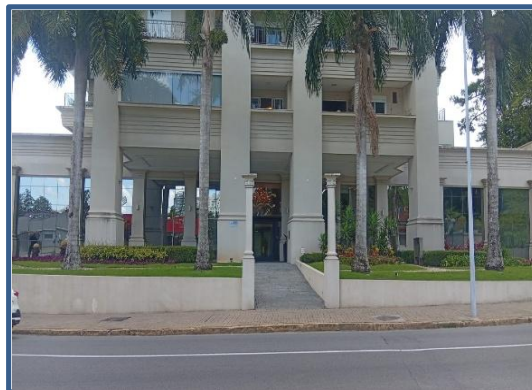




Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	11478
Tipo de Imóvel:	Loja	Uso do imóvel:	Comercial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Visconde de Taunay, 1102 - Loja 04 - Edifício Maison Soleil - Atiradores - Joinville/SC - CEP 89203-062		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	7

## Metragens

Área Terreno Total (m <sup>2</sup> ou ha)	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )*: *Somente averbada	Matrícula:	183,54
	IPTU:	209,55
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		183,54



## Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída apresentada na matrícula.  
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

## Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

## Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado: R\$ 975.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 600.000,00	% Desc: -38,46%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>	FC		

## Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 975.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 600.000,00	% Desc:	-38,46%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	36 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	20/01/2026	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	20/01/2026		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 975.000,00

## Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 3.095,89	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,17% ao mês	Custo financeiro	12,46%	ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,38% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,98% ao mês</b>

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,36% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização **36** Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

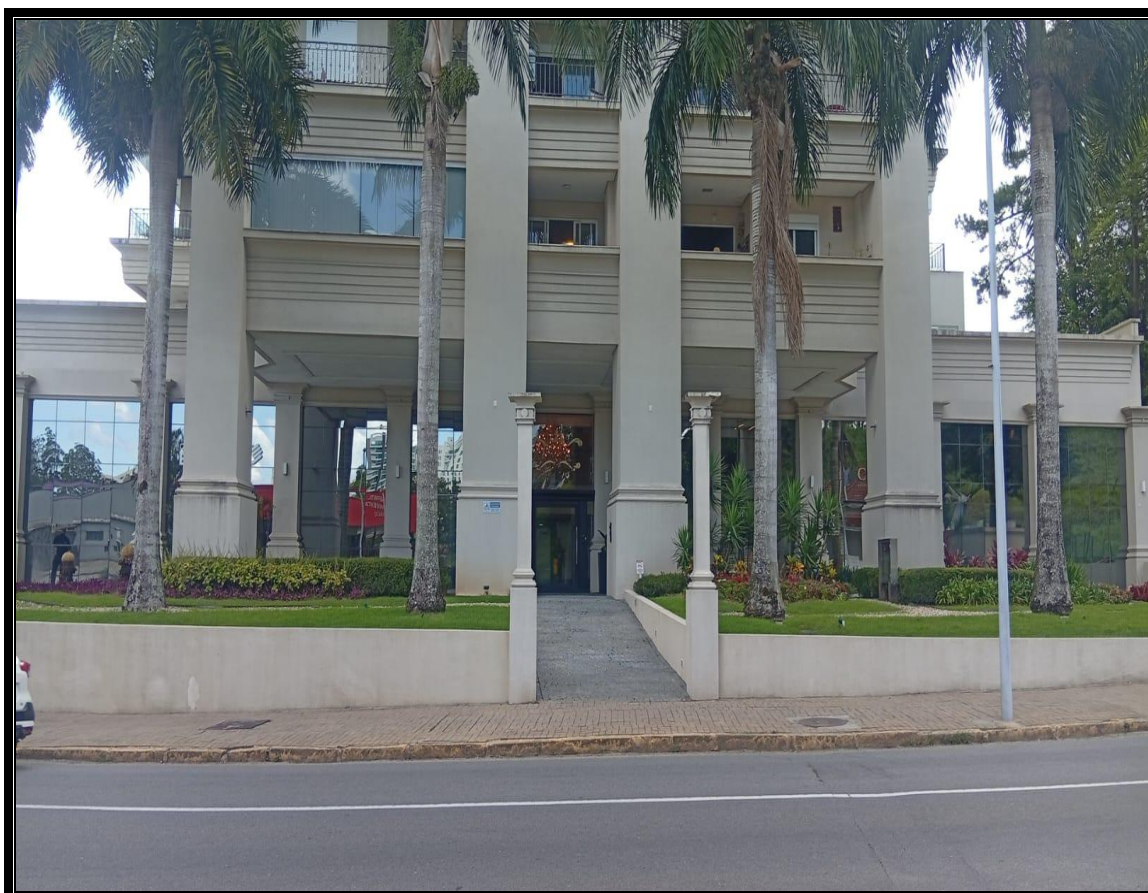
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

62% R\$ 600.000,00


## Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	X	normal/recessivo		recessivo	

## Considerações

**SOLICITANTE:** Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 20 de janeiro de 2026 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Visconde de Taunay, 1102 - Loja 04**EMPREENDIMENTO** Edifício Maison Soleil**BAIRRO:** Atiradores**CIDADE:** Joinville**UF:** SC**DOSSIÊ:** 11478**TIPO:** Loja**USO:** Comercial**ÁREA PRIVATIVA:** 183,5400 m<sup>2</sup>**ÁREA TOTAL:** 209,5504 m<sup>2</sup>**Janeiro / 2026**

## RESUMO

Endereço do imóvel <b>Rua Visconde de Taunay, 1102 - Loja 04</b>		
Cidade <b>Joinville</b>	UF <b>SC</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação de Patrimônio</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Proprietário <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Tipo de Imóvel <b>Loja</b>	Área Privativa <b>183,5400 m<sup>2</sup></b>	Área Total <b>209,5504 m<sup>2</sup></b>
Metodologia <b>Comparativo de dados de mercado - Tratamento por Fatores</b>	Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação II e Precisão III</b>	
Pressupostos e Ressalvas <b>Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.</b>		
Valor de Avaliação do Imóvel <b>R\$ 975.000,00 (Novecentos e Setenta e Cinco Mil Reais)</b>		
Valor de Venda Forçada <b>R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais)</b>		

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
2.1 - História e Características do Município .....	6
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO .....</b>	<b>6</b>
3.1 - Rua Visconde de Taunay .....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....</b>	<b>7</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes .....	7
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	7
4.3 - Infraestrutura Urbana .....	7
4.4 - Considerações Gerais .....	7
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....</b>	<b>8</b>
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento .....	8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	9
5.4 - Mapa do Zoneamento .....	9
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>10</b>
6.1 - Descrição Geral do Empreendimento .....	10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	10
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>10</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	10
<b>8. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
8.1 - Normatização .....	11
8.2 - Metodologia .....	11
8.3 - Tratamento de dados.....	12
8.4 - Pesquisa de Mercado .....	13
8.5 - Especificação da Avaliação.....	13
8.6 - Valores Encontrados .....	14
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO .....</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO V - LIC .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA .....</b>	<b>30</b>

## 1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/01/2026.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 2. LOCALIZAÇÃO

