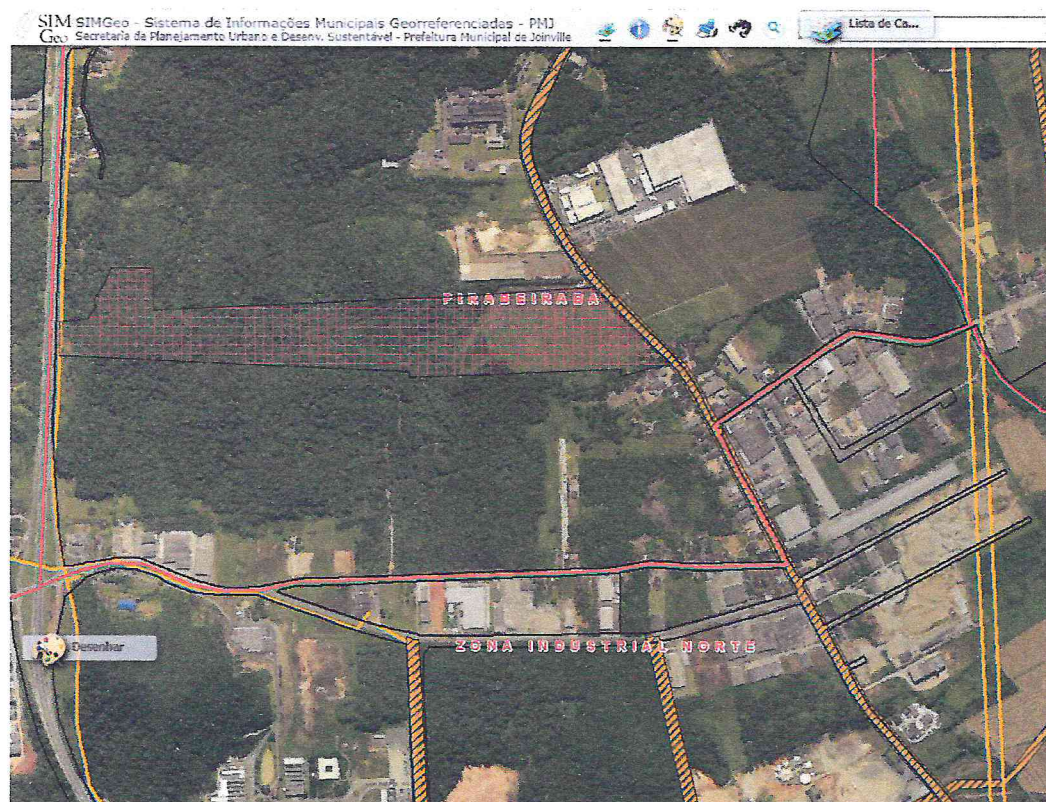




**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**





**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



Entorno, fábricas da Embraco, Britânia e SEW.



METODOLOGIA

Sendo possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, foi adotado neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrar o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I – R₁

Anunciado por Meta Imóveis

Telefone: 47 3025-4820

Endereço do Imóvel: Rua Santa Catarina, s/nº – Eixo Industrial Sul

À venda por: R\$ 1.930.000,00

Características: Terreno de 19.000,00 m², de topografia irregular, parcialmente terraplenado e desmatado, com por via secundária, sem necessidade de acesso/trevo. Sem edificações.

Imóvel Referencial II – R₂

Anunciado por WPrime Imóveis

Telefone: 47 3422-7060

Endereço do Imóvel: Rodovia BR-101, s/nº – Zona Industrial Norte

À venda por: R\$ 4.500.000,00

Características: Terreno com 17.075,00 m², plano, terraplenado, com ampla frente para a rodovia BR-101, sem edificações, acesso a consultar junto Dnit/ Arteris.

Imóvel Referencial III – R₃

Anunciado por RaHS Imóveis

Telefone: 47 3278-7402

Endereço do Imóvel: Zona Industrial Norte, próximo Estrada da Ilha e BR-101.

À venda por: R\$ 16.080.000,00

Características: Terreno com 100.511,00 m², parcialmente beneficiado, topografia variada, parcialmente terraplenado e desmatado. Ampla área de reflorestamento em eucalipto e área de reserva legal em mata nativa, com edificações em madeira.

Imóvel Referencial III – R₄

Anunciado por WPrime Imóveis

Telefone: 47 3422-7060

Endereço do Imóvel: Rodovia BR-101 – Glória

À venda por: R\$ 8.600.000,00

Características: Terreno com 23.889,00 m², beneficiado e terraplenado, pronto para construir e com acesso à rodovia BR-101, sem edificações.

CONCEITO

Optei por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO**, aplicando a devida **HOMEGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

Assim, os valores unitários da amostra são:

#	Valor Unitário
1	R\$ 1.930.000,00 / 19.000,00m ² = R\$ 101,58 / m ²
2	R\$ 4.500.000,00 / 17.075,00m ² = R\$ 263,54 / m ²
3	R\$ 16.080.000,00 / 100.511,00m ² = R\$ 159,98 / m ²
4	R\$ 8.600.000,00 / 23.889,00m ² = R\$ 360,00 / m ²

Para os imóveis constantes dos elementos de amostra, por serem ofertas à venda, consideramos um deságio de 13% para seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

#	Amostras Homogeneizadas
1	R\$ 101,58 / m ² x 0,87 = R\$ 88,58 / m ²
2	R\$ 263,54 / m ² x 0,87 = R\$ 229,81 / m ²
3	R\$ 159,98 / m ² x 0,87 = R\$ 139,51 / m ²
4	R\$ 360,00 / m ² x 0,87 = R\$ 313,92 / m ²

Média dos Valores Homogeneizados = $\frac{\text{valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

Média dos Valores Homogeneizados =

$$\frac{\text{R\$ 88,58/m}^2 + \text{R\$ 229,81/m}^2 + \text{R\$ 139,51/m}^2 + \text{R\$ 313,92/m}^2}{4} =$$

