



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0012244-33

Certidão de Inteiro Teor N° 12.244

MATRÍCULA Nº12.244

DATA: 18 de setembro de 1984.

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado no lado par da BR-280, município de Corupá-SC., desta comarca, com a área de 12.262,00m² (doze mil, duzentos e sessenta dois metros quadrados), sem benfeitorias em formato irregular, fazendo frente com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 10,50m com a BR 280 e a outra de 32,00m com terras de Osvaldo Piontquevicz, estremando pelo lado direito com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 78,00m com terras de Osvaldo Piontquevicz e a outra de 616,00m com terras de Isac Menegazzo Borges e lado esquerdo em 695,00m com terras de Adolfo Bindhammer, dista 150,00m do Posto Ipiranga. PROPRIETÁRIO: JOSÉ PIONTQUEVICZ, ferroviário aposentado, C.I.RG.237.159 e CPF.122.802.169-49, brasileiro, casado com Virginia Piontquevicz, pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na Rua João Tosini, 508 em Corupá-SC. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado nesta comarca, sob nº39.451 fls.81 livro 3-T (saldo).-

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL - STA. CAT.
PARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.1 - 12.244 - Por escritura Pública lavrada em 07.06.1984, no livro nº 84 às fls. 31 da Tabela designada Aurea Müller Grubba, município de Corupá, desta Comarca, JOSÉ PIONTQUEVICZ, acima qualificado e sua mulher VIRGINIA PIONTQUEVICZ, do lar, T.E. nº 3.966-17ª zona brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens anterior a vigência da lei 6.515/77, domiciliados e residentes a Rua João Tosini nº 508, em Corupá, venderam por Cr\$ 1.000.000,00, o imóvel objeto da matrícula acima, à ISAC MENEGAZZO BORGES, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da lei 6.515/77 com Tereza Maria Lennert Borges, brasileiro, comerciante, C.I. 2/R 767.126 e do CPF nº 098.397.989-87, domiciliado e residente a Rua Intendente Ernesto Blunk nº 126, em Corupá-SC. Tudo de conformidade com as demais cláusulas e condições constantes da escritura no início mencionada.-

JARAGUÁ DO SUL, 19 de outubro de 1984.-

OFICIAL: *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.2 - 12.244 - Por escritura Pública lavrada em 01.07.1985, no livro nº 86 as fls. 64 da Tabela Diva Maria Pasqualini de Oliveira, município de Corupá-SC., desta Comarca, ISAC MENEGAZZO BORGES, acima qualificado, e sua mulher TEREZA MARIA LENNERT BORGES, do lar, brasileira, CI nº 2R-767.127, venderam por Cr\$ 20.000.000, o imóvel objeto da presente matrícula à BRETZKE-EMBALAGENS, TRANSPORTES E REPRESENTAÇÕES LTDA., CGCMF nº 75.564.138/0001-12, sediada a Rua Coronel Procópio Gomes de Oliveira nº 1.499, nesta cidade. Tudo de conformi

VIDE VERSO





Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0012244-33

dade com as demais cláusulas e condições constantes da escritura no início mencionada.-

JARAGUÁ DO SUL, 13 de agosto de 1985.-

A OFICIAL Isa Marta Mohr Ziemann

Av.3-12.244-PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 21.09.1994, para constar que tendo em vista a alteração da Razão Social de **BRETZKE EMBALAGENS, TRANSPORTES e REPRESENTAÇÕES LTDA.**, para **BRETZKE EMBALAGENS LTDA.**, passa a ser adquirente da presente matrícula, **BRETZKE EMBALAGENS LTDA.-**
JARAGUÁ DO SUL, 21 de Setembro de 1994.

A OFICIALA Isa Marta Mohr Ziemann C

R.4-12.244, de 24 de fevereiro de 2000.

ÔNUS: Hipoteca.

DEVEDORA: **BRETZKE ALIMENTOS LTDA**, com sede na Rua Carlos May, nº 320, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 84.432.277/0001-83.

HIPOTECANTE: **BRETZKE EMBALAGENS LTDA**, com sede na Rua Willy Bartel, nº255, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 75.564.138/0001-12.

DEVEDOR SOLIDÁRIO: **ERIBERTO BRETZKE**, brasileiro, casado, industrial, CI RG nº 2R-414.500-SSI/SC, CPF nº 004.360.119-72, residente e domiciliado na Rua Fritz Bartel, 157, nesta cidade.

CREDOR: **BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 110, 5º andar, Itaim Bibi, CNPJ nº 21.594.726/0001-70.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada aos 03.02.2000, no Livro nº2608, página 373, do 8º Tabelião de Notas da cidade, comarca e Capital do Estado de São Paulo.

VALOR: O CREDOR, na qualidade de Agente Financeiro da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, legalmente credenciado, celebrou com a DEVEDORA, em data de 03.12.1999, um CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO FIXO BNDES-EXIM Nº 004/99 - PRÉ EMBARQUE (Modalidade do Contrato), no valor de R\$ 2.653.000,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e três mil reais), equivalentes na data do contrato a US\$1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil dólares norte-americanos), considerada a taxa de câmbio, para venda, do dólar dos Estados Unidos da América, isto é, R\$ 1,8950, divulgada pelo Banco Central do Brasil para a data-base de 03 de dezembro de 1999.

JUROS: Sobre o principal da dívida incidirão juros à taxa de 1,00% (um por cento) ao ano, acima da taxa de juros semestral para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR), reajustável nos dias 01 dos meses de abril e outubro de cada ano, divulgada pelo SISBACEN (transação PTAX-800, opção 9).

FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento da dívida decorrente do Contrato será feita em parcela única por embarque, vencível na data limite de liquidação prevista para 15 de maio do ano 2001 ou em até 5 (cinco) dias úteis após a liquidação do câmbio relativo ao pagamento total ou parcial da exportação, o que ocorrer primeiro, data em que deverão ser liquidados todos os encargos remanescentes da parcela do contrato, incidentes até a data do efeito pagamento, tudo de conformidade com as cláusulas, condições e demais penalidades constantes do aludido contrato de abertura de crédito fixo, o qual fica fazendo parte

=VIDE FICHA 02=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXZ55-TZ47M-PADKU-WSQ65>



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0012244-33

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 12.244

ficha 02

integrante da referida escritura para todos os fins e efeitos de direito.

OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula, de propriedade da hipotecante, avaliado em R\$ 182.401,45 (cento e oitenta e dois mil, quatrocentos e um reais e quarenta e cinco centavos).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura.
PROTOCOLO N° 104.788, de 23/2/2000. (RND)

A OFICIALA Isa Marta Mohr Ziemann E: R\$ 166,66

Av.5-12.244, de 12 de Setembro de 2005.

PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 31.08.2005, para constar que tendo em vista a alteração da denominação social de BRETZKE EMBALAGENS LTDA para **RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA**, conforme 9ª Alteração Contratual datada de 23.03.2004, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC - sob n° 20041094328, em data de 07.05.2004, passa a ser adquirente desta matrícula, **RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA**, CNPJ n° 75.564.138/0001-12, com sede à Rua Orestes Lenzi n° 201, Bairro Canta Galo, em Rio do Sul/SC.

PROTOCOLO N° 138.562, de 02/09/2005.

A OFICIALA Isa Marta Mohr Ziemann E: R\$ 50,70

R.6 - 12.244, 16 de Maio de 2019.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORES: ELG REPRESENTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA, RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA e SÃO BENTO EMBALAGENS LTDA.

CREDOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora e Avaliação datado de 20/03/2019, extraído da Execução Fiscal n° 5004182-08.2014.4.04.7209, da 5ª Vara Federal de Joinville/SC; e Auto de Penhora e Depósito Particular com Laudo de Avaliação datado de 23/04/2019, assinado por Vanessa Priscila Pereira, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

DEPOSITÁRIO: Charles Bretzke.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 4.760.922,22 em 03/2018.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

Isento de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: c60b.073a.b360.cfab.d063.a8d7.c271.50af.95af.dbbe; d3bc.55ea.86f8.8b50.6785.19d2.cad7.201b.f928.d2df; em 16/05/2019.

PROTOCOLO N° 284.776, de 30/04/2019. (BRS)

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FKE43884-D8XT, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: Isa Marta Mohr Ziemann

R.7 - 12.244, 02 de Janeiro de 2020.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORA: RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, CNPJ n°

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXZ55-TZ47M-PADKU-WSQ66>



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0012244-33

Continuação da Matrícula nº 12.244

Fls. 02v

75.564.138/0001-12.

CREDOR: ESTADO DE SANTA CATARINA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora - Execução Fiscal, datado de 05/09/2019, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Edison Zimmer, Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública, Acidentes do Trabalho e Registros Públicos da Comarca de Rio do Sul/SC, extraído dos Autos nº 0002888-53.2008.8.24.0054; e Auto de Penhora e Avaliação datado de 28/11/2019, assinado por Antônio de Almeida Cavalcante, Oficial de Justiça.

VALOR DO DÉBITO: R\$ 201.245,07 + acréscimos legais.

DATA DO CÁLCULO: 16/08/2019.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

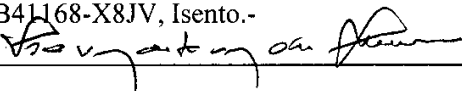
CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

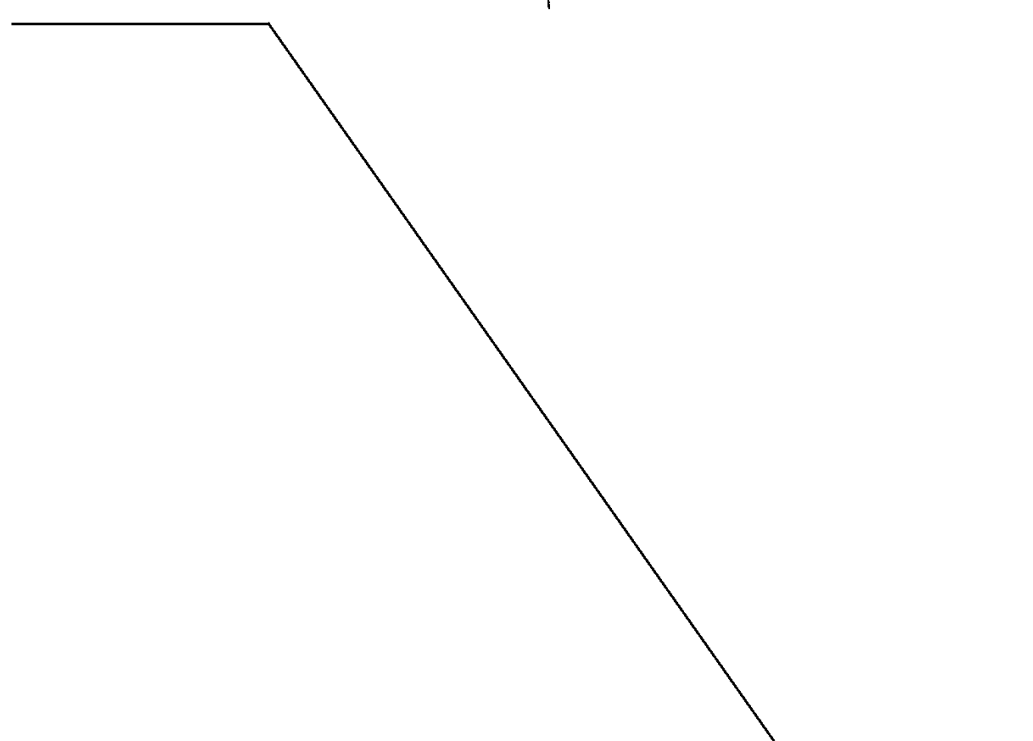
Isento de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH:
e004.e798.6ea6.893f.c1c1.d795.8c70.1def.5702.18e9, em 02/01/2020.