**Endereço:** Rua Visconde de Taunay

**Bairro:** Atiradores

**Cidade:** Joinville

**UF:** SC

### 2.1 - História e Características do Município

Os primeiros colonos que aportaram em terras firmes, em 1851, ocuparam um pequeno território onde hoje se localiza a praça Lauro Muller, marco zero geográfico. As primeiras obras espontâneas de ocupação do território foram as ruas abertas, nas margens esquerda e direita do Rio Mathias, que estabeleceriam a ligação entre o porto e o núcleo inicial. Esses caminhos eram chamados de ruas do Porto e Mittelstrasse (Estrada do Meio), atualmente 9 de março e XV de novembro, respectivamente, dando origem ao que conhecemos hoje como Bairro Centro. Era



no centro da cidade que se tomavam as mais importantes decisões com relação à Joinville cujas ruas eram de chão batido e emolduravam casas com lindos jardins e cercas de madeira, em cuja extensão somente trafegavam pedestres, carroças e os bondes puxados a burro, um luxo na época, extinto em 1918. Nesta época surgiram os primeiros ônibus, provavelmente em substituição aos já tradicionais bondes. As ruas de Joinville foram planejadas para serem largas ladeadas por grandes valetas, que favoreciam o escoamento das águas, e eram abertas no sentido centro/periferia. Estas valetas foram causadoras de muitos acidentes, principalmente com bicicletas, quando a partir de 1910 começaram a ser numerosas na cidade, que, por sinal, foi das primeiras a possuir bicicletas no Brasil, o que lhe conferiu o título de 'Cidade das Bicycletas'.

- Área da Cidade: 1.126,106 Km<sup>2</sup>
- População Total: 562.151 habitantes (IBGE - 2015)
- PIB per capita: R\$ 34.767,17 (IBGE - 2012)
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,809

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua Visconde de Taunay

<b>Mãos de Direção:</b> Única	<b>Pistas:</b> 3	<b>Traçado:</b> Retilíneo
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> Paver

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Médio/alto	<input type="checkbox"/>	Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Vertical
<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio		
<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Médio/baixo	<input type="checkbox"/>	Médio/baixo	<b>Área sujeita a enchentes</b>	
<input type="checkbox"/>	Rural	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Sim
						<input checked="" type="checkbox"/>	Não

### 4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica	<input type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais	<input type="checkbox"/>	Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgotamento sanitário

### 4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego					
<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança	<input type="checkbox"/>	Alta	<input checked="" type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa
<input type="checkbox"/>	Lotação	<input checked="" type="checkbox"/>	Educação						
<input type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde						
<input type="checkbox"/>	Trem	<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura						
<input type="checkbox"/>	Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer						
				Nível de escoamento					
				<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

**Principais polos de influência:** Supermercado Angeloni e Shopping Mueller Joinville.

**Principais vias de acesso:** Rua Visconde de Taunay e Rua Ministro Calógeras.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

#### ► Matrícula 40.468

Área: 2.790,00 m <sup>2</sup>	Medidas do Terreno: 63,00 x 45,00 x 61,00 x 45,00 metros	
Testada Principal: Rua Visconde de Taunay	Testada Secundária: -	
Formato: Irregular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

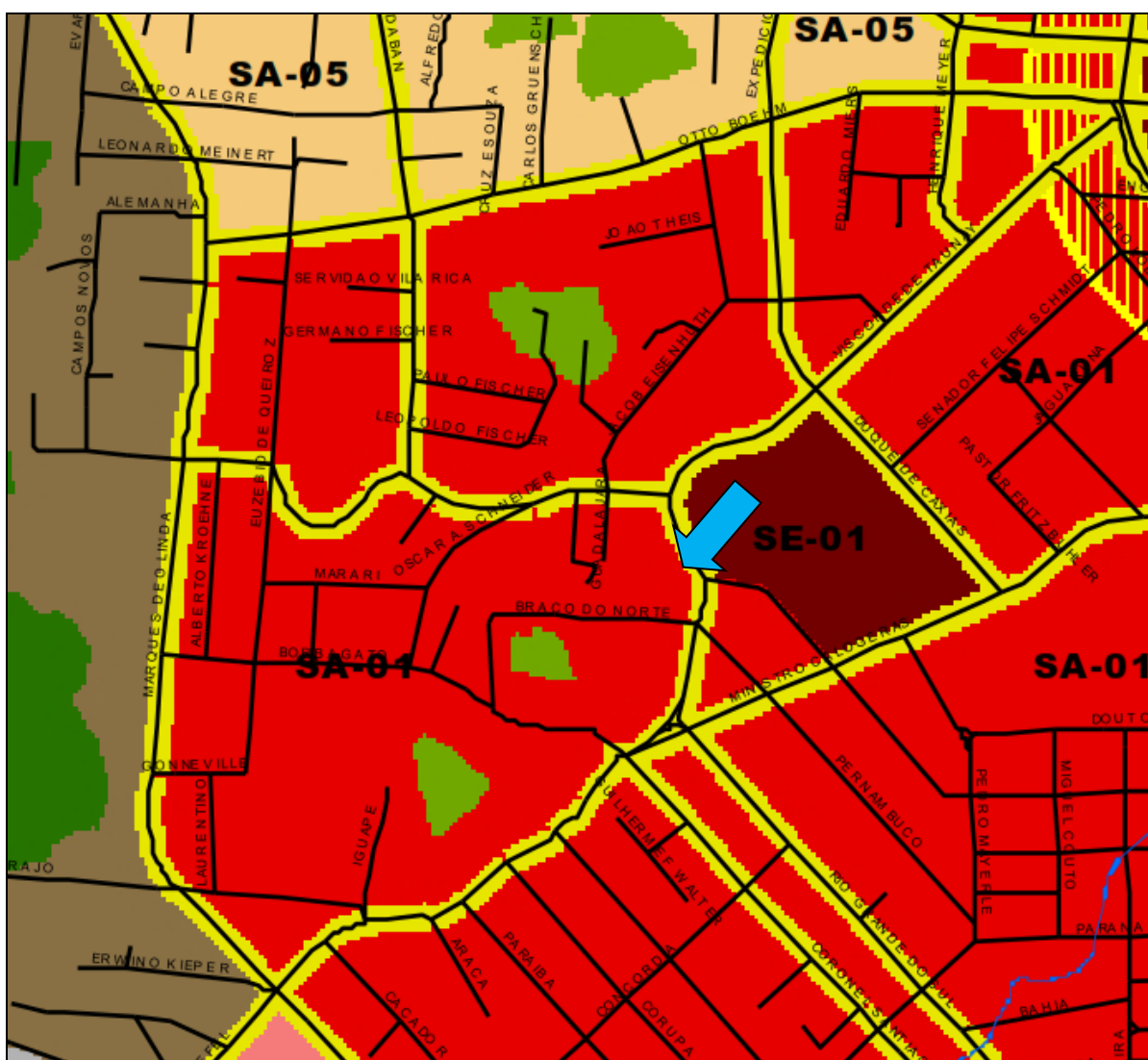
### 5.2 - Mapa de Loteamento



### 5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

<b>Nome da Zona:</b>	Área de Adensamento Prioritário AUAP - SA01	<b>Uso Permitido:</b>	Residencial
<b>Taxa de Ocupação Máxima (%):</b>	60%		Comercial
<b>Taxa de permeabilidade mínima (%):</b>	20%		
<b>Altura Máxima:</b>	45 metros		
<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b>	4,0		