Média dos Valores Homogeneizados = R\$ 192,94

Teremos então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 192,94/m²**

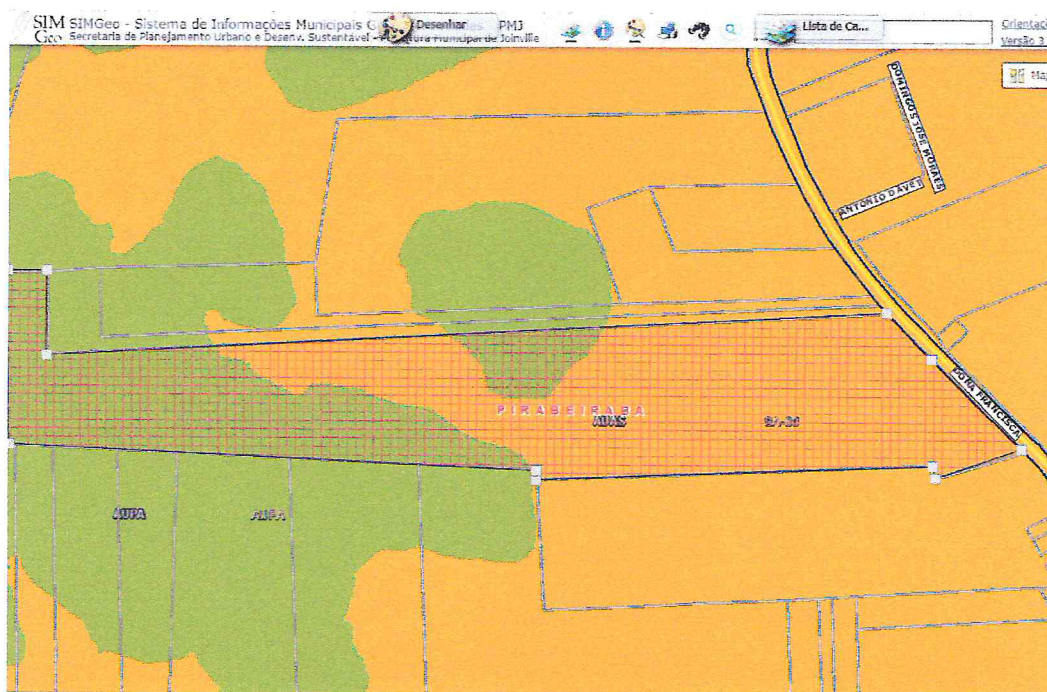
Assim, para o imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado

221.367,97 m² x R\$ 192,94/m² = R\$ 42.713.980,67.

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 42.720.000,00.**

Trata-se da avaliação de um terreno em AUAS Setor SA-03 (Área Urbana de Adensamento Secundário – Setor de Adensamento Secundário, afetada pela Faixa Viária) com área com 221.367,97 m², matrícula 173.546 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC, já devidamente retificada, georeferenciada, e em processo de licenciamento ambiental, localizado na Rua Dona Francisca, s/nº – Pirabeiraba, em Joinville/SC. **A área tem aproximadamente 30% terraplenada e pronta para uso, 30% do terreno está coberto de densa vegetação, e 40% da área está e cota 40, e com corpos hídricos recentemente mapeados pela PMJ**, fator este que cria restrições quanto ao uso do referido terreno, e consequentemente deprecia seu valor de mercado.



De posse desse fato, comprovei através de análise de mercado com o segmento imobiliário que existe uma desvalorização de 70% do valor unitário encontrado, portanto teremos o seguinte intervalo de valores:

Cálculo dos intervalos:

ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3

- Valor unitário

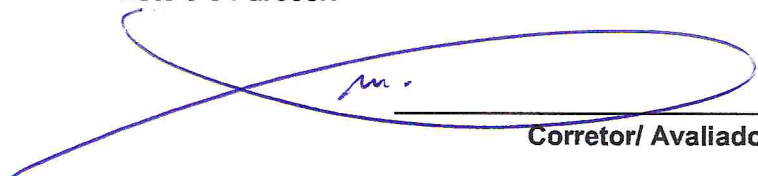
$$ValorUnit_{min} = 42.720.000,00 \times (1 - 0,30) \rightarrow ValorUnit_{min} = 12.816.000,00$$

De posse desse intervalo teremos o seguinte valor (**média**) para o terreno avaliando:

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 12.816.000,00
(Doze milhões, oitocentos e dezesseis mil reais)

Este é o Parecer.

Joinville, 12 de fevereiro de 2021



Corretor/ Avaliador

Anexo

Currículo dos Corretores Avaliadores;

Anúncios que fundamentaram este trabalho;

Matrícula atualizada do imóvel;

Viabilidade e outras informações cadastrais da Prefeitura Municipal.

ANEXO I

CURRÍCULO DOS AVALIADORES / PERITOS

- **Nome:** Teodoro Edson de Oliveira
 - **Qualificação:** Corretor de Imóveis - Avaliador
 - **CRECI:** 8.606 - 11 - 11ª Região/SC
 - **Formação Profissional:** Corretor de Imóveis (CRECI 1998); Bacharel em Ciências da Computação (1994); Pedagogo (2001); Bacharel em Direito (2007); aprovado no Exame da Ordem dos Advogados do Brasil (2007).
 - **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 1994, com larga experiência na compra e venda de imóveis, gestão de empreendimentos, consultoria jurídica e imobiliária.
-
- **Nome:** Marcio José Batista
 - **Qualificação:** Arquiteto, Avaliador, Administrador e Gerenciador de Obras
 - **CAU A110.180-3**
 - **Formação Profissional:** Arquiteto (SOCIESC); Técnico em Edificações; Técnico em Agrimensura.
 - **Experiência Profissional:** Arquiteto, com larga experiência no desenvolvimento, avaliação e gerenciamento de imóveis, gestão de empreendimentos, consultoria técnica e gestão de documentos imobiliários.
 - **Endereço:** Rua Dona Francisca, 801 – s-16 – Saguau – Jlle-SC, CEP 89221-006, fone: 3027-3102.
-
- **Nome:** Ademir de Souza
 - **Qualificação:** Corretor de Imóveis - Avaliador
 - **CRECI:** 13.211 - 11ª Região/SC
 - **CNAI 15.504** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis)
 - **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (Instituto do Corretor, 2006); Avaliador Imobiliário (IBREP, 2015); Bacharel em Ciências Contábeis (Uniassevi, 2015)
 - **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2007, com larga experiência na compra e venda de imóveis
 - **Endereço:** Rua Guarujá, 705 – Floresta - Joinville/SC
 - **Telefone:** (47) 99961-8200
 - **E-mail:** ademirdesouza@bol.com.br