PROTOCOLO Nº 292.352, de 02/12/2019.

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FRB41168-X8JV, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXZ55-TZ47M-PADKU-WSQ65>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0012244-33

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 12.244.

CERTIDÃO emitida nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e artigo 41 da Lei 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente, sendo transcrição fiel da matrícula nº 12.244. O original encontra-se devidamente assinado e arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé.

Jaraguá do Sul/SC, 07 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente por Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto.

Emolumentos:	R\$	Isento
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB,
Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:
4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de
Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



Validade: 30 dias

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HXZ55-TZ47M-PADKU-WSQ65>



AO JUÍZO FEDERAL DA 7ª UNIDADE DE APOIO EM EXECUÇÃO FISCAL

EXECUÇÃO FISCAL 5004182-08.2014.4.04.7209

A **UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)**, pelo Procurador da Fazenda Nacional que esta subscreve, vem, respeitosamente, informar que **não tem interesse na adjudicação do bem imóvel penhorado.**

Assim, requer-se, com fundamento no art. 879, inciso I, do CPC, que seja autorizada a alienação dos bens imóveis penhorados e avaliados de **matrículas 5.545 e 12.244 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul**, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, no Comprei¹. Os critérios para alienação judicial são determinados pelas Leis 13.105/2015 (CPC) e 8.212/1991, em especial:

Prazo	360 (trezentos e sessenta) dias
Publicidade	Divulgação da oferta do bem no Comprei (comprei.pgfn.gov.br). Nos anúncios constarão a descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade etc) e jurídica (identificação do número do processo judicial, dados de registro e ônus ou gravames) do bem ofertado, bem como demais esclarecimentos que se fizerem necessários.
Preço	O valor mínimo de propostas no Comprei é de 50% do valor da última avaliação judicial (art. 891, parágrafo único, do CPC), <u>salvo se existir coproprietário cuja quota-parte seja igual ou superior a este piso, quando o valor mínimo é elevado a 75% do valor da avaliação.</u> O bem deve permanecer anunciado por no mínimo 30 (trinta) dias para que uma proposta efetive a alienação, ressalvado o caso de compra imediata por valor igual ou superior ao da avaliação.



Condições de pagamento	<p>Os pagamentos serão feitos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF).</p> <p><u>O Comprei concederá parcelamento da alienação no seguintes termos: a entrada equivalente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação (art. 895, § 1º, do CPC), mais até 59 (cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma.</u></p> <p>Nestes casos, será registrada a hipoteca em favor da União (art. 895, §8º, do CPC).</p> <p>O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da alienação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.</p> <p>Se o adquirente deixar de pagar no vencimento quaisquer das prestações mensais, o parcelamento será imediatamente rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento), a título de multa de mora, conforme §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei 8.212/1991, e inscrito em Dívida Ativa da União.</p> <p>Quando houver crédito preferencial ou o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o provisionamento e/ou excedente serão recolhidos por meio de depósito à disposição do Juízo na Caixa Econômica Federal, em agência bancária ou por meio de seu Portal Judicial (https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsj_internet/depositos-judiciais/justica-federal/).</p>
Causa originária de aquisição de propriedade	<p><u>A aquisição judicial de bens no Comprei é causa originária de aquisição de propriedade, isto é, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário. Eventuais créditos subrogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, do CTN e AREsp 929244 SP)</u></p>
Procedimento	<p>As minutas de Auto e Carta de alienação serão expedidas pelo Comprei e apresentadas ao juízo após a confirmação do pagamento da compra e da comissão de corretagem.</p> <p>Após o transcurso do prazo previsto no art. 903, §2º, do CPC, os documentos serão carregados no Sistema Comprei para</p>



	entrega do bem e registro.
Comissão de corretagem	5% (cinco por cento) do valor da alienação
Intermediário credenciado	Qualquer intermediário credenciado no Comprei com competência territorial no lugar de situação do bem, não havendo exclusividade na intermediação. O intermediário anunciante fica autorizado a ter acesso ao bem, mediante prévio ajuste com o depositário/devedor, podendo obter fotos ou apresentá-lo a interessados.

Em sendo deferido, **requer-se a intimação dos executados e demais interessados para ciência da alienação judicial, nos termos do art. 889, do CPC.**

Nestes termos, pede deferimento.

Elton André de Simas
Procurador da Fazenda Nacional

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE DOIS TERRENOS EM CORUPÁ – SC

Imagem 01 – Vista aérea dos imóveis com marcação aproximada.



Fonte: O avaliador em 03 set 2024.

PROPRIETÁRIO: (conforme Matrículas Imobiliárias), **RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA** CNPJ nº 75.564.138/0001-12 com sede à rua Orestes Lenzi nº 201, Bairro Canta Galo, em Rio do Sul/SC

Matrículas Imobiliárias: 12.244 e 5.545 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul – SC.

Endereço dos imóveis: Frente para a BR 280, distante 150 m do Posto Ipiranga, conhecido por Posto ISAC, Corupá-SC.

SUMÁRIO

• Informações relativas aos imóveis Avaliando.....	3
• Introdução.....	4
• Objetivo.....	4
• Identificação do Imóvel	4 a 7
• Proprietário do Imóvel.....	8
• Situação Legal do Imóvel.....	8
• Descrição do Imóvel	8
• Vistoria do Imóvel	8
• Aspectos do Imóvel no Contexto Urbano	8
• Análise Mercadológica	8
• Avaliação do Valor de Mercado do Imóvel	9 a 13
• Valor Final para Ambos Imóveis e Valores Individuais de cada Matrícula ou Imóvel	13
• Encerramento e selo do COFECI.....	14
• Relação de Anexos	15
• Quadro 5 – Localização e referência das amostras.....	16
• Matrículas Imobiliárias Atualizadas	17 a 26
• Bibliografia	27
• Fontes de Pesquisa.....	28
• Outras Imagens o Imóvel	27 a 31
• Breve Currículo do Perito Avaliador.....	32 a 33

DOS IMÓVEIS:

Quadro 1 – Breve descrição do imóvel - M. I. 12.244

O terreno situado no lado par da BR-280, município de Corupá-SC, desta comarca, com área de **12.262,00m²**, sem benfeitorias em formato irregular, fazendo frente com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de **10,50m** com a BR 280 e a outra de **32,00m** com terras de Osvaldo Piontquevics, estremando pelo lado direito com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de **78,00m** com terras de Osvaldo Piontquevics e a outra de **616,00**, com terras de Isac Menegazzo Borges e lado esquerdo em **695,00m** com terras de Adolfo Bindhammer, dista 150,00m do posto Ipiranga.

Quadro 2 – Breve descrição do imóvel - M. I. 5.545

O terreno em formato de uma cunha situado no lado par da Rua João Tosini-fundos, município de Corupá-SC, com as seguintes confrontações: fazendo frente com a BR SC 36 com **42,50m** entre terras de Nelson Frankowiak e José Piontkewics, sendo do lado esquerdo com uma linha de **638,00m** em terras de José Piontkewicz, contendo uma área de **13.578,75m²**, sem benfeitorias, que dista do Posto Ipiranga 150,00m.

Imagem 2 – Vista aérea do imóvel e entorno.



Fonte: O avaliador em 03 set 2024.

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo solicitação da proprietária, através de seu representante Sr. Charles Bretzke, encontrar o valor de mercado dos imóveis avaliando.

Este Laudo de avaliação atende requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

Objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado dos mencionados terrenos que se encontram sem edificações, no estado em que se encontram no momento da vistoria.

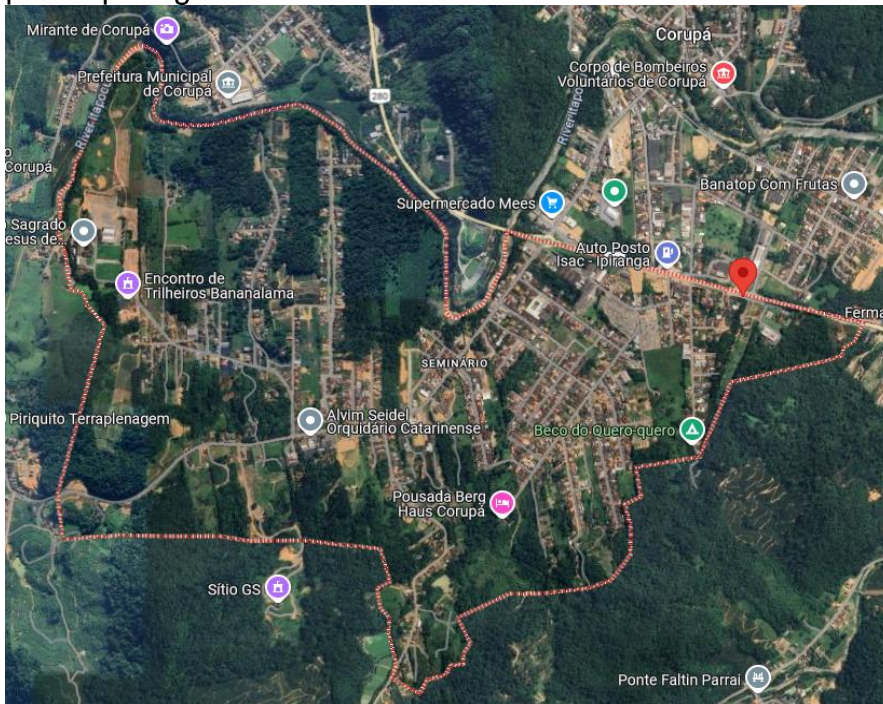
3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Trata-se de terrenos em áreas contíguas, avaliados em conjunto, o que cria mais opções de utilização e de acessos. Têm como ponto comum e importante, o fato de estar ligados com a BR 280, sendo este um eixo de interesse de desenvolvimento econômico do município de Corupá, Zoneamento ZUAP (Zona Urbana de Adensamento Primário). De acordo com as características da região, nos parece possível a implantação de loteamento residencial ou comercial, bem como a construção de galpões em parte de sua área, mediante aprovação da Prefeitura Municipal e órgãos Ambientais, como pode se observar nas imagens onde aparecem áreas adjacentes. Está ainda, próximo ao centro da cidade, distante 200 m do trevo de acesso ao centro de Corupá.