### 5.4 - Mapa do Zoneamento



## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 6.1 - Descrição Geral do Empreendimento

Loja localizada no Edifício Maison Soleil, e conforme matrícula o imóvel possui as seguintes áreas:

Unidade	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área de Uso Comum (m <sup>2</sup> )	Área Total Construída (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal
<b>Loja 04</b>	183,54	26,0104	209,5504	0,019926759

### 6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel, conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

#### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como médio, idade aparente de 7 anos e estado de conservação regular.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

### **8.1 - Normatização**

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2011 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

### **8.2 - Metodologia**

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as 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. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

### **8.3 - Tratamento de dados**

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

**FATOR OFERTA:** adota-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$

$$\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

**FATOR DEPRECIÇÃO:** para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

**FATOR PADRÃO:** os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar-condicionado e outros deverão ser considerados.

**FATOR VAGAS:** No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

#### **8.4 - Pesquisa de Mercado**

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Joinville/SC, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

#### **8.5 - Especificação da Avaliação**

O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

**8.6 - Valores Encontrados**

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Mercado</b>
183,54	5.312,19	<b>R\$ 975.000,00</b>
		<b>(Novecentos e Setenta e Cinco Mil Reais)</b>

<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Venda Forçada</b>
183,54	3.269,04	<b>R\$ 600.000,00</b>
		<b>(Seiscentos Mil Reais)</b>

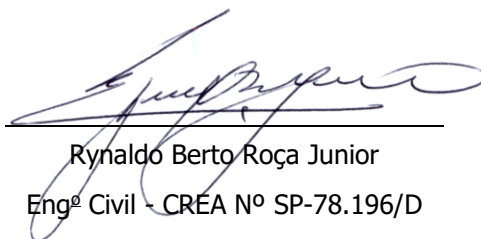
Ver ANEXO IV

## 9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo Berto Roça Junior  
Eng<sup>o</sup> Civil - CREA N<sup>o</sup> SP-78.196/D  
CPF: 709.059.758-04

Curitiba, 20 de janeiro de 2.026

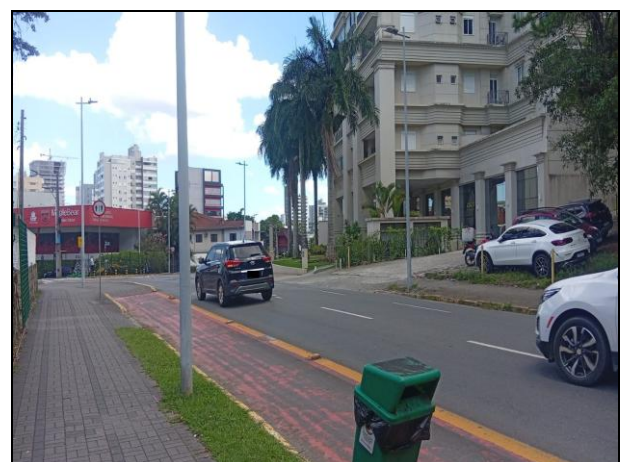
**ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