ANEXO II



Terreno à venda, 19.000 m² por R\$ 1.930.000 - Itinga - Joinville/SC...

lote/terreno para comprar em
Itinga, Joinville - SC

R\$ 1.930.000

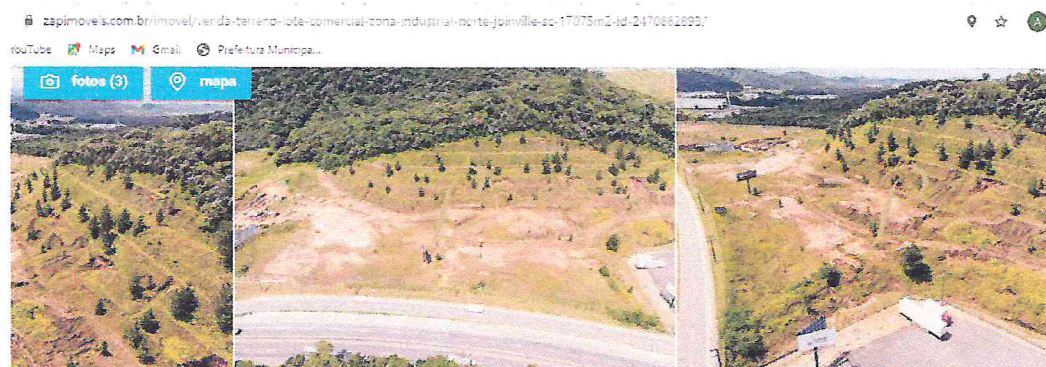
condomínio não informado • IPTU não informado

META IMOVEIS

Creci: 03664-J-SC



Contatar anunciante



Zona Industrial - Terreno com 100m de frente para BR-101 plano, com...

lote/terreno para comprar em
Zona Industrial Norte, Joinville - SC

R\$ 4.500.000

condomínio não informado • IPTU não informado

W Prime Imóveis
LTDA

Creci: 03153-J-SC



Contatar anunciante

**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**

zapimoveis.com.br/imoveis/venda-terreno-lote-comercial-pirabeiraba-joinville-sc-100511m2-id-2462579101/

YouTube Maps Gmail Prefeitura Municipal



Terreno no distrito industrial norte, bem próximo do centro de...

lote/terreno para comprar em
Pirabeiraba, Joinville - SC

R\$ 16.080.000

condomínio não informado • IPTU não informado



100511 m²

RAHS
INTELIGENCIA...



Creci: 5395-J-SC



Contatar anunciante

zapimoveis.com.br/imoveis/venda-terreno-lote-comercial-glória-joinville-sc-23889m2-id-2436707877/

App YouTube Maps Gmail Prefeitura Municipal



Localizado na BR-101 com 87 metros de frente e uma área de...

lote/terreno para comprar em
Glória, Joinville - SC

R\$ 8.600.000

condomínio não informado • IPTU não informado



23889 m²

W Prime Imóveis
LTDA



Creci: 03153-J-SC



Contatar anunciante

ANEXO III



Registro
de Imóveis
Joinville

Tribunal Santa Catarina de Faria
Rua Oryetes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.1mjoinville.com.br
Fone: (47) 3043.5888

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 01

Matrícula Nº 173.546

Data: 18 de Janeiro de 2021.

IMÓVEL: Terreno, com área total de 221.367,97 m², situado na rua Dona Francisca, bairro Pirabeiraba, neste município de Joinville, com as seguintes medidas e confrontações: partindo-se do vértice V1, com coordenadas E=708172.6070 e N=7097707.5794, seguindo com azimute de 85°28'12" e distância de 66,232 metros, chega-se ao vértice V2, com coordenadas E=708238.6316 e N=7097712.8103. Deste, segue com azimute de 32°07'38" e distância de 25,175 metros, chega-se ao vértice V3, com coordenadas E=708252.0198 e N=7097734.1304. Deste, segue com azimute de 356°16'18" e distância de 19,779 metros, chega-se ao vértice V4, com coordenadas E=708250.7336 e N=7097753.8679. Deste, segue com azimute de 30°37'24" e distância de 24,050 metros, chega-se ao vértice V5, com coordenadas E=708262.9844 e N=7097774.5636. Deste, segue com azimute de 37°37'34" e distância de 19,109 metros, chega-se ao vértice V6, com coordenadas E=708274.6504 e N=7097789.6980. Deste, segue com azimute de 18°26'08" e distância de 11,380 metros, chega-se ao vértice V7, com coordenadas E=708278.2493 e N=7097800.4942. Deste, segue com azimute de 23°33'47" e distância de 11,776 metros, chega-se ao vértice V8, com coordenadas E=708282.9568 e N=7097811.2882. Deste, segue com azimute de 28°58'18" e distância de 18,404 metros, chega-se ao vértice V9, com coordenadas E=708291.8713 e N=7097827.3891. Deste, segue com azimute de 18°36'31" e distância de 3,331 metros, chega-se ao vértice V10, com coordenadas E=708293.5724 e N=7097832.4414, perfazendo um total de 201,236 metros, confrontando-se com terras de Amaro Cesar Rebello. Deste, segue com azimute de 90°27'31" e distância de 97,631 metros, chega-se ao vértice V11, com coordenadas E=708391.2003 e N=7097831.6599, confrontando-se com terras de Whippool S/A. Deste, segue com azimute de 180°27'34" e distância de 102,500 metros, chega-se ao vértice V12, com coordenadas E=708390.1786 e N=7097729.1632. Deste, segue com azimute de 87°57'16" e distância de 1.045,200 metros, chega-se ao vértice V13, com coordenadas E=709434.9127 e N=7097766.4694, perfazendo um total de 1.147,700 metros, confrontando-se com terras de Nabila Gabriele Leoncio Kaviski. Deste, segue com azimute de 136°33'54" e distância de 83,829 metros, chega-se ao vértice V14, com coordenadas E=709492.5477 e N=7097705.5967. Deste, segue com azimute de 155°19'08" e distância de 158,252 metros, chega-se ao vértice V15, com coordenadas E=709603.8240 e N=7097593.0750, perfazendo um total de 242,081 metros, confrontando-se com a rua Dona Francisca. Deste, segue com azimute de 254°08'55" e distância de 117,251 metros, chega-se ao vértice V16, com coordenadas E=709491.0320 e N=7097561.0490. Deste, segue com azimute de 357°47'43" e distância de 17,00 metros, chega-se ao vértice V17, com coordenadas E=709490.3780 e N=7097578.0360. Deste, segue com azimute de 268°16'01" e distância de 494,897 metros, chega-se ao vértice V18, com