Os terrenos, em sua maior parte estão cobertos por vegetação e mata. Algumas áreas dos imóveis estão sendo utilizadas para cultivo de plantas ornamentais, inclusive dentro da área de mata estão sendo cultivadas plantas que gostam ou necessitam de sombra. Os terrenos têm formato irregular em suas medidas (formato de uma fatia de pizza), o que prejudica, em parte a sua utilização, dependendo da finalidade. Possui relevo em aclave. No terreno da M. I. 5.545, existe um pequeno lago, o qual, não conseguimos afirmar com segurança se é abastecido por nascente ou por uma vala onde corria água no momento da vistoria. Notamos, através dos mapas constantes na página 07, imagens 07, que não existe registro de cursos de água nos mapas do SIG.SC, e que, consultando Google Earth, imagem 08, até dezembro de 2020, não existia esse lago que hoje aparece nas imagens.

Quanto a infraestrutura urbana, reiteramos o fato de os imóveis situarem-se próximo ao centro da cidade, de frente para a BR 280; existe uma Creche ou escola de educação infantil nas proximidades, também, existem várias empresas de pequeno e médio porte no bairro, sendo estas boas fontes geradoras de empregos.

Imagem 3 – Localização do Terreno no bairro Seminário, próximo ao posto Ipiranga.



Fonte: Google Maps em 03 set 2024.

Imagem 4 - Linhas dos terrenos - aproximadas



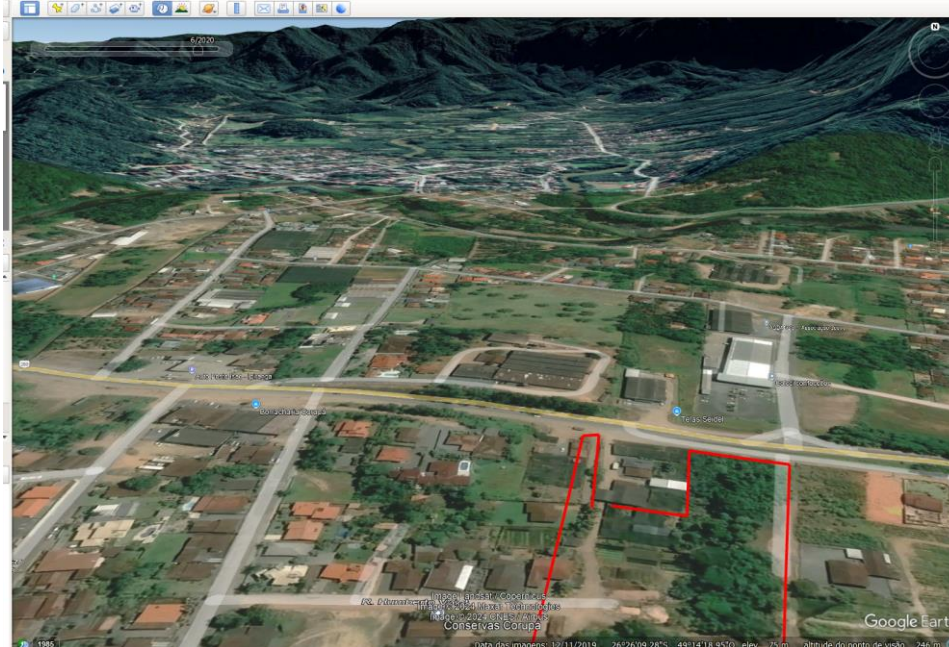
Fonte: Google Earth. Acesso em 03 set 2024.

Imagem 7 – Mapa Hidrográfico apontando apenas a presença de uma massa d’água (lago) e drenagem no terreno.



Fonte: <https://sigsc.sc.gov.br/mapa-publico.html>. SIG SC. Acesso em 07 set 2024.

Imagem 8 - Imagem retroativa ao ano de 2020, sem existência de lago ou lagoa



Fonte: Google Earth. Acesso em 11 set 2024.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA
CNPJ nº 78.564.138/0001-12 com sede à rua Orestes Lenzi nº 201, Bairro Canta Galo, em Rio do Sul/SC.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Nas matrículas dos imóveis atualizadas em 27 de agosto de 2024, constam os seguintes gravames: Matrícula 5.545, R.7-5545 Hipoteca, R.9 e R.10-5.545, Penhoras; Matrícula 12.244, R4-12.244 Hipoteca, R.6 e R.7-12.244, Penhoras (cópias das matrículas imobiliárias, anexas a este laudo).

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Vide Quadro 1 e 2 na página 1.

7. VISTORIA DO IMÓVEL

O Perito avaliador, acompanhado de sua Assistente Fernanda Benetti Caetano, visitou o imóvel na tarde do dia 22 de agosto de 2024, na oportunidade foram recebidos pelo S.r., Charles Bretzke, que lhes apresentou a localização dos terrenos; no dia 03 de setembro, o Perito e sua Assistente retornaram ao imóvel a fim de coletar imagens, identificar melhor a localização e vistoriar os terrenos como um todo.

8. ASPECTOS DOS IMÓVEIS NO CONTEXTO URBANO

O imóvel está localizado de frente para a BR 280, distante 200m do trevo de acesso ao centro da cidade de Corupá, sua vizinhança, de um lado predominam residências de padrão médio, nos outros lados predominam, residências e empresas de pequeno e médio porte. A infraestrutura urbana está no entorno, mais especialmente na cidade que é próxima. Há sim, uma tendência de crescimento no sentido da urbanização das imediações, também, por estarem, os terrenos de frente para a BR 280.

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário, de modo geral, continua em pleno crescimento, alcançando valorização maior que os índices inflacionários e de diversas outras alternativas de investimentos disponíveis no mercado, o que é característico de economias em crescimento, como é o caso de nossa região. No município de Corupá, especialmente, ainda existem muitos terrenos disponíveis para implantação de loteamentos e áreas para implantação de galpões, os preços de modo geral, são inferiores se comparados, por exemplo, com o município de Jaraguá do Sul. No entanto, isso favorece e atrai novos investimentos, em especial, a construção de galpões industriais, sendo que os preços tendem a aumentar a médio e longo prazos. Este seria um bom momento para investir em imóveis no município de Corupá.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito Avaliador entende que, considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-1 e 2.**

De acordo com as suas características particulares, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor deste imóvel é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

O método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), se define da seguinte forma:

"7.2.1 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."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

10.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

10.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são lotes urbanos, sem benfeitorias, localizados em diversos bairros de **CIDADE DE CORUPÁ**, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

10.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

- FATOR FORMA – para compensar o formato diferente das amostras devido ao formato cunha dos terrenos avaliados.
- FATOR LOCALIZAÇÃO - para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra.
- FATOR TOPOGRAFIA - para compensar os diferentes padrões de topografia dos imóveis da amostra.

Estes FATORES foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com seus fatores, anteriormente descritos.

O detalhamento dos itens levantados na pesquisa encontra-se nos ANEXOS.

10.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

Quadro 3 - QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO POR FATORES

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	Forma	Localização	Topografia	Média	R\$/ m2
1	1.300.000,00	16.349	79,52	0,90	1,00	0,90	0,81	64,41
2	1.200.000,00	42.434	28,28	0,80	1,10	1,10	0,968	27,37
3	270.000,00	1.745	154,73	0,80	0,90	0,80	0,576	89,12
4	390.000,00	2.967	131,45	0,90	1,10	0,80	0,792	104,11
5	90.000,00	1.200	75,00	1,00	1,10	1,00	1,1	82,50
6	650.000,00	12.635	51,44	0,90	1,00	0,90	0,81	41,67
7	1.200.000,00	15.802	75,94	0,90	1,10	0,90	0,891	67,66
8	2.300.000,00	30.862	74,52	1,00	1,20	0,90	1,08	80,49
9	520.000,00	8.500	61,18	1,20	0,80	0,90	0,864	52,86
10	1.300.000,00	15.108	86,05	0,90	1,00	1,00	0,9	77,44
11	680.000,00	8.140	83,54	0,90	<u>1,10</u>	0,90	0,891	74,43

**R\$
Média 81,97**

Média R\$ 69,28

Quadro 4 - QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO POR FATORES E SANEADO CONFORME AS NORMAS

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$ / m ²	Forma	Localização	Topografia	Média	R / m ²
1	1.300.000,00	16.349	79,52	0,90	1,00	0,90	0,81	64,41
3	270.000,00	1.745	154,73	0,80	0,90	0,80	0,576	89,12
4	390.000,00	2.967	131,45	0,90	1,10	0,80	0,792	104,11
5	90.000,00	1.200	75,00	1,00	1,10	1,00	1,1	82,50
6	650.000,00	12.635	51,44	0,90	1,00	0,90	0,81	41,67
7	1.200.000,00	15.802	75,94	0,90	1,10	0,90	0,891	67,66
8	2.300.000,00	30.862	74,52	1,00	1,20	0,90	1,08	80,49
9	520.000,00	8.500	61,18	1,20	0,80	0,90	0,864	52,86
10	1.300.000,00	15.108	86,05	0,90	1,00	1,00	0,9	77,44
11	680.000,00	8.140	83,54	0,90	<u>1,10</u>	0,90	0,891	74,43

R\$ Média 87,34

R\$ Média 73,47

10.5) Saneamento: Nota-se que, para saneamento do quadro amostral, foi excluído apenas a amostra nr. 2, de valor inferior a 50% do valor médio encontrado.

10.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

Assim, o Quadro amostral homogeneizado e saneado, resultou no valor de R\$ 73,47 por m².

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

$$\text{Área} = 25.840,75 \text{ m}^2 \times 73,47$$

VALOR DE MERCADO DOS DOIS TERRENOS: **R\$ 1.898.519,90**

Outros fatores de correção

- **Fator Valores de Oferta para Venda**- Considerando que os imóveis coletados para compor o quadro amostral, são todos imóveis em oferta para venda e que, é comum os compradores conseguirem um desconto para compra à vista, o Perito avaliador arbitra este desconto em 7% para esta tabela de amostras, ficando o novo valor do imóvel assim: R\$ 1.898.519,90 (-) menos 7% = R\$

VALOR FINAL DOS TERRENOS = R\$ 1.765.623,60

=====

ARREDONDAMENTO (MÁXIMO 1%) = R\$ 1.760.000,00 = R\$ 68,11 por m².