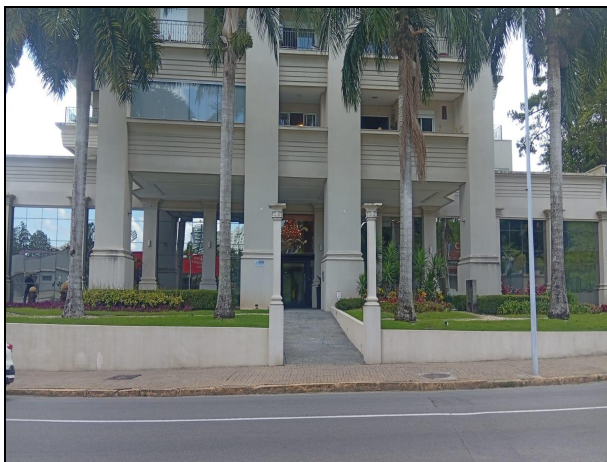


Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



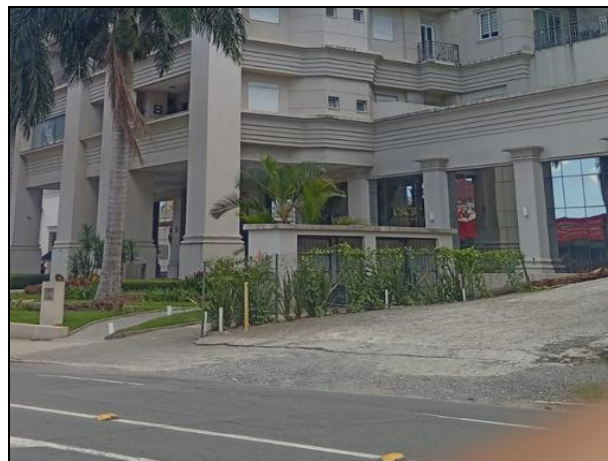
Fachada



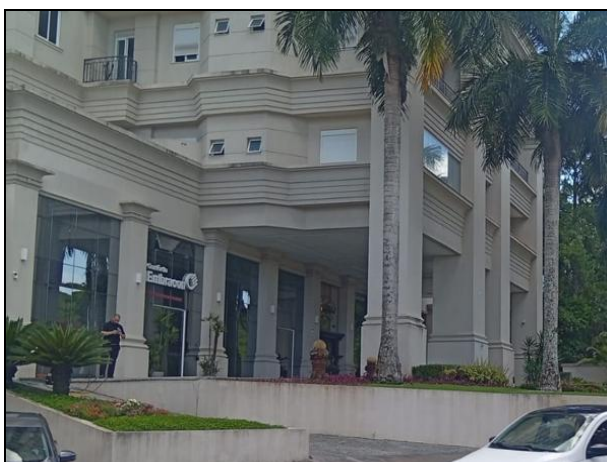
Identificação do Condomínio



Fachada



Fachada



Fachada








Fachada

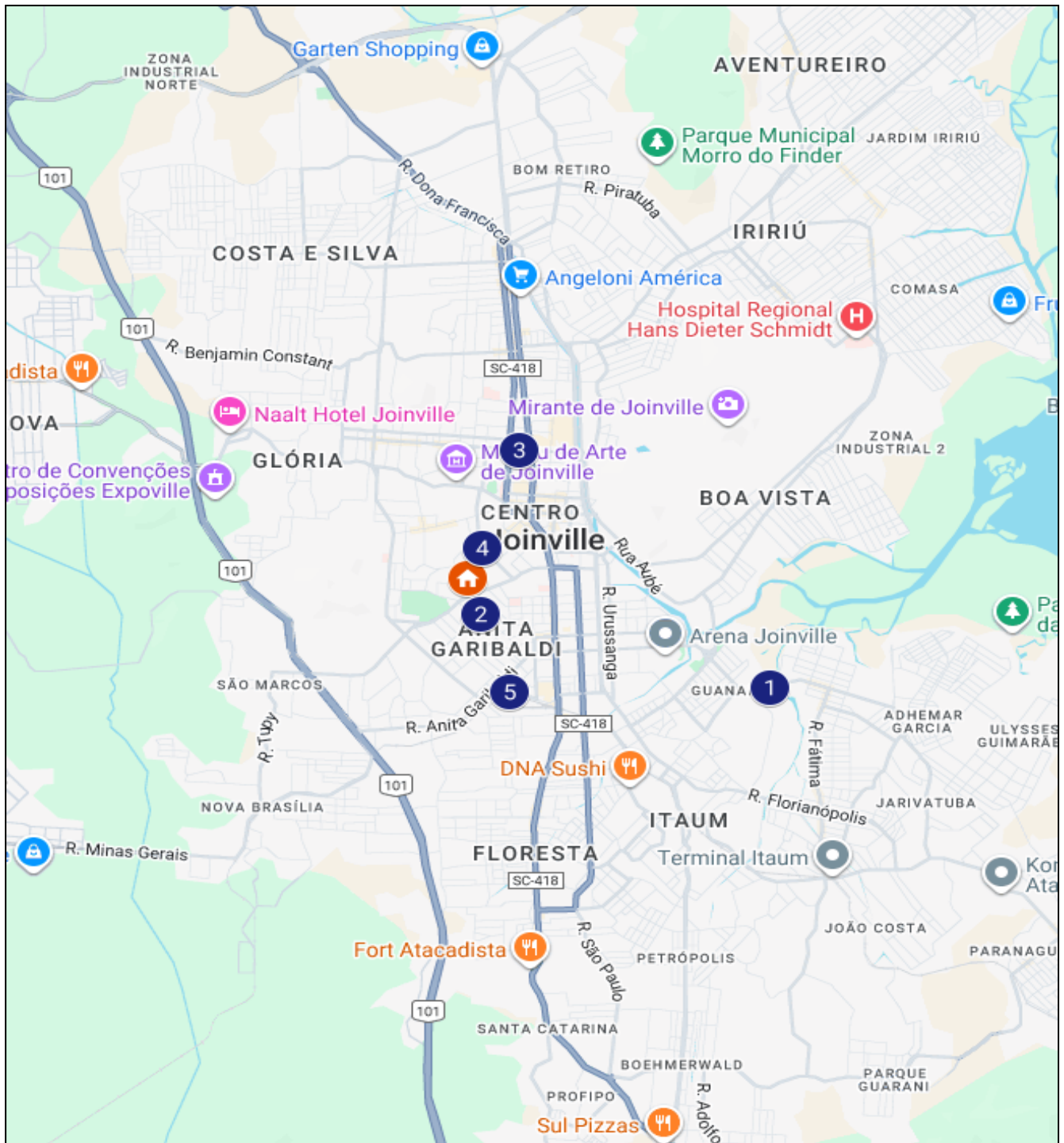
**ANEXO IV**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO**

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jan-26			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Guanabara, 2000					
	Bairro:	Guanabara	Cidade:	Joinville	UF:	SC
	Tipo:	Loja		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15	
	Área Construída (m²)	210,00	Área Total (m²)			
	N.º Salas	N.º lavabos:	N.º vagas			0
	Valor total (R\$)	R\$ 1.250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.952,38	
	Fonte/ telefone:	Cleidi Imóveis - Tel.: 47 3804-1001		Status:	Oferta	
	Loja comercial térrea.					
	Amostra n.º 2		Data	jan-26		
	Empreendimento: Condomínio Comercial					
	Endereço: Rua Rio Grande do Sul, 222					
	Bairro:	Anita Garibaldi	Cidade:	Joinville	UF:	SC
	Tipo:	Loja		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	135,00	Área Total (m²)			
	N.º Salas	N.º lavabos:	N.º vagas			0
	Valor total (R\$)	R\$ 980.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	7.259,26	
	Fonte/ telefone:	Patrícia Israel Imóveis - Tel.: 47 3027-5444		Status:	Oferta	
	Loja comercial térrea.					
	Amostra n.º 3		Data	jan-26		
	Empreendimento: The One Center					
	Endereço: Rua Max Colin, 707					
	Bairro:	Centro	Cidade:	Joinville	UF:	SC
	Tipo:	Loja		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	63,00	Área Total (m²)			
	N.º Salas	N.º lavabos:	N.º vagas			0
	Valor total (R\$)	R\$ 540.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	8.571,43	
	Fonte/ telefone:	RDA Imóveis - Tel.: 47 3028-0808		Status:	Oferta	
	Loja comercial térrea.					
	Amostra n.º 4		Data	jan-26		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Duque de Caxias, 475					
	Bairro:	Centro	Cidade:	Joinville	UF:	SC
	Tipo:	Loja		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	697,95	Área Total (m²)			
	N.º Salas	N.º lavabos:	N.º vagas			0
	Valor total (R\$)	R\$ 3.500.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.014,69	
	Fonte/ telefone:	JCC Imóveis - Tel.: 47 99190-1130		Status:	Oferta	
	Loja comercial térrea.					
	Amostra n.º 5		Data	jan-26		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Rio Grande do Norte					
	Bairro:	Anita Garibaldi	Cidade:	Joinville	UF:	SC
	Tipo:	Loja		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	64,00	Área Total (m²)			
	N.º Salas	N.º lavabos:	N.º vagas			4
	Valor total (R\$)	R\$ 480.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	7.500,00	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Borba - Tel.: 47 3043-1414		Status:	Oferta	
	Loja comercial térrea.					

## CROQUI DE AMOSTRAS



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Salas	Lavab os	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga	
Aval.	Rua Visconde de Taunay, 1102 - Loja 04	183,54	209,55	0	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,91	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Guanabara, 2000	210,00	-	0	0	0	1.250.000,00	5.952,38	0,90	1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,00	5.936,81	5.936,81	
2	Rua Rio Grande do Sul, 222	135,00	-	0	0	0	980.000,00	7.259,26	0,90	1,00	0,96	0,91	1,00	1,00	1,00	5.686,53	5.686,53	
3	Rua Max Colin, 707	63,00	-	0	0	0	540.000,00	8.571,43	0,90	0,85	0,87	0,91	1,00	1,00	1,00	5.188,63	5.188,63	
4	Rua Duque de Caxias, 475	697,95	-	0	0	0	3.500.000,00	5.014,69	0,90	0,85	1,18	1,01	1,00	1,00	1,00	4.512,93	4.512,93	
5	Rua Rio Grande do Norte	64,00	-	4	0	0	480.000,00	7.500,00	0,90	1,00	0,88	0,91	1,00	1,00	0,98	5.244,73	5.244,73	
								Unitário seco médio							6.859,55		5.313,93	5.313,93

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondetes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
<b>Total</b>			<b>6</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			14,04%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

Para efeitos de cálculo foi adotado uma área equivalente, sendo coeficiente de equivalência de 50% para o subsolo, 100% para o térreo e 70% para os pavimentos superiores.