Continua no verso ...

Certidão da matrícula nº 173.546
Impresso em: 01/02/2021

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina



Registro
de Imóveis
Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.trjoi.com.br
Fone: (47) 3043-5888

Continuação da Matrícula Nº 173.546 01v

coordenadas E=708996.4280 e N=7097565.9660, perfazendo um total de 628,348 metros, confrontando-se com terras de Celso Alfredo Schramm, Margrit Hofmann Schramm, Dagmar Hofmann, e Geraldo Hofmann - edificação nº 11843. Deste, segue com azimute de 357°43'52" e distância de 12,285 metros, chega-se ao vértice V19, com coordenadas E=708995.9417 e N=7097578.2418. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 147,00 metros, chega-se ao vértice V20, com coordenadas E=708849.2048 e N=7097587.0337, perfazendo um total de 159,285 metros, confrontando-se com terras de Hubener Participações Ltda. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 160,00 metros, chega-se ao vértice V21, com coordenadas E=708689.4912 e N=7097596.6030, confrontando-se com terras de Ingrid Hubener Fischer e Hilton Fischer - edificação nº 1152. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 140,00 metros, chega-se ao vértice V22, com coordenadas E=708549.7418 e N=7097604.9762, confrontando-se com terras de Parceria - Administrações e Participações Ltda - edificação nº 1320. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 75,00 metros, chega-se ao vértice V23, com coordenadas E=708474.8761 e N=7097609.4619, confrontando-se com terras de Indústria e Comércio de Molduras Santa Luzia Ltda - edificação nº 1600. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 80,00 metros, chega-se ao vértice V24, com coordenadas E=708395.0191 e N=7097614.2466, confrontando-se com terras de Quatimat Distribuidora de Materiais de Construção S/A. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 46,50 metros, chega-se ao vértice V25, com coordenadas E=708348.6026 e N=7097617.0277, confrontando-se com terras de RJKS Participação e Administração de Bens Ltda - edificação nº 1664. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 41,50 metros, chega-se ao vértice V26, com coordenadas E=708307.1768 e N=7097619.5097, confrontando-se com terras de Andreia Leitzke - edificação nº 1720. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 139,252 metros, chega-se ao vértice V27, com coordenadas E=708168.1741 e N=7097627.8382, confrontando-se com terras de Fachini Comércio e Manutenção de Implementos Rodoviários Ltda - edificação nº 1780. Deste, segue com azimute de 3°10'55" e distância de 79,864 metros, chega-se ao vértice V1, ponto de origem desta descrição, confrontando-se com a Faixa de Domínio BR-101, km30, 7,2 metros a sul da estaca de nº 1973. Inscrição Imobiliária: 08.13.04.59.2394.0000.

Proprietários: CARLOS EDUARDO KEMPER, CPF 646.029.749-53, RG 2.195.184 SSP/SC, nascido aos 19/11/1971, brasileiro, separado, microempresário, residente e domiciliado na rua Coelho Neto, nº 504, bairro Santo Antônio, neste município de Joinville; e MARGARET ROSI SCHRAMM, CPF 439.368.069-34, RG 719.898 SSP/SC, nascida aos 28/12/1961, brasileira, separada, professora, residente e domiciliada na rua Coelho Neto, nº 504, bairro Santo Antônio, neste município de Joinville.

Continua na ficha 02 -



Tribunal: Bianca Castellar de Faria
Rua Credeles Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.trjjoinville.com.br
Fone: (47) 3043-5888

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Folha 02

Matrícula Nº 173.546

Data: 18 de Janeiro de 2021.