VALOR FINAL TOTAL DOS 2 IMÓVEIS R\$ 1.760.000,00

VALOR FINAL individual de cada Matrícula Imobiliária:


Matrícula Imobiliária	Valor de Avaliação R\$	Limite Inferior R\$	Limite Superior R\$
M.I. 5.545 com área de 13.578,75	924.841,58	832.357,42	1.017.325,74
M.I.12.244 com área de 12.262,00	835.158,42	751.642,58	918.674,26

Observações: Os imóveis foram avaliados no estado e condições que se encontravam no momento da vistoria, sempre com um olhar para o futuro, conforme prevê a Norma, sendo que os quadros amostrais ajustados conforme necessário para corrigir diferenças, resultaram nos valores encontrados e registrados neste Laudo de Avaliação. Os imóveis foram descritos, ver item 3. Descrição dos Imóveis, no entanto, a destinação dos terrenos dependerá da vontade de seus proprietários, sendo que qualquer intervenção nos mesmos, dependerá, ainda, de aprovação pelos órgãos competentes, em especial, da Prefeitura Municipal e órgãos ambientais. Os dois terrenos foram avaliados em conjunto, no entanto, possuem matrículas distintas, para determinação dos valores foi encontrado, primeiramente, o valor médio do metro quadrado de terreno.

11. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 33 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Jaraguá do Sul, 20 de setembro de 2024

Documento assinado digitalmente
 **AMANTINO CAETANO**
Data: 23/09/2024 08:06:53-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

AMANTINO CAETANO
PERÍTO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI SC 14.237 CNAI 019486

SELO COFECI



ANEXOS

- **QUADRO 5 - LOCALIZAÇÃO E REFERÊNCIA DAS AMOSTRAS**
- **MATRÍCULAS ATUALIZADAS DOS IMÓVEIS**
- **BIBLIOGRAFIA**
- **FONTES DE PESQUISA**
- **DADOS DO AVALIADOR**

QUADRO 5 - LOCALIZAÇÃO E REFERÊNCIA DAS AMOSTRAS

1	BR-280 Corupá	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-corupa-16349m2-venda-RS1300000-id-2735030721/
2	Corupá em frente à BR – Subida para a Serra de São Bento	https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/terrenos/terreno-em-corupa-1287270507?lis=listing_no_category
3	Corupá SC	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-corupa-sc-1745m2-id-2659048175/
4	Corupá - Bairro João Tosini	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-corupa-1745m2-venda-RS270000-id-2659048175/
5	Corupá	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-corupa-centro-122m2-RS300000/id-15927621/
6	Corupá - Seminário	https://sc.mgfimoveis.com.br/1200m-de-area-total-venda-sc-corupa-oportunidade-unica-terreno-a-venda-em-304737609
7	Corupá - Morro	https://sc.mgfimoveis.com.br/terreno-a-venda-no-bairro-centro-corupasc-venda-sc-corupa-303908262
8	Corupá - Roberto Seidel	https://imobiliariacorupa.com.br/imoveis/terreno-comercial-roberto-seidel/
9	Itapocu - Corupá	https://www.poderimoveis.com/imovel/terreno-ano-bom-corupa-venda-rs2300000?id=11751&ref=25000.573&search=0
08	Corupá – XV de Novembro	https://www.poderimoveis.com/imovel/terreno-ano-bom-corupa-venda-rs2300000?id=11751&ref=25000.573&search=0
11	Corupá – Ano Bom	https://www.somaimovel.com.br/imoveis?codigo=te0006



Certidão de Inteiro Teor Nº 5.545

MATRÍCULA Nº 5.545

DATA: 16 de maio de 1980

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno em formato de uma cunha, situado no lado par da Rua João Tosini-fundos, município de Corupá-SC., com as seguintes confrontações: fazendo frente com a BR SC 36 com 42,50m entre terras de Nelson Frankowiak e José Piontkewicz, sendo do lado esquerdo com uma linha de 638,00 em terras de José Piontkewicz, contendo uma área de treze mil, oitocentos e treze mil quinhentos e setenta e oito metros e setenta e cinco decímetros quadrados (13.578,75 m²), sem benfeitorias, que dista do Posto Ipiranga 150,00m. **PROPRIETÁRIOS:** JOÃO HENRIQUE, ferroviário aposentado e sua mulher AUGUSTA FERNANDES HENRIQUE, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF.019.629.819-87, domiciliados e residentes à Rua João Tosini, 80 em Corupá-SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado nesta comarca sob nº 39.453, às fls. 81, do Livro 3-T (parte)

LIVRO Nº. 3 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL - STA. CAT.
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.1- 5.545- Por escritura pública lavrada aos 02.03.1979, no Livro nº 75, às fls. 56, do Tabelião Aluisio Carvalho de Oliveira, município de Corupá-SC., JOÃO HENRIQUE e sua mulher AUGUSTA FERNANDES HENRIQUE, acima qualificados, venderam por R\$ 20.000,00, o imóvel objeto da matrícula acima, à ISAC MENEGAZZO BORGES, brasileiro, casado, comerciante, C.I.2/R.767.126 e CPF.098.397.989-87, domiciliado e residente à Rua 7 de Setembro, 98 em Corupá-SC., e ADOLAR WEISS, brasileiro, solteiro maior, mecânico, C.I.2/R.303.863 e CPF.077.089.399-68, domiciliado e residente à Rua Roberto Seidel s/n em Corupá-SC. JARAGUÁ DO SUL, 16 de maio de 1980.

OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

Av.2- 5.545- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do requerimento datado de 16.02.84, para constar que em virtude de Adolar Weiss, adquirente do R.1-5.545 acima, ter contraído núpcias pelo regime da comunhão universal de bens, com Itelvina Molinari, aos 21.01.1983, o seu estado civil ficou alterado de solteiro para casado, passando a contraente assinar-se Itelvina Molinari Weiss, e dou fe.- JARAGUÁ DO SUL, 24 de fevereiro de 1984.

OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

Av.3- 5.545- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do requerimento datado de 16.01.84, para constar que o imóvel objeto da matrícula acima, situa-se atualmente à Rodovia BR 280, per. urbano de Corupá-SC e dou fe.-

JARAGUÁ DO SUL, 24 de fevereiro de 1984.

OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.4 - 5.545 - Por escritura pública lavrada em 16.01.1984, no Livro nº 83 às fls. 119 da Tabelião Designada Aurea Müller Grubba, desta Comarca, município de Corupá-SC, ADOLAR WEISS, mecânico, porta-

VIDE VERSO



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL

Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala
Horário de Expediente: 09:00 às 12:00 / 14:00 às 18:00

dor da Carteira de Identidade 2/R 303.863 e do CPF 077.089.399-68, e sua mulher ITELVINA MOLINARI WEISS, costureira, portadora da Carteira de Identidade 4/R 309.353 e do CPF 216.296.509-78, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, domiciliados e residentes a Rua Germano Kahnke, nº 194, em Corupá-SC, vendem suas partes ideais por Cr\$ 2.500.000,00 do imóvel objeto da matrícula retro, a ISAC MENEGAZZO BORGES, casado pelo regime da comunhão universal de bens, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade 2/R 767.126 e do CPF 098.397.989-87, domiciliado e residente a Rua Intendente Ernesto Blunk nº 126, em Corupá-SC. Tudo de conformidade com as demais cláusulas e condições constantes da Escritura no início mencionada.-

JARAGUÁ DO SUL, 01 de Março de 1984.

OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.5 - 5.545 - Por escritura pública lavrada em 01.07.1985, no Livro nº86 às fls.64 da Tabela Diva Maria Pasqualini de Oliveira, de Corupá-SC, desta Comarca, ISAC MENEGAZZO BORGES, comerciante, C.I. nº2/R-767.126 e sua mulher TEREZA MARIA LENNERT BORGES, do lar, C.I.2/R 767.127, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, portadores do CPF nº 098.397.989-87, domiciliados e residentes a Rua Intendente Ernesto Blunk, nº 126, em Corupá-SC, venderam por Cr\$ 20.000.000 o imóvel objeto da matrícula retro, a BRETZKE-EMBALAGENS, TRANSPORTES e REPRESENTAÇÕES LTDA, CGC 75.564.138/0001-12, sediada a Rua Coronel Procopio Gomes de Oliveira, nº 1.499, nesta cidade. Tudo de conformidade com as demais cláusulas e condições constantes da escritura no início mencionada.-

JARAGUÁ DO SUL, 13 de agosto de 1985.

O OFICIAL *Isa Marta Mohr Ziemann*

Av.6-5545-PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 21.09.1994, para constar que tendo em vista a alteração da Razão Social de BRETZKE EMBALAGENS, TRANSPORTES e REPRESENTAÇÕES LTDA., para BRETZKE EMBALAGENS LTDA., passa a ser adquirente da presente matrícula, BRETZKE EMBALAGENS LTDA.-

JARAGUÁ DO SUL, 21 de Setembro de 1994.

A OFICIALA *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.7-5.545, de 24 de fevereiro de 2000.

ÔNUS: Hipoteca.

DEVEDORA: BRETZKE ALIMENTOS LTDA, com sede na Rua Carlos May, nº 320, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 84.432.277/0001-83.

HIPOTECANTE: BRETZKE EMBALAGENS LTDA, com sede na Rua Willy Bartel, nº255, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 75.564.138/0001-12.

DEVEDOR SOLIDÁRIO: ERIBERTO BRETZKE, brasileiro, casado, industrial, CI RG nº 2R-114.500-SSI/SC, CPF nº 004.360.119-72, residente e domiciliado na Rua Fritz Bartel, 157, nesta cidade.

CREDOR: BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A., com sede em São Paulo-SP, na -VIDE FICHA 02-



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00 / 14:00 às 18:00

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 5.545

ficha 02

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 110, 5º andar, Itaim Bibi, CNPJ nº 21.594.726/0001-70.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada aos 03.02.2000, no Livro nº2608, página 373, do 8º Tabelião de Notas da cidade, comarca e Capital do Estado de São Paulo.

VALOR: O CREDOR, na qualidade de Agente Financeiro da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, legalmente credenciado, celebrou com a DEVEDORA, em data de 03.12.1999, um CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO FIXO BNDES-EXIM Nº 004/99 - PRÉ EMBARQUE (Modalidade do Contrato), no valor de R\$ 2.653.000,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e três mil reais), equivalentes na data do contrato a US\$1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil dólares norte-americanos), considerada a taxa de câmbio, para venda, do dólar dos Estados Unidos da América, isto é, R\$ 1,8950, divulgada pelo Banco Central do Brasil para a data-base de 03 de dezembro de 1999.

JUROS: Sobre o principal da dívida incidirão juros à taxa de 1,00% (um por cento) ao ano, acima da taxa de juros semestral para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR), reajustável nos dias 01 dos meses de abril e outubro de cada ano, divulgada pelo SISRACEN (transação PTAX-800, opção 9).

FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento da dívida decorrente do Contrato será feita em parcela única por embarque, vencível na data limite de liquidação prevista para 15 de maio do ano 2001 ou em até 5 (cinco) dias úteis após a liquidação do câmbio relativo ao pagamento total ou parcial da exportação, o que ocorrer primeiro, data em que deverão ser liquidados todos os encargos remanescentes da parcela do contrato, incidentes até a data do efeito pagamento, tudo de conformidade com as cláusulas, condições e demais penalidades constantes do aludido contrato de abertura de crédito fixo, o qual fica fazendo parte integrante da referida escritura para todos os fins e efeitos de direito.

OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula, de propriedade da hipotecante, avaliado em R\$ 201.988,55 (duzentos e um mil, novecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura.

PROTOCOLO Nº 104.788, de 23/2/2000. (RND)

A OFICIALA *Isa Marta Mohr Ziemann*

E: R\$ 2.590,00

Av.8-5.545, de 12 de Setembro de 2005.

PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 31.08.2005, para constar que tendo em vista a alteração da denominação social de BRETZKE EMBALAGENS LTDA para RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, conforme 9ª Alteração Contratual datada de 23.03.2004, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC - sob nº 20041094328, em data de 07.05.2004, passa a ser adquirente desta matrícula, RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, CNPJ nº 75.564.138/0001-12, com sede à Rua Orestes Lenzi nº 201, Bairro Canta Galo, em Rio do Sul/SC.

PROTOCOLO Nº 138.562, de 02/09/2005.

A OFICIALA *Isa Marta Mohr Ziemann*

E: R\$ 50,70

VIDE VERSO



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala
Horário de Expediente: 09:00 às 12:00 / 14:00 às 18:00

Continuação da Matrícula nº 5.545

Fis. 02v

R.9 - 5.545, 16 de Maio de 2019.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORES: ELG REPRESENTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA, RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA e SÃO BENTO EMBALAGENS LTDA.

CREDOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora e Avaliação datado de 20/03/2019, extraído da Execução Fiscal nº 5004182-08.2014.4.04.7209, da 5ª Vara Federal de Joinville/SC; e Auto de Penhora e Depósito Particular com Laudo de Avaliação datado de 23/04/2019, assinado por Vanessa Priscila Pereira, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

DEPOSITÁRIO: Charles Bretzke.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 4.760.922,22 em 03/2018.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

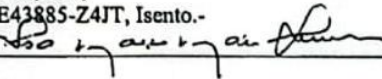
CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

Isento de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: c60b.073a.b360.cfab.d063.a8d7.c271.50af.95af.dbbe; d3bc.55ea.86f8.8b50.6785.19d2.cad7.201b.f928.d2df, em 16/05/2019.

PROTOCOLO Nº 284.776, de 30/04/2019. (BRS)

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FKE43885-Z4JT, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

R.10 - 5.545, 02 de Janeiro de 2020.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORA: RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, CNPJ nº 75.564.138/0001-12.

CREDOR: ESTADO DE SANTA CATARINA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora - Execução Fiscal, datado de 05/09/2019, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Edison Zimmer, Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública, Acidentes do Trabalho e Registros Públicos da Comarca de Rio do Sul/SC, extraído dos Autos nº 0002888-53.2008.8.24.0054; e Auto de Penhora e Avaliação datado de 28/11/2019, assinado por Antônio de Almeida Cavalcante, Oficial de Justiça.

VALOR DO DÉBITO: R\$ 201.245,07 + acréscimos legais.

DATA DO CÁLCULO: 16/08/2019.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

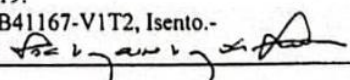
CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

Isento de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: e004.e798.6ea6.893f.c1c1.d795.8c70.1def.5702.18e9, em 02/01/2020.

PROTOCOLO Nº 292.352, de 02/12/2019.

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FRB41167-V1T2, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala
Horário de Expediente: 09:00 às 12:00 / 14:00 às 18:00

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 5.545. CERTIDÃO emitida nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e artigo 41 da Lei 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente, sendo transcrição fiel da matrícula nº 5.545. O original encontra-se devidamente assinado e arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé. Jaraguá do Sul, 27 de agosto de 2024.

- Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala
- Andréa Luisa Ziemann Formigari - Oficiala Substituta
- Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto
- Maiara Tank Ziemann - Escrevente Substituta
- Elaine Kretschmer Ohlweiler - Escrevente Substituta
- Suellyn Fávero dos Santos - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 25,16
Selos: R\$ 0,00
FRJ: R\$ 5,71
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 30,87

Destinação	FRJ
FUPESC:	24,42%
OAB, Peritos e Assistência:	até 24,42%
FEMR/MPSC:	4,88%
Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo:	26,73%
TJSC:	19,55%



****Validade: 30 dias****



Certidão de Inteiro Teor N° 12.244

MATRÍCULA N°12.244

DATA: 18 de setembro de 1984.

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado no lado par da BR-280, município de Corupá-SC., desta comarca, com a área de 12.262,00m² (doze mil, duzentos e sessenta dois metros quadrados), sem benfeitorias em formato irregular, fazendo frente com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 10,50m com a BR 280 e a outra de 32,00m com terras de Osvaldo Piontquevitz, estremando pelo lado direito com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 78,00m com terras de Osvaldo Piontquevitz e a outra de 616,00m com terras de Isac Menegazzo Borges e lado esquerdo em 695,00m com terras de Adolfo Bindhammer, dista 150,00m do Posto Ipiranga. PROPRIETÁRIO: JOSÉ PIONTQUEVICZ, ferroviário aposentado, C.I.RG.237.159 e CPF.122.802.169-49, brasileiro, casado com Virginia Piontquevitz, pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na Rua João Tosini, 508 em Corupá-SC. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado nesta comarca, sob nº 39.451 fls. 81 livro 3-T (saldo).-

LIVRO N.º 3 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL - STA. CAT.
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.1 - 12.244 - Por escritura Pública lavrada em 07.06.1984, no livro nº 84 às fls. 31 da Tabela designada Aurea Müller Grubba, município de Corupá, desta Comarca, JOSÉ PIONTQUEVICZ, acima qualificado e sua mulher VIRGINIA PIONTQUEVICZ, do lar, T.E. nº 3.966-17ª zona brasileira, casados pelo regime da comunhão universal de bens anterior a vigência da lei 6.515/77, domiciliados e residentes a Rua João Tosini nº 508, em Corupá, venderam por Cr\$ 1.000.000,00, o imóvel objeto da matrícula acima, à ISAC MENEGAZZO BORGES, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da lei 6.515/77 com Tereza Maria Lennert Borges, brasileiro, comerciante, C.I. 2/R 767.126 e do CPF nº 098.397.989-87, domiciliado e residente a Rua Intendente Ernesto Blunk nº 126, em Corupá-SC. Tudo de conformidade com as demais cláusulas e condições constantes da escritura no início mencionada.-

JARAGUÁ DO SUL, 19 de outubro de 1984.-

OFICIAL *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.2 - 12.244 - Por escritura Pública lavrada em 01.07.1985, no livro nº 86 as fls. 64 da Tabela Diva Maria Pasqualini de Oliveira, município de Corupá-SC., desta Comarca, ISAC MENEGAZZO BORGES, acima qualificado, e sua mulher TEREZA MARIA LENNERT BORGES, do lar, brasileira, OI nº 2R-767.127, venderam por Cr\$ 20.000.000, o imóvel objeto da presente matrícula à BRETZKE-EMBALAGENS, TRANSPORTES E REPRESENTAÇÕES LTDA., CGCMF nº 75.564.138/0001-12, sediada a Rua Coronel Procópio Gomes de Oliveira nº 1.499, nesta cidade. Tudo de conformi

VIDE VERSO



dade com as demais cláusulas e condições constantes da escritura no início mencionada.-
JARAGUÁ DO SUL, 13 de agosto de 1985.-
A OFICIAL Isa Marta Mohr Ziemann
Av.3-12.244-PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 21.09.1994, para constar que tendo em vista a alteração da Razão Social de BRETZKE EMBALAGENS, TRANSPORTES e REPRESENTAÇÕES LTDA., para BRETZKE EMBALAGENS LTDA., passa a ser adquirente da presente matrícula, **BRETZKE EMBALAGENS LTDA.-**
JARAGUÁ DO SUL, 21 de Setembro de 1994.
A OFICIALA Isa Marta Mohr Ziemann C
R.4-12.244 de 24 de fevereiro de 2000.
ÔNUS: Hipoteca.
DEVEDORA: BRETZKE ALIMENTOS LTDA, com sede na Rua Carlos May, nº 320, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 84.432.277/0001-83.
HIPOTECANTE: BRETZKE EMBALAGENS LTDA, com sede na Rua Willy Bartel, nº 255, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 75.564.138/0001-12.
DEVEDOR SOLIDÁRIO: ERIBERTO BRETZKE, brasileiro, casado, industrial, CI RG nº 2R-414.500-SSI/SC, CPF nº 004.360.119-72, residente e domiciliado na Rua Fritz Bartel, 157, nesta cidade.
CREDOR: BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A., com sede em São Paulo-SP, na Rua Leopólido Couto de Magalhães Júnior, nº 110, 5º andar, Itaim Bibi, CNPJ nº 21.594.726/0001-70.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada aos 03.02.2000, no Livro nº 2608, página 373, do 8º Tabelião de Notas da cidade, comarca e Capital do Estado de São Paulo.
VALOR: O CREDOR, na qualidade de Agente Financeiro da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, legalmente credenciado, celebrou com a DEVEDORA, em data de 03.12.1999, um CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO FIXO BNDES-EXIM Nº 004/99 - PRÉ EMBARQUE (Modalidade do Contrato), no valor de R\$ 2.653.000,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e três mil reais), equivalentes na data do contrato a US\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil dólares norte-americanos), considerada a taxa de câmbio, para venda, do dólar dos Estados Unidos da América, isto é, R\$ 1,8950, divulgada pelo Banco Central do Brasil para a data-base de 03 de dezembro de 1999.
JUROS: Sobre o principal da dívida incidirão juros à taxa de 1,00% (um por cento) ao ano, acima da taxa de juros semestral para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR), reajustável nos dias 01 dos meses de abril e outubro de cada ano, divulgada pelo SISBACEN (transação PTAX-800, opção 9).
FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento da dívida decorrente do Contrato será feita em parcela única por embarque, vencível na data limite de liquidação prevista para 15 de maio do ano 2001 ou em até 5 (cinco) dias úteis após a liquidação do câmbio relativo ao pagamento total ou parcial da exportação, o que ocorrer primeiro, data em que deverão ser liquidados todos os encargos remanescentes da parcela do contrato, incidentes até a data do efeito pagamento, tudo de conformidade com as cláusulas, condições e demais penalidades constantes do aludido contrato de abertura de crédito fixo, o qual fica fazendo parte
=VIDE FICHA 02=



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 12.244

ficha 02

integrante da referida escritura para todos os fins e efeitos de direito.

OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula, de propriedade da hipotecante, avaliado em R\$ 182.401,45 (cento e oitenta e dois mil, quatrocentos e um reais e quarenta e cinco centavos).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura.

PROTOCOLO Nº 104.788, de 23/2/2000. (RND)

A OFICIALA *Isa Marta Mohr Ziemann*

E: R\$ 166,66

Av.5-12.244, de 12 de Setembro de 2005.

PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 31.08.2005, para constar que tendo em vista a alteração da denominação social de BRETZKE EMBALAGENS LTDA para RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, conforme 9ª Alteração Contratual datada de 23.03.2004, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC - sob nº 20041094328, em data de 07.05.2004, passa a ser adquirente desta matrícula, RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, CNPJ nº 75.564.138/0001-12, com sede à Rua Orestes Lenzi nº 201, Bairro Canta Galo, em Rio do Sul/SC.

PROTOCOLO Nº 138.562, de 02/09/2005.

A OFICIALA *Isa Marta Mohr Ziemann*

E: R\$ 59,70

R.6 - 12.244, 16 de Maio de 2019.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORES: ELG REPRESENTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA, RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA e SÃO BENTO EMBALAGENS LTDA.

CREADOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora e Avaliação datado de 20/03/2019, extraído da Execução Fiscal nº 5004182-08.2014.4.04.7209, da 5ª Vara Federal de Joinville/SC; e Auto de Penhora e Depósito Particular com Laudo de Avaliação datado de 23/04/2019, assinado por Vanessa Priscila Pereira, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

DEPOSITÁRIO: Charles Bretzke.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 4.760.922,22 em 03/2018.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

Isento de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: c60b.073a.b360.cfab.d063.a8d7.c271.50af.95af.d0be; d3bc.55ea.86f8.8b50.6785.19d2.cad7.201b.f928.d2df; em 16/05/2019.

PROTOCOLO Nº 284.776, de 30/04/2019. (BRS)

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FKE43884-D8XT, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.7 - 12.244, 02 de Janeiro de 2020.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORA: RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, CNPJ nº
VIDE VERSO



Continuação da Matrícula nº 12.244

Fls. 02v

75.564.138/0001-12.

CREDOR: ESTADO DE SANTA CATARINA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora - Execução Fiscal, datado de 05/09/2019, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Edison Zimmer, Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública, Acidentes do Trabalho e Registros Públicos da Comarca de Rio do Sul/SC, extraído dos Autos nº 0002888-53.2008.8.24.0054; e Auto de Penhora e Avaliação datado de 28/11/2019, assinado por Antônio de Almeida Cavalcante, Oficial de Justiça.

VALOR DO DÉBITO: R\$ 201.245,07 + acréscimos legais.

DATA DO CÁLCULO: 16/08/2019.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

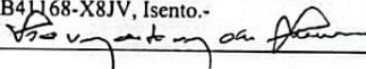
Isto de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): **NEGATIVO** - Código HASH:

e004.e798.6ea6.893f.c1c1.d795.8c70.1def.5702.18e9, em 02/01/2020.

PROTOCOLO Nº 292.352, de 02/12/2019.

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FRB41168-X8JV, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00 / 14:00 às 18:00

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 12.244. CERTIDÃO emitida nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e artigo 41 da Lei 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente, sendo transcrição fiel da matrícula nº 12.244. O original encontra-se devidamente assinado e arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé. Jaraguá do Sul, 27 de agosto de 2024.

- Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala
- Andréa Luisa Ziemann Formigari - Oficiala Substituta
- Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto
- Maiara Tank Ziemann - Escrevente Substituta
- Elaine Kretschmer Ohlweiler - Escrevente Substituta
- Suellyn Fávero dos Santos - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 25,16
Selos: R\$ 0,00
FRJ: R\$ 5,71
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 30,87

Destinação	FRJ
FUPESC:	24,42%
OAB, Peritos e Assistência:	até 24,42%
FEMR/MPSC:	4,88%
Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo:	26,73%
TJSC:	19,55%



****Validade: 30 dias****

12. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653-1 – 2019 e NBR 14.653-2-2011.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

13. FONTES DE PESQUISA

OBSERVAÇÃO: As fontes de pesquisa das amostras estão citadas, juntamente com os códigos de referência, no Quadro 5, páginas 14 e 15

OUTRAS IMAGENS DOS IMÓVEIS

Imagem 8 – Interna – usada pela floricultura



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 09 – Rua Humberto Voigt, não oficial – sobre os 2 terrenos.



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 10 – Vista interna do terreno M.I. 12.244



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 11 – Massa d'água



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 12– Vista da divisa com terreno do lado direito, para a BR-280 dos fundos do terreno



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 13 – Vegetação – vista para a cidade



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 14 – Acesso em active dos fundos do terreno



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 15 – Acesso em acive ao lado da Humberto Voigt (terreno avaliando está à direita de quem olha).



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

Imagem 16 – Outra imagem do terreno, parte utilizada com plantas ornamentais (M.I. 12.244)



Fonte: O Perito Avaliador. Em 03 set 2024

14. CURRÍCULO DO AVALIADOR

Amantino Caetano

Telefone: (47)99929-8265 (WhatsApp)

E-mail: amantinoc@gmail.com

Endereço: Rua José Emmendoerfer, 1549, sala
3 Bairro: Bairro Jaraguá Esquerdo - Jaraguá do
Sul -SC. CEP: 89253.108

Registro no CRECI-SC 14.237

Cadastro no CNAI nº. 019486

Nascimento:24.04.1957, brasileiro, viúvo- disponível para viagens.

OBJETIVO: Conciliar o, ser útil para a humanidade e ganhar dinheiro de forma honesta.

Perito avaliador imobiliário, Consultor para negócios imobiliários, 10 anos de experiência no mercado imobiliário, Professor Tutor do curso de Processos Gerenciais na Uniasselvi por 7 anos, até 2015, Bancário no BB por 28 anos dos quais 10 anos como administrador de agência, mais de 30 cursos patrocinados pelo banco, como: Direito (dirigido para análise de contratos), matemática financeira, economia, negociação, e outros. Comerciante no ramo de autopeças. (compra e venda), MBA em Gestão Empresarial (FIA/USP).

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

De 01.10.2018 a (atual) : - Perito Avaliador e Consultor de Negócios Imobiliários – Escritório próprio na rua João Franzner, 115, bairro São Luis, Jaraguá do Sul.;

De 01.04.2017 a 30.09.2018 - Consultor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador – Escritório próprio anexo à DNA2 Imobiliária;

De 01.01.2017 a 28.03.2018 - Consultor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador – Grupo Jordan;

De 01.10.2012 a 31.12.2016 - Corretor de Imóveis - DNA2 Imobiliária;

De 01.07.2008 a 30.06.2010 – Sócio Administrador e Corretor de Imóveis – SonhoInvest Imobiliária;

De 01.03.2008 a 30.06.2015 – Professor Tutor do Curso Superior de Tecnólogo em Processos Gerenciais – Grupo Uniasselvi;

De 23.12.1979 a 30.06.2007 – Bancário e administrador de agência por 10 anos (até aposentadoria) – Banco do Brasil;

EXPERIÊNCIAS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS:

De 01.07.2008 a 30.06.2010 – Sócio Administrador e Corretor de Imóveis – da SonhoInvest Imobiliária;

01.03.2015 a (atual) – Sócio e administrador da Rica Incorporadora Ltda (sem atividades na área da construção no momento).

FORMAÇÃO ACADÊMICA

2017 – 2017 Curso de Extensão em Avaliação de Imóveis e Formalização de Laudos Periciais Imobiliários, organizado pela UNISINDIMÓVEIS – SC;

2016 – 2016 Curso de Avaliação e Formalização de Laudos Periciais Imobiliários, organizado pela UNSINDIMÓVEIS – SC .



2007 - 2007 Curso Técnico em Transações Imobiliárias, - Curso de 1000 horas mais estágio supervisionado, organizado pelo CEBREP Centro Brasileiro e Educação Técnica e Profissional.

1999 - 2001 MBA Equivalente a Pós Graduação em Gestão Empresarial - Curso Organizado pelo Banco do Brasil e Aplicado pela USP/FIA:

1977 – 1982 Bacharel em Administração de Empresas pela FISA/FUNDAMES – Santo Ângelo – RS .

CONHECIMENTOS em: Matemática Financeira com uso da HP 12C, Direito (básico), Economia, Gestão de pessoas, Negociação, entre outros cursos de qualificação. Outros cursos relevantes: Eneagrama da personalidade. Promovido pelo Instituto Eneagrama de 11.06. a 13.08.2018.



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0005545-51

Certidão de Inteiro Teor N° 5.545

MATRÍCULA Nº5.545

DATA: 16 de maio de 1980

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno em formato de uma cunha, situado no lado par da Rua João Tosini-fundos, município de Corupá-SC., com as seguintes confrontações: fazendo frente com a BR SC 36 com 42,50m entre terras de Nelson Frankowiak e José Piontkewicz, sendo do lado esquerdo com uma linha de 638,00 em terras de José Piontkewicz, com tendo uma área de treze mil, oitocentos e treze mil quinhentos e setenta oito metros e setenta cinco decímetros quadrados (13.578,75 m2), sem benfeitorias, que dista do Posto Ipiranga 150,00m. **PROPRIETÁRIOS:** JOÃO HENRIQUE, ferroviário aposentado e sua mulher AUGUSTA FERNANDES HENRIQUE, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF.019.629.819-87, domiciliados e residentes à Rua João Tosini,80 em Corupá-SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado nesta comarca sob nº39.453, às fls.81, do Livro 3-T (parte)

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL - STA. CAT.
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.1- 5.545- Por escritura pública lavrada aos 02.03.1979, no Livro nº75, às fls.56, do Tabelião Aluisio Carvalho de Oliveira, município de Corupá-SC., JOÃO HENRIQUE e sua mulher AUGUSTA FERNANDES HENRIQUE, acima qualificados, venderam por R\$20.000,00, o imóvel objeto da matrícula acima, à ISAC MENEGAZZO BORGES, brasileiro, casado, comerciante, C.I.2/R.767.126 e CPF.098.397.989-87, domiciliado e residente à Rua 7 de Setembro,98 em Corupá-SC., e ADOLAR WEISS, brasileiro, solteiro maior, mecânico, C.I.2/R.303.863 e CPF.077.089.399-68, domiciliado e residente à Rua Roberto Seidel s/n em Corupá-SC. JARAGUÁ DO SUL, 16 de maio de 1980.

OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

Av.2- 5.545- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do requerimento datado de 16.02.84, para constar que em virtude de Adolar Weiss, adquirente do R.1-5.545 acima, ter contraído núpcias pelo regime da comunhão universal de bens, com Itelvina Molinari, aos 21.01.1983, o seu estado civil ficou alterado de solteiro para casado, passando a contraente assinar-se Itelvina Molinari Weiss, e dou fé.- JARAGUÁ DO SUL, 24 de fevereiro de 1984.

OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

Av.3- 5.545- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do requerimento datado de 16.01.84, para constar que o imóvel objeto da matrícula acima, situa-se atualmente à Rodovia BR 280, per.urbano de Corupá-SC e dou fé.-

JARAGUÁ DO SUL, 24 de fevereiro de 1984.