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.313,93
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.908,10
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.719,75

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5313,93	
Desvio Padrão	545,1835595	
Coefficiente de Variação	10,25952627	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.686,96	0,0702
Limite Inferior (R\$/m²)	4.940,89	-0,0702
Intervalo de Confiabilidade	14,04%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	183,54
Unitário (R\$/m²)	5.313,93
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	975.318,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	183,54
Unitário (R\$/m²)	5.312,19
Valor de Mercado para Venda (R\$)	975.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	600.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 975.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	3.095,89	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,38% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,46%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,98% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,36% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

61,54% **R\$ 600.000,00**

**ANEXO V**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS  
URBANOS**

## ANEXO IV - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 16/05/2024

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Loja

1.2. Endereço: Rua Visconde de Taunay, 1102 - Loja 04 Cidade: Joinville UF: SC

1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso pretendido: Comercial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 26° 18' 30.92" Longitude: 48° 51' 17.13"

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

### 2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IMA - Instituto do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Joinville - (47) 3431-3233

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não  Sim. Que tipo? \_\_\_\_\_ Quando? \_\_\_\_\_

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

---

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IMA - Instituto do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Joinville - (47) 3431-3233

### 3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

#### 3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno\* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não  Sim. Caso afirmativo, indicar:

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: Cemitério _____ _____ _____	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação:</p> <p>Observação in loco</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p>Não</p>			

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMOVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria in loco  Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

## 6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?


Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local: No entorno do imóvel existe posto de combustível e cemitério.

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

  
\_\_\_\_\_  
Rynaldo de Oliveira Roça Junior  
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D  
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda  
CNPJ: 06.099.999/0001-54

## ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

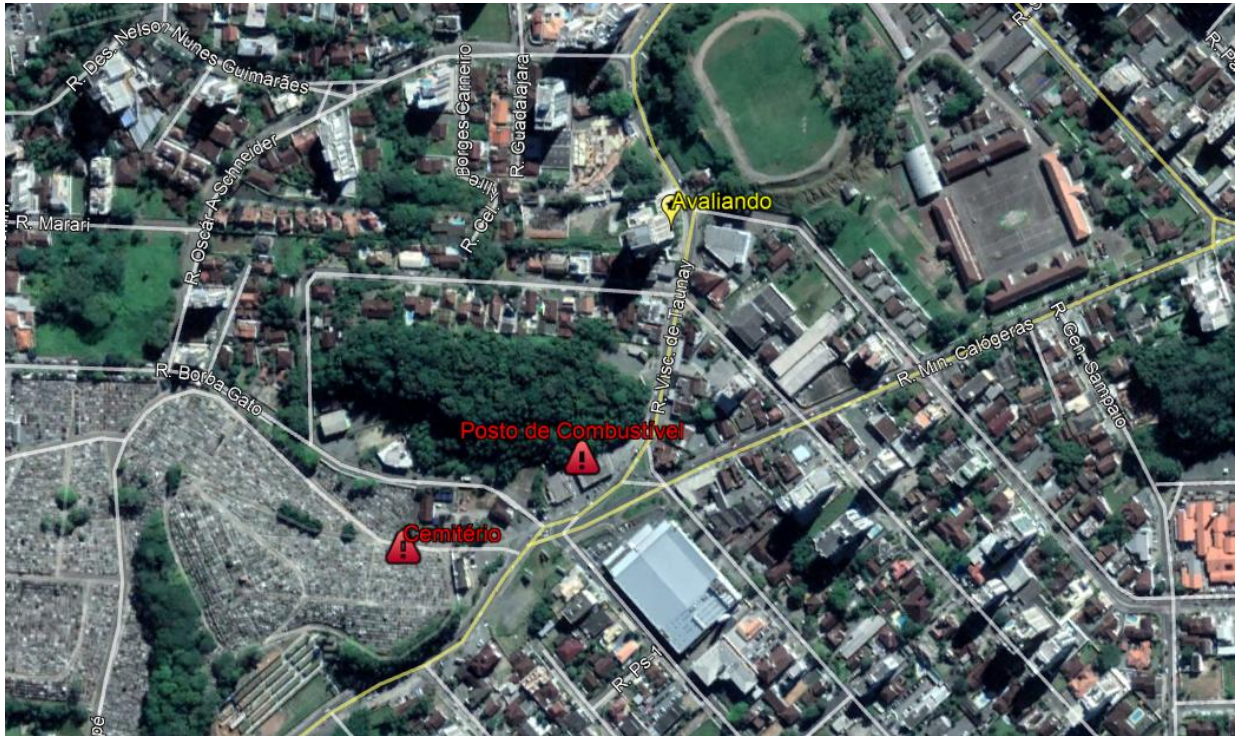


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2023

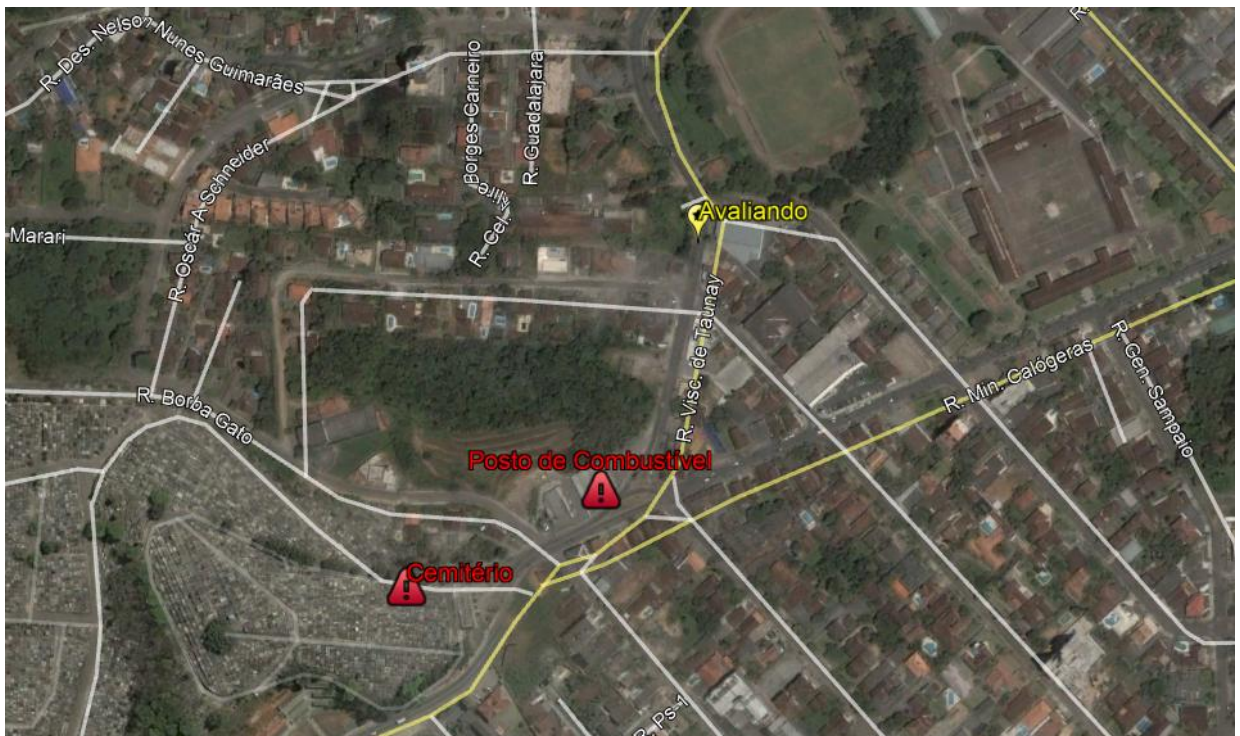


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2004

## **ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**



Valide aqui  
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0040468-40

REGISTRO GERAL

Ficha Nº .....01.....

Livro nº 2

Ano .....2014.....

Matrícula Nº 40.468

Data: 11 de Julho de 2014.

**IMÓVEL:** A unidade autônoma constituída pela **LOJA nº 04 do EDIFÍCIO MAISON SOLEIL**, situado na Rua Visconde de Taunay, nº 1102, bairro Atiradores, nesta cidade de Joinville/SC; localizado no pavimento térreo, de frente para a rua Visconde de Taunay, à direita da Loja 03 de quem da referida rua olha o imóvel, tem a área construída de utilização exclusiva de 183,5400 metros quadrados, área de uso comum de 26,0104 metros quadrados, perfazendo a área correspondente ou global construída de 209,5504 metros quadrados, fração ideal do solo e partes comuns de 0,019926759, e quota do terreno de 55,5957 metros quadrados. O referido edifício acha-se construído sobre um terreno situado nesta cidade de Joinville/SC, fazendo frente com 63,00 metros para a rua Visconde de Taunay, tendo de fundos de cada lado 45,00 metros, confrontando-se de um lado com terras da Metalúrgica Aloma S/A, e de outro lado com terras de Paulo Maehl e outros, fazendo o travessão dos fundos com 61,00 metros, com terras de Magrid Rehnolt Meyer, contendo a área de 2.790,00 metros quadrados. Foi Instituído uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** em favor de Athena Construções Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a área de 236,16 metros quadrados e perímetro total da servidão de 91,84 metros, que dá acesso para o terreno matriculado sob nº 9.999 desta 2ª Circunscrição, conforme R.22-14.420. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville, com a Inscrição Imobiliária nº 13.20.12.57.1156.074. **PROPRIETÁRIA:** **FIRST INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.073.860/0001-79, com sede na Rua Concórdia, nº 130, bairro Anita Garibaldi, nesta cidade de Joinville/SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel matriculado sob nº 14.420 do Livro 2 de Registro Geral desta 2ª Circunscrição Imobiliária - Comarca de Joinville/SC. Eu Morgana Domingos dos Santos, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Ivete Cisz Rech, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição: Protocolo nº 91.477 de 08 de Julho de 2014. (Emolumentos R\$ 5,90 + Selo de Fiscalização R\$ 1,45). Relatório de Emolumentos 29.151. Selo de fiscalização: DNL95707-KVDJ.-----

Protocolo nº 91.477 de 08 de Julho de 2014.

**R.1-40.468:** Joinville, 11 de Julho de 2014. **TRANSMITENTE:** **FIRST INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.073.860/0001-79, com sede na Rua Concórdia, nº 130, bairro Anita Garibaldi, nesta cidade de Joinville/SC, no ato representada por seu sócio **RAFAEL BASTOS DEISCHL**, brasileiro, engenheiro civil, casado, nascido aos 08/02/1980, portador da CI Profissional nº 170264991-1-CREA/PR, inscrito no CPF sob nº 027.691.249-78, residente e domiciliado na Rua Alexandre Schlemm, nº 554, apto. 1103, Bairro Anita Garibaldi, nesta cidade de Joinville/SC. **ADQUIRENTES:** **RAFAEL BASTOS DEISCHL**, brasileiro, engenheiro civil, nascido aos 08/02/1980, portador da CI Profissional nº 170264991-1-CREA/PR, inscrito no CPF sob nº

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição  
Oficial Substituto: Bel. Luciano da Conceição  
CNPJ/MF 83.545.335/0001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/93MNMW-V7V9F-NXULX-4NBQZ>



Valide aqui  
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0040468-40

Continuação da Matrícula Nº 40.468

Ficha nº 01.V

027.691.249-78, casado com **DANIELA NIEHUES DEISCHL**, brasileira, corretora, nascida aos 14/08/1981, portadora da CI nº 4.251.219-SESPDC/SC, inscrita no CPF sob o nº 035.627.429-24, casados aos 21/04/2007, conforme certidão de casamento matrícula nº 105130 01 55 2007 3 00061 241 0026848 76 do Registro Civil Adilson Pereira dos Anjos desta Comarca de Joinville/SC, residentes e domiciliados na Rua Alexandre Schlemm, nº 554, apto. 1103, Bairro Anita Garibaldi, nesta cidade de Joinville/SC. **TÍTULO:** Transferência de Bens. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Transferência de Bens Imóveis para Distribuição de Lucro lavrada aos 04/07/2014, às fls. 004/006 do Livro 642 do 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de Joinville/SC. **VALOR:** R\$ 420.900,00 (quatrocentos e vinte mil e novecentos reais). Consta da referida escritura que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, foi recolhido no valor de R\$ 8.418,00, em data de 03/07/2014, pela guia nº 5755/2014, conforme autenticação nº 8.FAC.445.80E.D28.2B2, no Banco do Brasil S/A, e foi recolhido o FRJ no valor de R\$ 520,00, em data de 03/07/2014, através do boleto nº 0000.50020.1040.6079, conforme autenticação nº 4.B99.F11.792.DF8.A4B, no Banco do Brasil S/A. **OBS:** Consta ainda da referida escritura que: a transmitente, através de seu representante legal, e os adquirente, declaram sob as penas da lei que esta transferência não foi intermediada por corretor de imóveis, tampouco por corretora do ramo imobiliário, tornando-se assim dispensada essa identificação, conforme prevê o Art. 15-A da LC nº 387 de 23/07/2007; pela transmitente, através de seu representante legal, foi declarado expressamente e sob as penas da Lei, que está integralmente quites até a presente data, com as obrigações para com o condomínio do "Edifício Maison Soleil"; e que a transmitente, através de seu representante legal, apresentou às seguintes certidões: certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, sob o código de controle nº 1231.4DF4.457D.F83F, emitida aos 21/03/2014, válida até 17/09/2014, certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob nº 033312014-88888860, emitida aos 24/02/2014, válida até 23/08/2014, e foram dispensadas às certidões de feitos ajuizados. Emissão da DOI cumprida no prazo regulamentar, conforme determina o artigo 460 do CNCGJSC. Eu Morgana Domingos dos Santos, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Ivete Cisz Rech, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição: \_\_\_\_\_  
(Emolumentos R\$ 1.040,00 + Selo de Fiscalização R\$ 1,45). Relatório de Emolumentos 29.151. Selo de fiscalização: DNL95730-U1DK.-----

Protocolo nº 93.930 de 04 de novembro de 2014.

**Av.2-40.468:** Joinville, 07 de novembro de 2014. Nos termos do

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/93MINW-V7V9F-NXULX-4NBQZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0040468-40

**REGISTRO GERAL**

Ficha Nº .....02.....

Livro nº 2

Ano .....2014.....