Registro Anterior: Matrícula sob nº 80.777, do Livro 02-RG, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.
Protocolo: 338.367, 19 de Outubro de 2020.
Escrevente Substituta: Ana Carolina Pozes da Silva

AV-1-173.546: - Em 18 de Janeiro de 2021. - **Construção.**
Conforme matrícula nº 80.777 (registro anterior), sobre este imóvel encontra-se edificada uma casa de moradia em alvenaria, ranchos e demais benfeitorias.
Protocolo: 338.367, 19 de Outubro de 2020. Selo de fiscalização: GAA77961-4LVV - R\$ 2.82.
Escrevente Substituta: Ana Carolina Pozes da Silva

AV-2-173.546: - Em 18 de Janeiro de 2021. - **Faixa não-edificável.**
Conforme mapa e memorial descritivo, na confrontação com a Rodovia BR-101, encontra-se uma faixa de domínio com extensão de 30,00 metros, medidos a partir do eixo da pista sul e uma faixa não-edificável de 15,00 metros, medidos a partir da faixa de domínio, totalizando um afastamento de 45,00 metros e uma área não-edificável de 1.213,68 m², com a seguinte descrição: partindo-se do vértice V27, com coordenadas N=7097627,8382 e E=708168,1741, seguindo com azimute de 3°10'55" e distância de 79,86 metros, chega-se ao vértice V1, com coordenadas N=7097707,5794 e E=708172,6070, confrontando-se com a Faixa de Domínio Rodovia BR-101. Deste, segue com azimute de 85°28'12" e distância de 15,14 metros, chega-se ao limite da faixa não-edificável, com coordenadas E=708187,6966 e N=7097768,7749, confrontando-se com terras de Amaro Cesar Rebello. Deste, segue com azimute de 183°10'55" e distância de 81,96 metros, chega-se ao limite do imóvel, com coordenadas E=708183,1474 e N=7097626,9410, confrontando-se com terras de Carlos Eduardo Kemper e Margaret Rosi Schramm. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 15,00 metros, chega-se ao vértice V27, ponto inicial da faixa de domínio, confrontando-se com terras de Fachini Comércio e Manutenção de Implementos Rodoviários Ltda. **Protocolo:** 338.367, 19 de Outubro de 2020. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GAA77958-BMFE - R\$ 2.82.
Escrevente Substituta: Ana Carolina Pozes da Silva

R-3-173.546: - Em 01 de Fevereiro de 2021. - **Compra e Venda.**
Transmitentes: CARLOS EDUARDO KEMPER, CPF 646.029.749-53, RG 2.195.184 SESP/SC, nascido aos 19/11/1971, brasileiro, separado, que declara não manter relação de união estável, microempresário, residente e domiciliado na rua Teresina, nº 94, apartamento 406, bairro Saguacu, neste município de Joinville; e MARGARET ROSI SCHRAMM, CPF 439.368.069-34, RG 719.898 SESP/SC, nascida aos 28/12/1961, brasileira, separada, que declara não manter relação de união estável, professora, residente e domiciliada na rua Presidente Prudente de Moraes, nº 196, apartamento 505, bairro Santo Antônio, neste município de

Continua no verso...

Certidão da matrícula nº 173.546
Impresso em: 01/02/2021

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina



Registro
de Imóveis
Joinville

Toulati Bianca Castellar de Faria
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar
Bairro América - Joinville - SC
www.rijoinville.com.br
Fone: (47) 3045-0888

Continuação da Matrícula N° 173.546

92v

Joinville. Adquirente: ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.561.807/0001-83, com sede em rua Dona Francisca, nº 6.750, sala 03, Zona Industrial Norte, neste município de Joinville. Conforme Escritura Pública, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Joinville, às fls. 57-F/59-V, do Livro nº 1380, em 01/02/2021, o imóvel constante da presente matrícula foi vendido por R\$ 7.000.000,00. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 8.200.000,00, mediante a guia nº 1329/2021. FRJ 28346670004337477, recolhido o valor de R\$ 878,41, em data de 29/01/2021. Consta na escritura a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias e dispensada a fiscal municipal. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 342.614, em 01 de Fevereiro de 2021. Emolumentos: R\$ 1.611,92. Selo de fiscalização: GAA85568-KISW - R\$ 2,82.
Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Joseane A. P. Luciano*

Certidão da matrícula nº 173.546
Impresso em: 01/02/2021



Registro
de Imóveis
Joinville

Titular: Bianca Castellar de Faria
Rua Crespo Guimarães, 538 - 11 andar
Bairro América - Joinville - SC
www.trjoinville.com.br
Fone: (47) 5045.9388

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 173.546 (até R.3)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 19 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 01 de fevereiro de 2021.

Bianca Castellar de Faria – Titular
Natasha Mariana Dias Bertoli – Substituta
Fernanda Rosa Tomasi Pedrini – Escrevente Substituta
Ana Carolina Pazes da Silva – Escrevente Substituta
Mônica Cristina da Silva – Escrevente Registral
Barbara Naiara Koster – Escrevente de Certidão
Maria Laura B. D. Denzer – Escrevente de Certidão
Dafne Beatriz de Adlencourt – Escrevente operacional
Thamires Stadtschlag – Escrevente Registral

Joseane A. P. Luciano – Escrevente Substituta
Ariane Pinheiro Carvalho – Escrevente Substituta
Silvina de Sousa Santos – Escrevente de Atendimento
Patrícia Correa – Escrevente de Certidão
Gleice Rocha – Escrevente de Atendimento
Sabrina Urbanski de Quadros – Escrevente de Atendimento
Eduardo Henrique Ferreira – Escrevente operacional
Taina Suzan Kaminski Fleming – Escrevente de Certidão

Emolumentos:

01 Certidão s/ Valor R\$ 0,00
Selos: R\$ 2,82
Total: R\$ 2,82

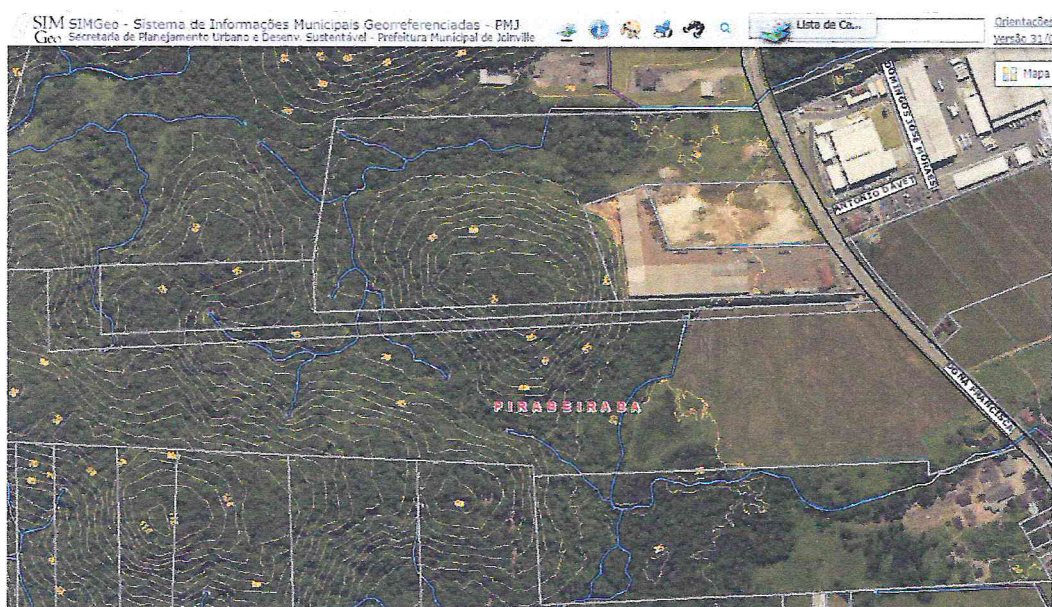
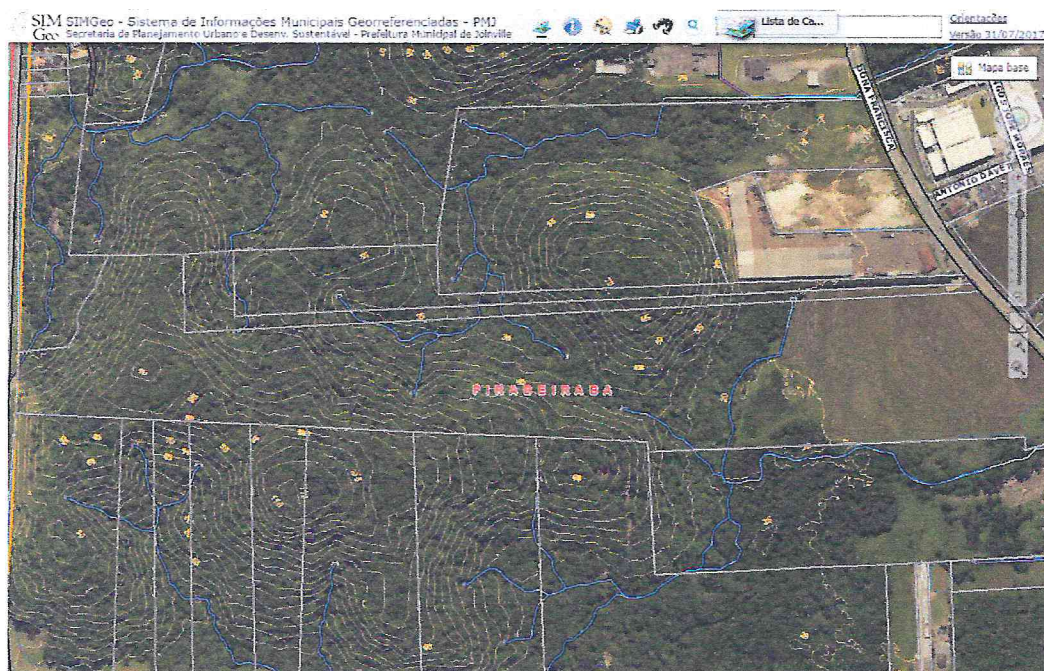


CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

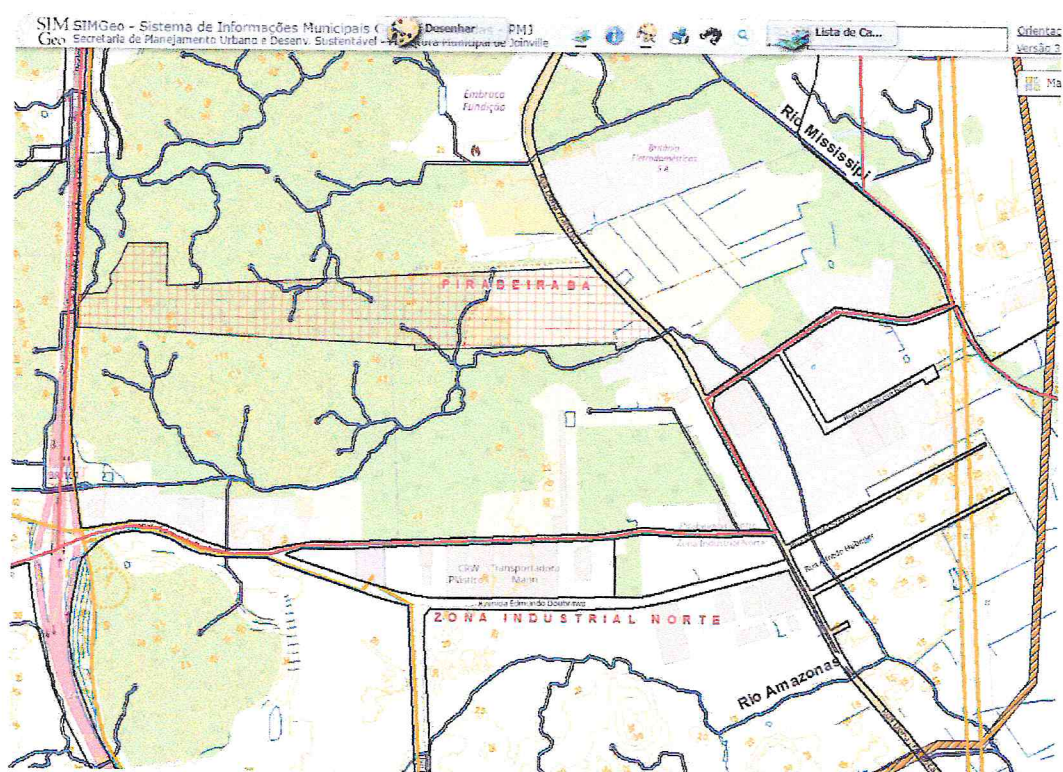
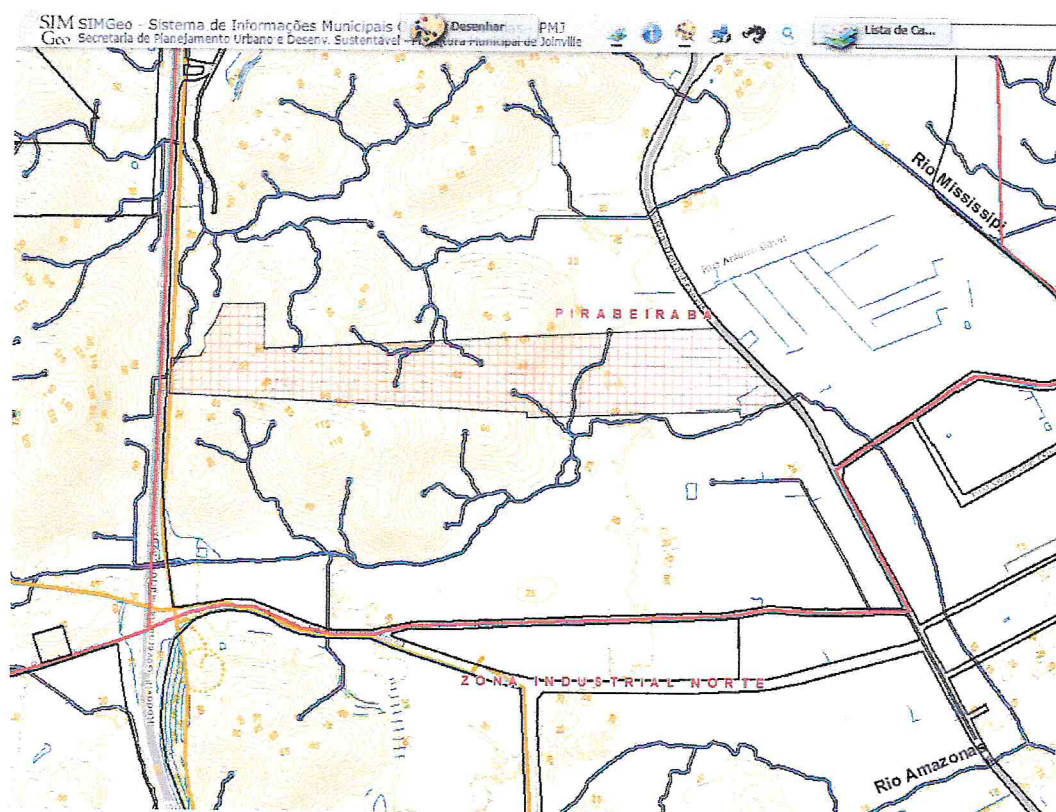
As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma:
<https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e seus custos adicionais.

Certidão da matrícula nº: 173.546
Impressa em: 01/02/2021

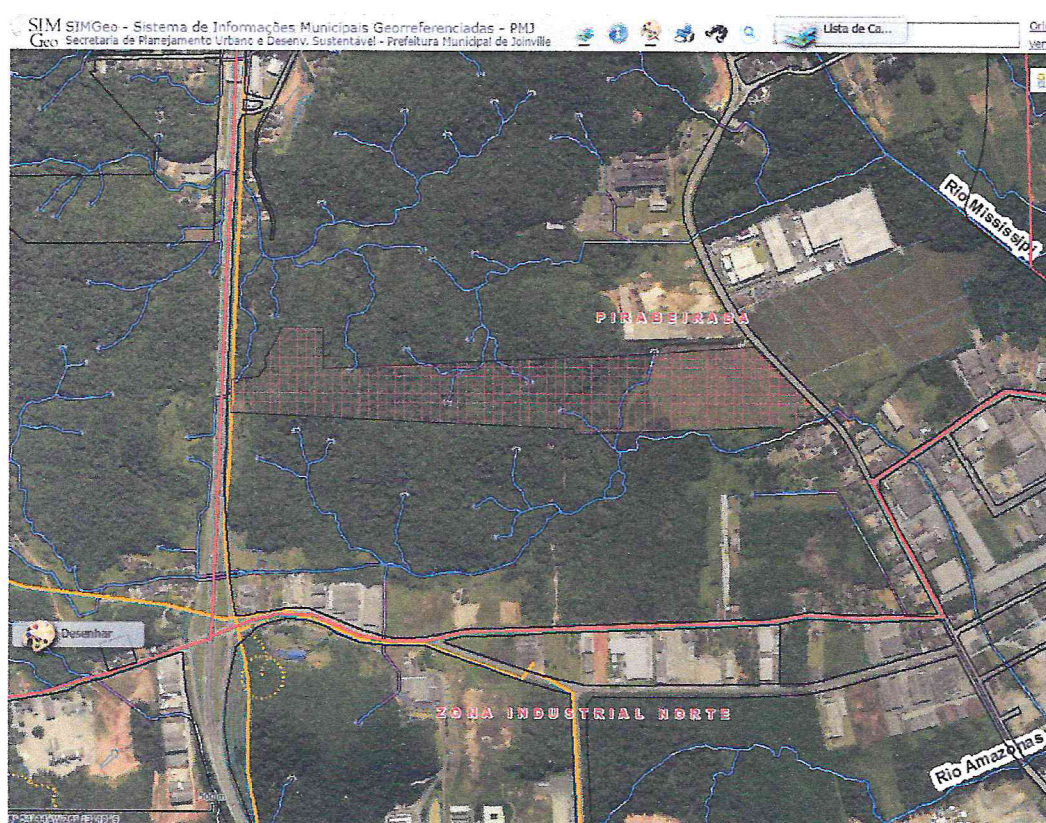
ANEXO IV

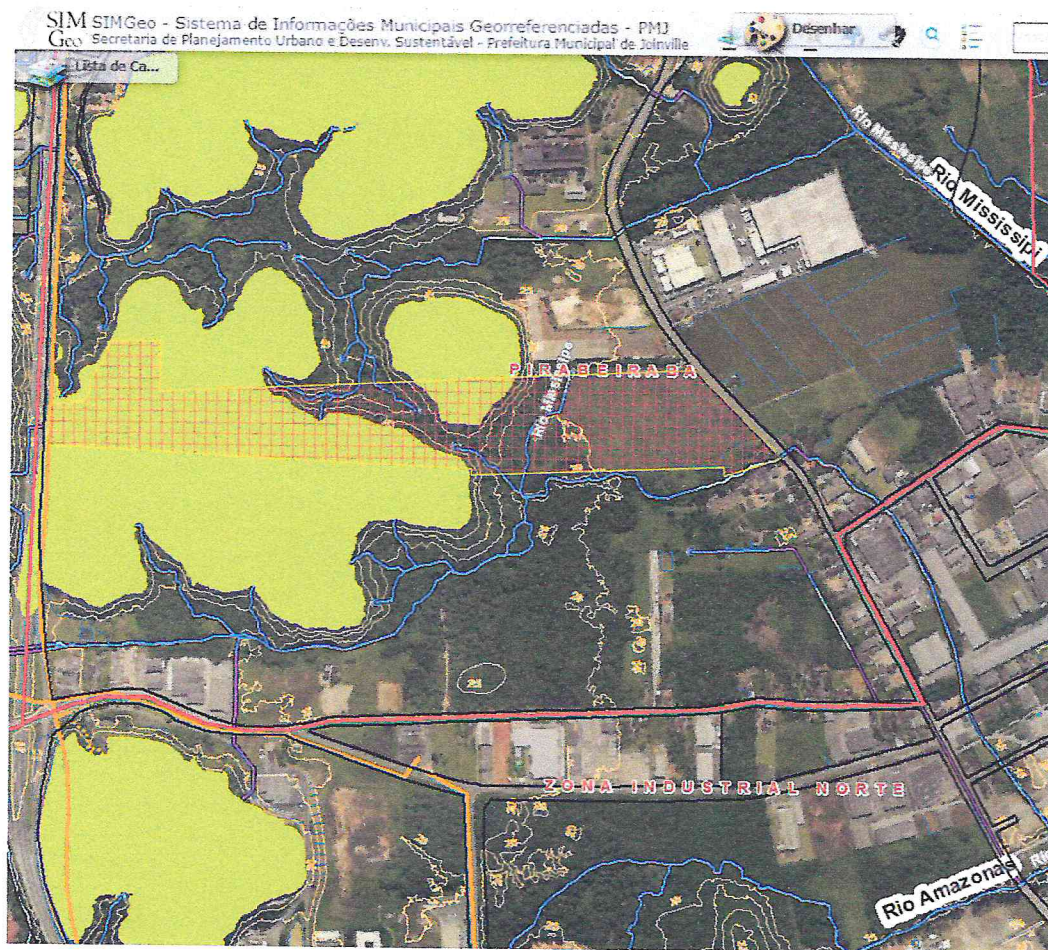


**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**



**ADEMIR DE SOUZA CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504 - TEODORO EDSON DE OLIVEIRA
CRECI/SC 8.606 - MARCIO JOSE BATISTA – CREA/CAU A110.180-3**







Consulta de uso e ocupação do solo

Autenticidade

A autenticidade do documento pode ser conferida no site
<https://www.joinville.sc.gov.br/autenticidade> informando a
chave de autenticidade 98807-54951596.



Número: 98807
Data: 13/10/2020 17:32

Dados do requerente da consulta

Nome: Mabilene de Souza Borges de
Oliveira

CPF: 01621849996

E-mail: atrium.contato@gmail.com

Dados do lote

Endereço: RUA DONA FRANCISCA, 11937, PIRABEIRABA

Inscrição imobiliária: 06.13.04.59.2394

Dados consultados:

Macrozonas: Indefinido - AUAS, AUPA

Informa o código da Macrozona do lote, de acordo com a Lei Complementar 470/2017.

Faixas Viárias: SIM

Informa se o lote, ou parte dele, encontra-se sobre a influência da faixa viária. Para verificar se o lote está enquadrado, bem como seus usos e ocupação permitidos, consulte a Lei Complementar nº 470/2017.

Centralidade Urbana: NÃO

Informa se o lote, ou parte dele, encontra-se na influência da centralidade urbana conforme a Lei Complementar 470/2017. Para verificar se o lote está enquadrado, bem como seus usos e ocupação permitidos, consulte a Lei Complementar nº 470/2017.

Cota 40: SIM

Informa se o lote, ou parte dele ultrapassa a isolação de 40 m, indicando, portanto, potenciais restrições de uso e/ou ocupação, conforme Lei Complementar 470/2017.

Setor / Área: Indefinido - AUPA SA-03

Informa o código do Setor / Área do lote, de acordo com a Lei Complementar 470/2017.

Faixas Rodoviárias: SIM

Informa se o lote, ou parte dele, faz frente a faixa rodoviária. Para verificar se o lote está enquadrado, bem como seus usos e ocupação permitidos, consulte a Lei Complementar 470/2017.

Plano Viário: SIM

Informa se o lote, ou parte dele é afetado pelo Plano Viário, conforme Lei 1262/1973.

Orientações

Este documento restringe-se a informar os dados dispostos acima. Mais informações podem ser obtidas em:
<https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/obter-consulta-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>