OFICIAL MAIOR *Isa Marta Mohr Ziemann*

R.4 - 5.545 - Por escritura pública lavrada em 16.01.1984, no Livro nº83 às fls.119 da Tabelião Designada Aurea Müller Grubba, desta Comarca, município de Corupá-SC, ADOLAR WEISS, mecânico, porta-

VIDE VERSO



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0005545-51

OLV.

dor da Carteira de Identidade 2/R 303.863 e do CPF 077.089.399-68, e sua mulher ITELVINA MOLINARI WEISS, costureira, portadora da Carteira de Identidade 4/R 309.353 e do CPF 216.296.509-78, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, domiciliados e residentes a Rua Germano Mahnke, nº 194, em Corupá-SC, vendem suas partes ideais por Cr\$ 2.500.000,00 do imóvel objeto da matrícula retro, à ISAC MENEGAZZO BORGES, casado pelo regime da comunhão universal de bens, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade 2/R 767.126 e do CPF 098.397.989-87, domiciliado e residente a Rua Intendente Ernesto Blunk nº 126, em Corupá-SC. Tudo de conformidade com as demais cláusulas e condições constantes da Escritura no início mencionada.-

JARAGUÁ DO SUL, 01 de Março de 1984.

OFICIAL MAIOR Isa Marta Mohr Ziemann

R.5 - 5.545 - Por escritura pública lavrada em 01.07.1985, no Livro nº86 às fls.64 da Tabeliã Diva Maria Pasqualini de Oliveira, de Corupá-SC, desta Comarca, ISAC MENEGAZZO BORGES, comerciante, C.I. nº2/R-767.126 e sua mulher TEREZA MARIA LENNERT BORGES, do lar, C.I.2/R 767.127, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, portadores do CPF nº 098.397.989-87, domiciliados e residentes a Rua Intendente Ernesto Blunk, nº 126, em Corupá-SC, venderam por Cr\$ 20.000.000 o imóvel objeto da matrícula retro, à BRETZKE- EMBALAGENS, TRANSPORTES e REPRESENTAÇÕES LTDA, CGC 75.564.138/0001-12, sediada a Rua Coronel Procópio Gomes de Oliveira, nº 1.499, nesta cidade. Tudo de conformidade com as demais cláusulas e condições constantes da escritura no início mencionada.-

JARAGUÁ DO SUL, 13 de agosto de 1985.

O OFICIAL Isa Marta Mohr Ziemann

Av.6-5545-PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 21.09.1994, para constar que tendo em vista a alteração da Razão Social de BRETZKE EMBALAGENS, TRANSPORTES e REPRESENTAÇÕES LTDA., para BRETZKE EMBALAGENS LTDA., passa a ser adquirente da presente matrícula, BRETZKE EMBALAGENS LTDA.-

JARAGUÁ DO SUL, 21 de Setembro de 1994.

A OFICIALA Isa Marta Mohr Ziemann C

R.7-5.545, de 24 de fevereiro de 2000.

ÔNUS: Hipoteca.

DEVEDORA: **BRETZKE ALIMENTOS LTDA**, com sede na Rua Carlos May, nº 320, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 84.432.277/0001-83.

HIPOTECANTE: **BRETZKE EMBALAGENS LTDA**, com sede na Rua Willy Bartel, nº255, Bairro Baependi, nesta cidade, CNPJ nº 75.564.138/0001-12.

DEVEDOR SOLIDÁRIO: **ERIBERTO BRETZKE**, brasileiro, casado, industrial, CI RG nº 2R-114.500-SSI/SC, CPF nº 004.360.119-72, residente e domiciliado na Rua Fritz Bartel, 157, nesta cidade.

CREDOR: **BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A.**, com sede em São Paulo-SP, na =VIDE FICHA 02=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BSHYV-58HKV-A2G7L-V56J6>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0005545-51

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 5.545

ficha 02

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, n° 110, 5° andar, Itaim Bibi, CNPJ n° 21.594.726/0001-70.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada aos 03.02.2000, no Livro n°2608, página 373, do 8° Tabelião de Notas da cidade, comarca e Capital do Estado de São Paulo.

VALOR: O CREDOR, na qualidade de Agente Financeiro da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, legalmente credenciado, celebrou com a DEVEDORA, em data de 03.12.1999, um CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO FIXO BNDES-EXIM N° 004/99 - PRÉ EMBARQUE (Modalidade do Contrato), no valor de R\$ 2.653.000,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e três mil reais), equivalentes na data do contrato a US\$1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil dólares norte-americanos), considerada a taxa de câmbio, para venda, do dólar dos Estados Unidos da América, isto é, R\$ 1,8950, divulgada pelo Banco Central do Brasil para a data-base de 03 de dezembro de 1999.

JUROS: Sobre o principal da dívida incidirão juros à taxa de 1,00% (um por cento) ao ano, acima da taxa de juros semestral para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR), reajustável nos dias 01 dos meses de abril e outubro de cada ano, divulgada pelo SISBACEN (transação PTAX-800, opção 9).

FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento da dívida decorrente do Contrato será feita em parcela única por embarque, vencível na data limite de liquidação prevista para 15 de maio do ano 2001 ou em até 5 (cinco) dias úteis após a liquidação do câmbio relativo ao pagamento total ou parcial da exportação, o que ocorrer primeiro, data em que deverão ser liquidados todos os encargos remanescentes da parcela do contrato, incidentes até a data do efeito pagamento, tudo de conformidade com as cláusulas, condições e demais penalidades constantes do aludido contrato de abertura de crédito fixo, o qual fica fazendo parte integrante da referida escritura para todos os fins e efeitos de direito.

OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula, de propriedade da hipotecante, avaliado em R\$ 201.988,55 (duzentos e um mil, novecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura.

PROTOCOLO N° 104.788, de 23/2/2000. (RND)

A OFICIALA Isa Marta Mohr Ziemann E: R\$ 150,00

Av.8-5.545, de 12 de Setembro de 2005.

PROCEDE-SE a averbação nos termos do requerimento datado de 31.08.2005, para constar que tendo em vista a alteração da denominação social de BRETZKE EMBALAGENS LTDA para **RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA**, conforme 9ª Alteração Contratual datada de 23.03.2004, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC - sob n° 20041094328, em data de 07.05.2004, passa a ser adquirente desta matrícula, **RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA**, CNPJ n° 75.564.138/0001-12, com sede à Rua Orestes Lenzi n° 201, Bairro Canta Galo, em Rio do Sul/SC.

PROTOCOLO N° 138.562, de 02/09/2005.

A OFICIALA Isa Marta Mohr Ziemann E: R\$ 50,70

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BSHYV-58HKV-A2G7L-V56J6>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0005545-51

Continuação da Matrícula nº 5.545

Fls. 02v

R.9 - 5.545, 16 de Maio de 2019.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORES: ELG REPRESENTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA, RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA e SÃO BENTO EMBALAGENS LTDA.

CREDOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora e Avaliação datado de 20/03/2019, extraído da Execução Fiscal nº 5004182-08.2014.4.04.7209, da 5ª Vara Federal de Joinville/SC; e Auto de Penhora e Depósito Particular com Laudo de Avaliação datado de 23/04/2019, assinado por Vanessa Priscila Pereira, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal.

DEPOSITÁRIO: Charles Bretzke.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 4.760.922,22 em 03/2018.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

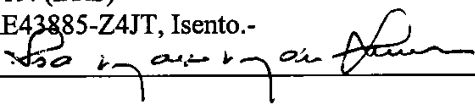
CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

Isento de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: c60b.073a.b360.cfab.d063.a8d7.c271.50af.95af.dbbe; d3bc.55ea.86f8.8b50.6785.19d2.cad7.201b.f928.d2df, em 16/05/2019.

PROTOCOLO Nº 284.776, de 30/04/2019. (BRS)

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FKE43885-Z4JT, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

R.10 - 5.545, 02 de Janeiro de 2020.

TÍTULO: PENHORA.

DEVEDORA: RIO DO SUL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA, CNPJ nº 75.564.138/0001-12.

CREDOR: ESTADO DE SANTA CATARINA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora - Execução Fiscal, datado de 05/09/2019, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Edison Zimmer, Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública, Acidentes do Trabalho e Registros Públicos da Comarca de Rio do Sul/SC, extraído dos Autos nº 0002888-53.2008.8.24.0054; e Auto de Penhora e Avaliação datado de 28/11/2019, assinado por Antônio de Almeida Cavalcante, Oficial de Justiça.

VALOR DO DÉBITO: R\$ 201.245,07 + acréscimos legais.

DATA DO CÁLCULO: 16/08/2019.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

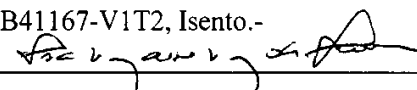
CONDIÇÕES: As constantes do Mandado e do Auto.

Isento de FRJ.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: e004.e798.6ea6.893f.c1c1.d795.8c70.1def.5702.18e9, em 02/01/2020.

PROTOCOLO Nº 292.352, de 02/12/2019.

Emol: R\$ 0,00, Selo de fiscalização: FRB41167-V1T2, Isento.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BSHYV-58HKV-A2G7L-V56J6>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0005545-51

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 5.545. CERTIDÃO emitida nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e artigo 41 da Lei 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente, sendo transcrição fiel da matrícula nº 5.545. O original encontra-se devidamente assinado e arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé.

Jaraguá do Sul/SC, 07 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente por Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto.

Emolumentos:	R\$	Isento
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



Validade: 30 dias

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BSHYV-58HKV-A2G7L-V56J6>



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
7ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPOA16)

Vinculada à 16ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, situada na Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 600, 4º andar - Ala Oeste - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90010-395 - Fone: (51)98924-8916 - www.trf4.jus.br - Email: rspoa16@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004182-08.2014.4.04.7209/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ELG REPRESENTACAO E COMERCIO LTDA

EXECUTADO: SAO BENTO EMBALAGENS LTDA

EXECUTADO: RIO DO SUL INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA

EXECUTADO: GPS GESTAO EMPRESARIAL LTDA

APENSO(S) ART.28 LEF: 5006121-23.2014.4.04.7209, 5007465-39.2014.4.04.7209

DESPACHO/DECISÃO

A executada ingressou com embargos declaratórios, requerendo que seja analisada a impugnação à avaliação, porquanto essa trouxe elementos suficientes para justificar a discordância do valor auferido pelo Oficial de Justiça.

O Avaliador Judicial indicou o valor total dos dois imóveis em R\$ 1.450.000,00 (evento 204, em 07/06/2024).

O avaliador particular da parte indica o valor total de R\$ 1.760.000,00 (evento 221, em 20/09/2024).

Tendo em vista que a diferença entre as avaliações é inferior a 50% e que em eventual alienação judicial o bem pode ser vendido por até metade do valor que tiver sido avaliado, e ainda porque é o mercado comprador quem vai efetivamente decidir quanto vale o bem, tenho por acolher os embargos de declaração.

Ante o exposto, acolho os embargos de declaração para que o valor dos bens seja aquele indicado pela parte executada no evento 221.