**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 40.468.**

requerimento apresentado, datado de 24/10/2014, com firma reconhecida pelo 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de Joinville/SC, fica constando na presente matrícula que o proprietário, Sr. Rafael Bastos Deischl, é portador da CI nº 8.063.632-6-SESP/PR e inscrito no CPF sob nº 027.691.249-78; cujas cópias autenticadas dos documentos comprobatórios ficam arquivadas nesta circunscrição. Eu Geise de Oliveira, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Aline Pegoraro, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição: Cléa Teresinha da Conceição (Emolumentos R\$ 79,90 + Selo de Fiscalização R\$ 1,45). Relatório de Emolumentos 30.882. Selo de fiscalização: DRM14511-6YB7.-----

Protocolo nº 93.931 de 04 de novembro de 2014.

**R.3-40.468:** Joinville, 07 de novembro de 2014. **ÔNUS:** Alienação Fiduciária em Garantia (constituição de propriedade fiduciária). **EMITENTES: RAFAEL BASTOS DEISCHL**, brasileiro, empresário, nascido aos 08/02/1980, portador da CI nº 8.063.632-6-SESP/PR, inscrito no CPF sob o nº 027.691.249-78, e sua mulher **DANIELA NIEHUES DEISCHL**, brasileira, do lar, nascida aos 14/08/1981, portadora da CI nº 4.251.219-SESPDC/SC, inscrita no CPF sob o nº 035.627.429-24, casados desde 21/04/2007, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão atualizada de casamento matrícula nº 105130 01 55 2007 3 00061 241 0026848 76 do Registro Civil Adilson Pereira dos Anjos desta Comarca de Joinville/SC, residentes e domiciliados na Rua Alexandre Schlemm, nº 554, Apto. 1103, Bairro Anita Garibaldi, nesta cidade de Joinville/SC. **GARANTIDORES: RAFAEL BASTOS DEISCHL**, brasileiro, empresário, nascido aos 08/02/1980, portador da CI nº 8.063.632-6-SESP/PR, inscrito no CPF sob o nº 027.691.249-78, e sua mulher **DANIELA NIEHUES DEISCHL**, brasileira, do lar, nascida aos 14/08/1981, portadora da CI nº 4.251.219-SESPDC/SC, inscrita no CPF sob o nº 035.627.429-24, casados desde 21/04/2007, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão atualizada de casamento matrícula nº 105130 01 55 2007 3 00061 241 0026848 76 do Registro Civil Adilson Pereira dos Anjos desta Comarca de Joinville/SC, residentes e domiciliados na Rua Alexandre Schlemm, nº 554, Apto. 1103, Bairro Anita Garibaldi, nesta cidade de Joinville/SC. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, 2041 e 2235, São Paulo/SP, no ato representado por ADRIANA MOTHES MORAES, brasileira, solteira, bancária, portadora da CI nº 6.691.117-SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 933.523.950-04, residente e domiciliada na Rua Sol, nº 254, nesta

**REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO**

Oficial Interina: Bel. Cléa Teresinha da Conceição

Oficial Substituto: Bel. Luciano da Conceição

CNPJ/MF 83.545.335/0001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

**CONTINUA NO VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/93MINW-V7V9F-NXULX-4NBQZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0040468-40

Continuação da Matrícula Nº 40.468

Ficha nº 02.V

cidade de Joinville/SC, e ADRIANE GUARIENTI VARINI ANTON, brasileira, casada, bancária, portadora da CI nº 48331678-SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 595.833.390-91, residente e domiciliada na Rua Pernambuco, nº 218/401, nesta cidade de Joinville/SC, conforme procuração lavrada aos 28/04/2014, às fls. 233, do Livro 3237, no 12º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, devidamente confirmada via e-mail, pelo funcionário Ricardo, em 06/11/2014, conforme Artigo 488 do CNCJ/SC, e substabelecimento lavrado aos 28/07/2014, às fls. 6/8v, do Livro nº 32-PD, no 4º Tabelião de Notas de Maceió/AL, devidamente confirmada via telefone, em 07/11/2014.

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário / Alienação Fiduciária de Imóvel, nº 070159230010832, emitida em data de 21 de Outubro de 2014, em São Paulo/SP. **OBJETO:** O imóvel objeto da presente matrícula em garantia da dívida a seguir discriminada. **VALOR DA DÍVIDA E**

**CONDIÇÕES:** Os emitentes / garantidores confessam serem devedores ao credor fiduciário do valor de R\$ 641.995,44 (seiscentos e quarenta e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos), que se obrigam a pagar em 180 parcelas. Juros Remuneratórios Efetivos: 1,65% ao mês. e 21,70% ao ano; Juros Moratórios: 1% ao mês.; Multa Moratória: 2%. Custo Efetivo Total - CET: 22,53% ao ano. Capitalização de Juros: Mensal. Periodicidade das Parcelas: Mensais. Valor da Parcela: R\$ 11.481,80. Vencimento da primeira Parcela: 21/11/2014, e as demais em prestações mensais e consecutivas em igual dia dos meses subsequentes. Vencimento da Última Parcela: 21/10/2029. Prazo de Carência para intimação: 60 dias. **Valor de Avaliação para Venda em Público Leilão:** R\$ 1.180.000,00.

Todas as demais condições constam do referido instrumento. **Obs.: A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o pleno cumprimento das obrigações do devedor fiduciante ou se consolidará em favor do credor fiduciário no caso de inadimplemento daquele, tudo nos termos da Lei 9.514/97. OBS.:** Foi recolhido o FRJ no valor de R\$ 520,00 em data de 04/11/2014, através do boleto nº 0000.50020.1079.9005, conforme autenticação nº 4.98D.04A.47B.A1F.325 no Banco do Brasil, tendo sido o pagamento confirmado via Internet junto ao Poder Judiciário de Santa Catarina.

Eu Geise de Oliveira, escrevente desta Serventia, digitei. Eu Aline Pegoraro, escrevente desta Serventia, conferi. A Oficial Substituta: Bel. Cléa Teresinha da Conceição: \_\_\_\_\_ (Emolumentos R\$ 1.040,00 + Selo de Fiscalização R\$ 1,45). Relatório de Emolumentos 30.882. Selo de fiscalização: DRM14512-4X4Z.-----

**AV.-4-40.468:** - Em 11 de Julho de 2018. - **Consolidação da propriedade.**

Proprietário consolidado: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira privada, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.ºs. 2041 e 2235, bloco A, bairro Vila Olímpia, no município de São Paulo/SP. Tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciários e

Continua na ficha 03 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/93MINW-V7V9F-NXULX-4NBQZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rijoinville.com.br

CNM: 108506.2.0040468-40

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 03

Matrícula Nº 40.468

Data: 11 de Julho de 2018.

a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. ITBI: recolhimento realizado pela avaliação de R\$ 1.180.000,00, mediante a guia nº 5567/2018. FRJ: 28346670001203005, recolhido o valor de R\$ 680,00, em 04/07/2018. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 115.868, 28 de Junho de 2018. Emolumentos: R\$ 452,46. Valor do selo: R\$ 1,90. Selo de fiscalização: FDI11032-3G38.

Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

**AV.-5-40.468:** - Em 11 de Julho de 2018. - **Cancelamento de Alienação Fiduciária por Consolidação da Propriedade.**

Tendo em vista a consolidação da propriedade averbada na Av.4, faço o cancelamento do registro de alienação fiduciária constante no R.3 supra. Protocolo: 115.868, 28 de Junho de 2018. Emolumentos: R\$ 104,45. Valor do selo: R\$ 1,90. Selo de fiscalização: FDI11033-UTNO.

Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

**AV.-6-40.468:** - Em 28 de Agosto de 2018. - **Publicidade.**

Requerido: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. Requerentes: **RAFAEL BASTOS DEISCHL**, CPF 027.691.249-78; **DANIELA NIEHUES DEISCHL**, CPF 035.627.429-24. Conforme ofício nº 0312332-36.2018.8.24.0038-0002, datado de 06/08/2018, assinado pela Dra. Thais Guimarães Freitas, acompanhado da decisão expedida em 03/08/2018 nos autos do processo nº 0312332-36.2018.8.24.0038 - Ação de Procedimento Comum, da 2ª Vara de Direito Bancário da comarca de Joinville, assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rafael Maas dos Anjos, averba-se que no referido processo foi determinada a suspensão de qualquer ato expropriatório sobre o presente imóvel. Protocolo: 116.644, 06 de Agosto de 2018. Emolumentos: R\$ 104,45. Valor do selo: R\$ 1,90. Selo de fiscalização: FEY02647-AN9Q.

Dayane C. R. Alpinhaky - Escrevente de Registro

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/93MINW-V7V9F-NXULX-4NBQZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE

Saulo Lindorfer Pivetta - Titular  
Rua Orestes Guimarães, nº 538, Edifício Level Corporate – 2º andar,  
Bairro América, Joinville/SC, CEP: 89.204-060  
e-mail: cartorio@2rijoinville.com.br – Fones: (47) 3027-6644 e  
3026-7880  
www.2rijoinville.com.br

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**  
**Matrícula nº: 40.468 (até Av/R.6)**

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

O referido é verdade e dou fé

Joinville/SC, 08 de janeiro de 2025

\_\_\_\_\_  
{{USUARIO\_ASSINATURA\_NOME}} - {{USUARIO\_ASSINATURA\_CARGO}}

Documento assinado digitalmente por Larissa Caroline Finder - Escrevente de Certidão  
2

**Emolumentos:**

06. Certidão de inteiro teor de Matrícula (site) R\$26,46  
ISS: R\$ 0,79  
FRJ: R\$ 6,01  
Total: R\$ 33,26

(FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Normal
	<b>HHX18167-ZEDY</b> Confira os dados do ato em: <a href="http://www.tisc.ius.br/selo">www.tisc.ius.br/selo</a>

**CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/93MINW-V7V9F-NXULX-4NBQZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





# Município de Joinville

## IPTU - 2026

NOME DO CONTRIBUINTE: RAFAEL BASTOS DEISCHL			INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 13.20.12.57.1156.0074
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 18.552,69	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) 280.395,93	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 298.948,62	ALÍQUOTA DO IMPOSTO (%) 1,50
IMPOSTO - (R\$) 4.484,23	COSIP - (R\$) 0,00	RESTITUIÇÃO COMPENSADA - (R\$) 0,00	TOTAL GERAL - (R\$) 4.484,23
NATUREZA Predial	PATRIMÔNIO Particular	TAXA 0	PROTOCOLO

### INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

ÁREA TRIBUTÁVEL TERRENO (M²) 2.790,00	TESTADA PRINCIPAL DO TERRENO (M) 63,00	Nº FRENTE 1	POSIÇÃO NA QUADRA Meio De Quadra
TOPOGRAFIA Plano	PEDOLOGIA Normal	BAIRRO Atiradores	USO Comercial
FRAÇÃO IDEAL DO SOLO (%) 0,01620	FATOR GEOMÉTRICO 76,54	SETOR Setor 5	VALOR M² 498,72
PAVIMENTAÇÃO Sim	MEIO FIO Com	ZONA ALÍQUOTA Z03	LOTEAMENTO / QUADRA / LOTE 0 / /
LIMITE FRONTAL Muro	CALÇADA Concreto Alisado	SITUAÇÃO CALÇADA Sem informação	CONSERVAÇÃO CALÇADA Sem informação
TESTADA (M) - COND. HORIZ. 1	ÁREA LOTE (PRIV + COM) (M²) COND.HORIZ. 0,00	FRAÇÃO SOLO (%) - COND. HORIZONTAL 1,00000	



# Município de Joinville

## IPTU - 2026

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA


13.20.12.57.1156.0074

### INFORMAÇÕES PREDIAIS

Unidade	Tipologia	Uso	Área	Estrutura	Valor do M²	Ano const.
1	Loja	Comercial	209,55	Concreto/Alvenaria	1338,06051	2009

Município de Joinville		
CNPJ: 83.169.623/0001-10		
DATA DOCUMENTO 11/12/2025	COMPETÊNCIA 101/2026	VENCIMENTO 09/01/2026
NOSSO NÚMERO 262600002750813	VENCIMENTO ORIGINAL 09/01/2026	
USO INTERNO 2 - 2567692	VALOR DOS TRIBUTOS 4.484,23	
AGÊNCIA/CÓDIGO BENEFICIÁRIO 3155/73053	(-) DESCONTO 448,42	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO PARCELA ÚNICA 10%	(+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
	(+ MULTA 0,00	
	(+ JUROS 0,00	
	(+ HONORÁRIOS 0,00	
	(=) VALOR COBRADO 4.035,81	
CONTRIBUINTE RAFAEL BASTOS DEISCHL CPF/CNPJ: 027.691.249-78 Cód. Imóvel: 376622 Inscrição imobiliária: 13.20.12.57.1156.0074 Comp.: Loja 4		

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Município de Joinville			
CNPJ: 83.169.623/0001-10			
LOCAL DE PAGAMENTO Lotéricas, Ailos, Sicoob, Internet Banking e terminais de Autoatendimento:			VENCIMENTO 09/01/2026
COMPETÊNCIA 101/2026	DATA DOCUMENTO 11/12/2025	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Convênio	ESPÉCIE MOEDA BRL
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO PARCELA ÚNICA 10% Imposto Predial: R\$ 3.785,35 Imposto Territorial: R\$ 250,46			AGÊNCIA/CÓDIGO BENEFICIÁRIO 3155/73053
			NOSSO NÚMERO 262600002750813
			VALOR DOS TRIBUTOS 4.484,23
			(-) DESCONTO 448,42
			(+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
			(+ MULTA 0,00
			(+) JUROS 0,00
			(+ HONORÁRIOS 0,00
			(=) VALOR COBRADO 4.035,81
CONTRIBUINTE RAFAEL BASTOS DEISCHL CPF/CNPJ: 027.691.249-78 Cód. Imóvel: 376622 Inscrição imobiliária: 13.20.12.57.1156.0074 Comp.: Loja 4			

\* 2ª via gerada através da WEB

8161000040 - 4 35812296202 - 2 60109262600 - 6 00275081300 - 4