Inclua-se em leilão, com brevidade, tendo em vista que há pedido da exequente desde 2021.

Intime-se.

Documento eletrônico assinado por **PAULO PAIM DA SILVA, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **720012131882v7** e do código CRC **08f15352**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PAULO PAIM DA SILVA
Data e Hora: 30/10/2024, às 11:47:45

5004182-08.2014.4.04.7209

720012131882 .V7



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
CENTRAL DE MANDADOS - JARAGUÁ DO SUL

Rua Ministro Luiz Gallotti, 60 - Bairro: centro - CEP: 89253-035 - Fone: (47)3274-1000

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004182-08.2014.4.04.7209/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ELG REPRESENTACAO E COMERCIO LTDA E OUTROS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao Mandado 720011391927 extraído dos presentes autos, em **07/06/2024, às 9h55min**, compareci na BR 280 - Corupá/SC, onde **PROCEDI À REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS N.S 5.545 E 12.244 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL**, conforme auto de reavaliação em anexo.

Ainda, depois de tentar contato com o depositário, sem sucesso, em 31/05/2024 diligenciei até o Posto Ipiranga, ponto de referência dos imóveis, e conversei com o antigo proprietário dos terrenos, Sr. Izac (dono do Posto Ipiranga), que acompanhou este Oficial e apontou um dos terrenos, mas não lembrava do outro terreno. Em seguida, compareci na Floricultura Daniel Plantas Ornamentais ou Daniel Produtor de Plantas Ornamentais, e conversei com o proprietário, Sr. Edson Daniel, que indicou os dois imóveis e permitiu que este Oficial adentrasse e fotografasse parte dos terrenos. O Sr. Edson Daniel informou que tem um acordo verbal com o "Velho Bretzke" para cuidar dos terrenos (cercou e cuida do pequeno lago - terreno da matrícula 5.545) e utilizar parte do terreno (frente e lateral do terreno de matrícula 12.244) como depósito de plantas em vasos e insumos, bem como uma servidão de passagem informal do lado esquerdo de seu imóvel. Depois, realizei diligências para apurar valores com corretores de imóveis e topógrafo, bem como informações aproximadas das áreas dos terrenos pelo *google earth*, em anexo.

Pelo exposto, não tendo sido indicado endereços dos executados (endereço indicado é somente dos terrenos) devolvo o presente Mandado à apreciação do MM. Juiz Federal do Feito.

Jaraguá do Sul, 14 de junho de 2024.

Documento eletrônico assinado por **RODRIGO ANTÔNIO BARCELOS, Oficial de Justiça Avaliador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **720011483317v1** e do código CRC **939513e9**. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): RODRIGO ANTÔNIO BARCELOS Data e Hora: 14/6/2024, às 18:12:41

5004182-08.2014.4.04.7209

720011483317.V1 ROD74© ROD74



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

CENTRAL DE MANDADOS DE JARAGUÁ DO SUL

TV MINISTRO LUIZ GALOTTI, 60, CENTRO, Tel. 47 3274 1003, JARAGUÁ DO SUL/SC, 89253-035
E-mail: cemanjar@jfsc.jus.br, Atendimento ao Público das 13h às 18h

AUTO DE REAVALIAÇÃO

7ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPOA16)

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004182-08.2014.4.04.7209/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ELG REPRESENTACAO E COMERCIO LTDA

EXECUTADO: SAO BENTO EMBALAGENS LTDA

EXECUTADO: RIO DO SUL INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS
LTDA

EXECUTADO: GPS GESTAO EMPRESARIAL LTDA

Apenso(s) Art.28 LEF: 5006121-23.2014.4.04.7209, 5007465-39.2014.4.04.7209

MANDADO Nº 720011391927

Aos 16 (07) dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro (2024), às 14h 55 min, em cumprimento ao MANDADO Nº 720011391927, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, realizei esta diligência nos endereços do imóvel do(s) executado(s), IMÓVEIS DE MATRÍCULAS N.S 5.545 E 12.244 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL, na BR 280, centro - Corupá/SC, onde após as formalidades legais, procedi à REAVALIAÇÃO do(s) seguinte(s) bem(ns):

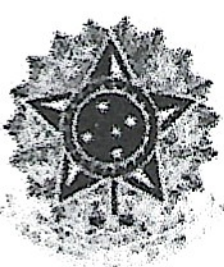
MATRÍCULA Nº 5.545

DATA: 16 de maio de 1980

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno em formato de uma cunha, situado no lado par da Rua João Tosini-fundos, município de Corupá-SC., com as seguintes confrontações: fazendo frente com a BR SC 36 com 42,50m entre terras de Nelson Frankowiak e José Piontkewicz, sendo do lado esquerdo com uma linha de 638,00 em terras de José Piontkewicz, contendo uma área de treze mil, oitocentedez, treze mil quinhentos e setenta oito metros e setenta cinco decímetros quadrados (13.578,75 m²), sem benfeitorias, que dista do Posto Ipiranga 150,00m. PROPRIÉ

Avaliação: Avalio o imóvel pelo método comparativo de mercado e informações de corretores de imóveis, matrícula nº 5.545, do Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul, localizado às margens da BR 280, atualmente Rua França Vosgerau, a 300m do Posto Ipiranga (lado oposto sentido Jaraguá-Corupá), ao lado esquerdo de Daniel Produtor de Plantas Ornamentais (proprietário Sr. Edson Daniel), com vegetação, um pequeno lago (cercado e cuidado pelo Sr. Edson Daniel), abaixo do nível da Rodovia, acidentado na parte frontal (aparentemente há uma vala de drenagem), a partir de 2/3 do terreno segue em aclive, que avalio em R\$ 750.000,00;



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

CENTRAL DE MANDADOS DE JARAGUÁ DO SUL

TV MINISTRO LUIZ GALOTTI, 60, CENTRO, Tel. 47 3274 1003, JARAGUÁ DO SUL/SC, 89253-035
E-mail: cemanjar@jfsc.jus.br, Atendimento ao Público das 13h às 18h

MATRÍCULA Nº12.244

DATA: 18 de setembro de 1984.

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado no lado par da BR-280, município de Corupá-SC., desta comarca, com a área de 12.262,00m² (doze mil, duzentos e sessenta dois metros quadrados), sem benfeitorias em formato irregular, fazendo frente com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 10,50m com a BR 280 e a outra de 32,00m com terras de Osvaldo Piontquevicz, estremando pelo lado direito com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 78,00m com terras de Osvaldo Piontquevicz e a outra de 616,00m com terras de Isac Menegazzo Borges e lado esquerdo em 695,00m com terras de Adolfo Bindhammer, dista 150,00m do Posto Ipiranga. PROPRIETÁRIO: JOSÉ PIONT-

Avaliação: Avalio do imóvel pelo método comparativo de mercado e informações de corretores de imóveis, matrícula 12.244, do Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul, localizado às margens da BR 280, a 270m do Posto Ipiranga (lado oposto sentido Jaraguá-Corupá), ao lado direito e atrás de Daniel Produtor de Plantas Ornamentais (proprietário Sr. Edson Daniel), trecho a partir de 2/3 do terreno segue em aclave e com vegetação, sendo parte do terreno ocupado por Daniel Produtor de Plantas Ornamentais (parte lateral do terreno como servidão de passagem informal até a BR 280 e parte frontal do terreno, atrás da Daniel Produtor de Plantas Ornamentais), que avalio em R\$ 700.000,00.

Total da reavaliação: R\$ 1.450.000,00 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais).

Tudo para garantia da dívida referida no Mandado. E, para constar, lavrei o presente Auto, que assino.

Rodrigo A. Barcelos
Oficial de Justiça Avaliador

AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO PARTICULAR COM LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 23 dias do mês de abril de 2019, na Rodovia BR-280, próximo ao Posto Ipiranga, Corupá-SC, em cumprimento ao mandado nº. 2265493, extraído dos autos nº. 50041820820144047209, após as formalidades legais, **PENHOREI** os seguintes bens:

“O terreno em formato de uma cunha, situado no lado par da rua João Tozini, fundos, município de Corupá-SC, com as seguintes confrontações: fazendo frente com a BR-SC 36 com 42,50m, entre as terras de Nelson Frankowiak e José Piontkewicz, sendo do lado esquerdo com uma linha de 638,00 em terras de José Piontkewicz, contendo uma área de 13.578,75 m², sem benfeitorias, que dista do Posto Ipiranga a 150 m”, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul sob o nº 5.545.

“O terreno situado no lado par da BR-280, município de Corupá-SC, desta comarca, com a área de 12.262,00 m², sem benfeitorias, em formato irregular, fazendo frente com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 10,50m com a BR-280 e a outra de 32,00m com terras de Osvaldo Piontkewicz, estremando pelo lado direito com duas linhas em planos diferentes, sendo uma de 78,00 m com terras de Osvaldo Piontkewicz e a outra de 616,00 m com terras de Isac Menegazzo Borges e lado esquerdo em 695,00 m com terras de Adolfo Bindhammer, dista 150,00 m do Posto Ipiranga”, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul sob o nº 12.244.

Observação: A indicação da exata localização dos imóveis foi viabilizada pelo representante legal da executada, Sr. Charles Bretzke.

Os terrenos estão localizados às margens da BR-280, a 250m do Posto Ipiranga (lado esquerdo - sentido Jaraguá/Corupá), os lados da floresta Daniel Piontkewicz. Observa-se extensas coberturas por vegetação, que estão abaixo do nível da rodovia, que eram acidentadas na parte frontal e que, da região central até os fundos, possuem incline com serradores da SMA do município de Corupá, os quais realizaram pesquisa no SIBSC e concluíram que não há qualquer risco ambiental para edificação. Contudo, alguns construtores de imóveis relataram existência de risco sob aquela área - situação que demandaria uma perícia técnica para constatação definitiva. Avalio os primeiros imóveis em R\$ 678.337,50 e o segundo em R\$ 613.100,00.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 1.292.037,50 (um milhão, duzentos e noventa e dois mil, trinta e sete reais e cinquenta centavos) - considerando o valor de 50 reais por metro quadrado.

No tocante aos critérios utilizados para mensurar o valor dos bens, trata-se de uma avaliação expedita, na qual prepondera a subjetividade do avaliador, sem se pautar por metodologia definida na NBR 5676 expedida pela ABNT. No caso em tela, a avaliação pautou-se em consulta realizada junto ao mercado imobiliário de Corupá/SC, notadamente aos corretores Huiliam Romão (Imobiliária Corupá) e Anderson Gonçalves (Imobiliária Presença).

A seguir, nomeei **depositário(a)** dos bens penhorados, Charles Bretzke, o(a) qual aceitou o encargo, prometendo não abrir mão deles sem expressa ordem do MM. Juiz do feito, sob as penas da lei. Para constar, lavrei o presente auto, que vai assinado por mim, Vanessa Priscila Pereira, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, e pelo(a) depositário(a).

Charles Bretzke
Depositário(a)

Vanessa Priscila Pereira
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal