

Proprietário: Banco Santander Brasil Data-Base: 22/12/2017
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
 Endereço Completo: Rua Célio Veiga - Lote 173 Nº: 1701
 Bairro: Jardim Cidade de Florianópolis Município: São José UF: SC CEP: 88111-320
 Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 15
 Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: I Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	260,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	260,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	103,60
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	103,60


Observações impactantes na avaliação

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

Índice de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: R\$ 330.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 255.000,00	% Desc: -22,73%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado:	R\$ 330.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 255.000,00	% Desc:	-22,73%
--------------------------	-----------------------	-------------------------------	-----------------------	----------------	----------------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 24 meses

Data avaliação: 22/12/2017 Assinatura Avaliador:
 Data da vistoria: 22/12/2017
 Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr CREA Resp.: SP-78196/D ART nº: -
 Telefone: (41) 3023-4584 E-mail: so@valory.com.br

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado para Venda**VISTORIA:** 22 de Dezembro de 2017 (Apenas Externa)**ENDEREÇO:** Rua Célio Veiga, 1.701 - Lote 173**BAIRRO:** Jardim Cidade de Florianópolis**CIDADE:** São José**UF:** SC**CEP:** 88111-320**DOSSIÊ:** 5449**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 103,60 m² (Conforme matrícula)**ÁREA TERRENO:** 260,00 m² (Conforme matrícula)**Dezembro / 2017**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Célio Veiga, 1.701 - Lote 173		
Cidade São José	UF SC	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado para Venda		
Finalidade da Avaliação Levanteamento Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander Brasil		
Proprietário Banco Santander (BRASIL) S/A		
Tipo de Imóvel Casa	Área Construída 103,60 m²	
Metodologia Evolutivo	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II	
Pressupostos e Ressalvas 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.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 330.000,00 (Trezentos e Trinta Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 255.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
2. LOCALIZAÇÃO	5
2.1 - História e Características do Município	5
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	5
3.1 - Rua Célio Veiga	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 - Localização e Atividades Existentes	6
4.2 - Melhoramentos Públicos	6
4.3 - Infraestrutura Urbana	6
4.4 - Considerações Gerais	6
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	7
5.1 - Aspectos Físicos.....	7
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	8
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	8
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	8
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	9
8. AVALIAÇÃO	9
8.1 - Normatização	9
8.2 - Metodologia	9
8.3 - Tratamento de dados.....	10
8.4 - Pesquisa de Mercado	11
8.5 - Especificação da Avaliação.....	12
8.6 - Valores de Avaliação	12
9. ENCERRAMENTO	13
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	14
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	14
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	15
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DO TERRENO	16
ANEXO V - CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	20
ANEXO VI - LIC.....	24
ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.....	31

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 22/12/2017.
- Relacionamos 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:
 - 1) Cópia da matrícula nº 29.022 do Ofício de Registro de Imóveis de São José-SC datada de 26 de junho de 2015.

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 Célio Veiga, 1.701		
Bairro: Jardim Cidade de Florianópolis	Cidade: São José	UF: SC

2.1 - História e Características do Município

São José é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Faz parte da região metropolitana de Florianópolis, no litoral do estado conurbando-se com a capital catarinense.

A conurbação entre Florianópolis, São José e os municípios vizinhos faz da grande Florianópolis a mais populosa região metropolitana de Santa Catarina.

Com pouca vocação turística - posição que é preenchida pelos municípios vizinhos, principalmente Florianópolis - São José tem a base da sua economia na

indústria e no comércio. A cidade está no quinto lugar no ranking da economia dos municípios de Santa Catarina, graças principalmente a Área Industrial no sul da cidade, com um grande número de empreendimentos. Há também outras indústrias em outros pontos, principalmente em torno da BR-101, e Áreas Industriais menores em Forquilhas e no Sertão Maruim.

O comércio de São José concentra-se em três locais: o distrito de Campinas, com comércio mais local na Avenida Central do Kobrasol e lojas de varejo na Avenida Presidente Kennedy; a Rua Leoberto Leal em Barreiros e a Rua Vereador Arthur Manoel Mariano em Forquilha. Outro destaque é o setor de shoppings: o mais antigo de SC, o Shopping Itaguaçu, e o mais recente, o Continente Park Shopping, são também os dois maiores do estado. Além deles, o Shopping Ideal, o MundoCar Mais Shopping e o Camelão também aquecem a economia josefense.



- Área da Cidade: 152,387 Km²
- População Total: 228.561 habitantes (IBGE - 2013)
- PIB per capita: R\$ 24.640,32 (IBGE - 2012)
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,809

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Célio Veiga

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 02 (01 em cada sentido)	Traçado: Retilíneo
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input 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 type="checkbox"/> Vertical
<input 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	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim 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 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 type="checkbox"/> Média <input checked="" 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

Bom Regular 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: Bistek Supermercado e Av. Osvaldo José do Amaral

Principais vias de acesso: Av. Osvaldo José do Amaral

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

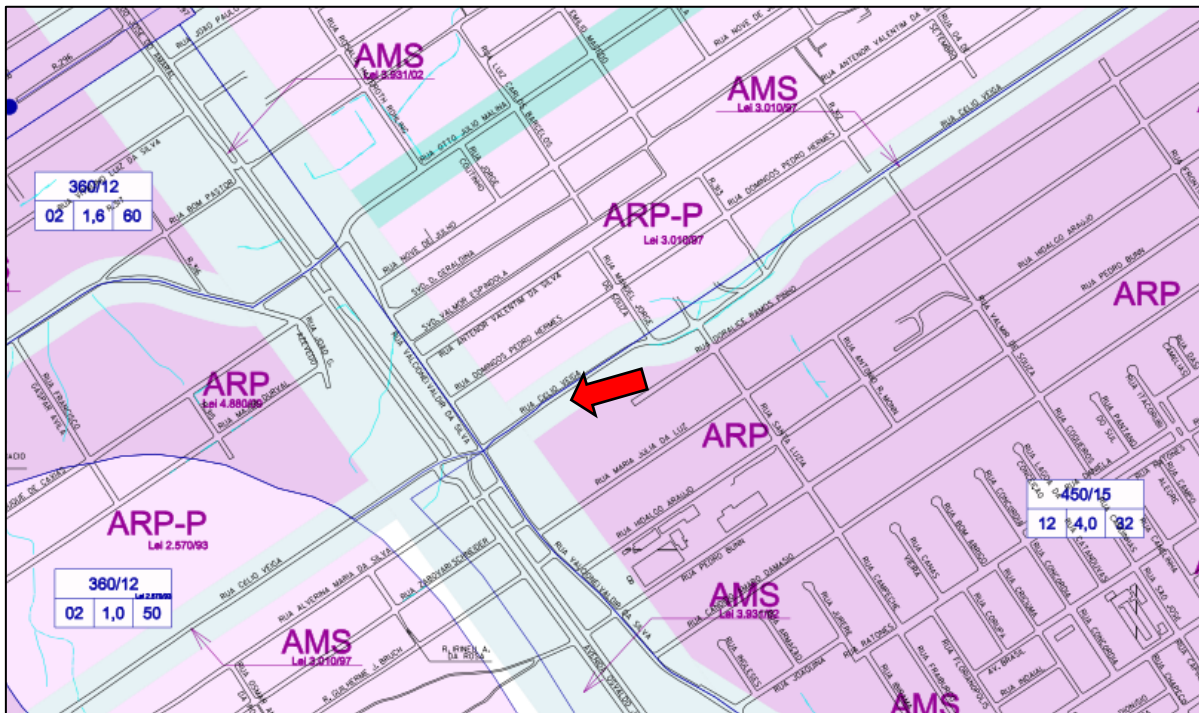
► Matrícula 29.022

Área: 260,00 m ²	Medidas do Terreno: 10,00 x 26,00 m	
Testada Principal: Rua Célio Veiga	Testada secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	AMS - Área Mista de Serviço	Uso Permitido:	Residencial Comercial
Taxa de Ocupação Máxima (%):	60%		
Taxa de permeabilidade mínima (%):			
Altura Máxima (pav.):	2		
Coefficiente de Aproveitamento:	1,6	Usos Tolerado e Permissíveis:	

5.3 - Mapa do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Trata-se de um imóvel residencial, e de acordo com a matrícula, o imóvel possui área construída de 103,60 m².

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

A pedido do interessado não foi realizada 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 adotar o padrão como médio, idade aparente de 15 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. AVALIAÇÃO

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 semelhantes. 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, semelhantes, 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, para o valor de mercado de compra e venda, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo Método Evolutivo composto por Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores para determinação do valor do terreno, o qual consiste em na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas; e Método da Quantificação dos Custos para determinação do valor das edificações. 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:

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

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

FATOR DEPRECIACÃO: 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 TERRENO: os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

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 São José/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 8 elementos comparativos para sobrados residenciais, relativos a ofertas e locações.

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho para é classificado como **Grau I** quanto à fundamentação, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores de Avaliação

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

Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Avaliação de Terreno
260,00	653,85	R\$ 170.000,00
		Cento e Setenta Mil Reais

Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Avaliação de Construção
103,60	1.544,40	R\$ 160.000,00
		Cento e Sessenta Mil Reais

Valor de Mercado
R\$ 330.000,00
(Trezentos e Trinta Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada
R\$ 255.000,00
(Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)

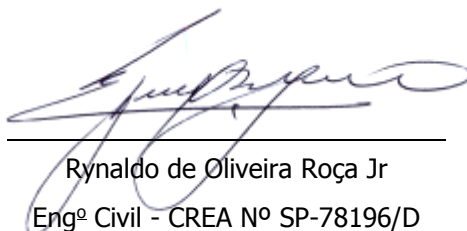
Ver ANEXO IV

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

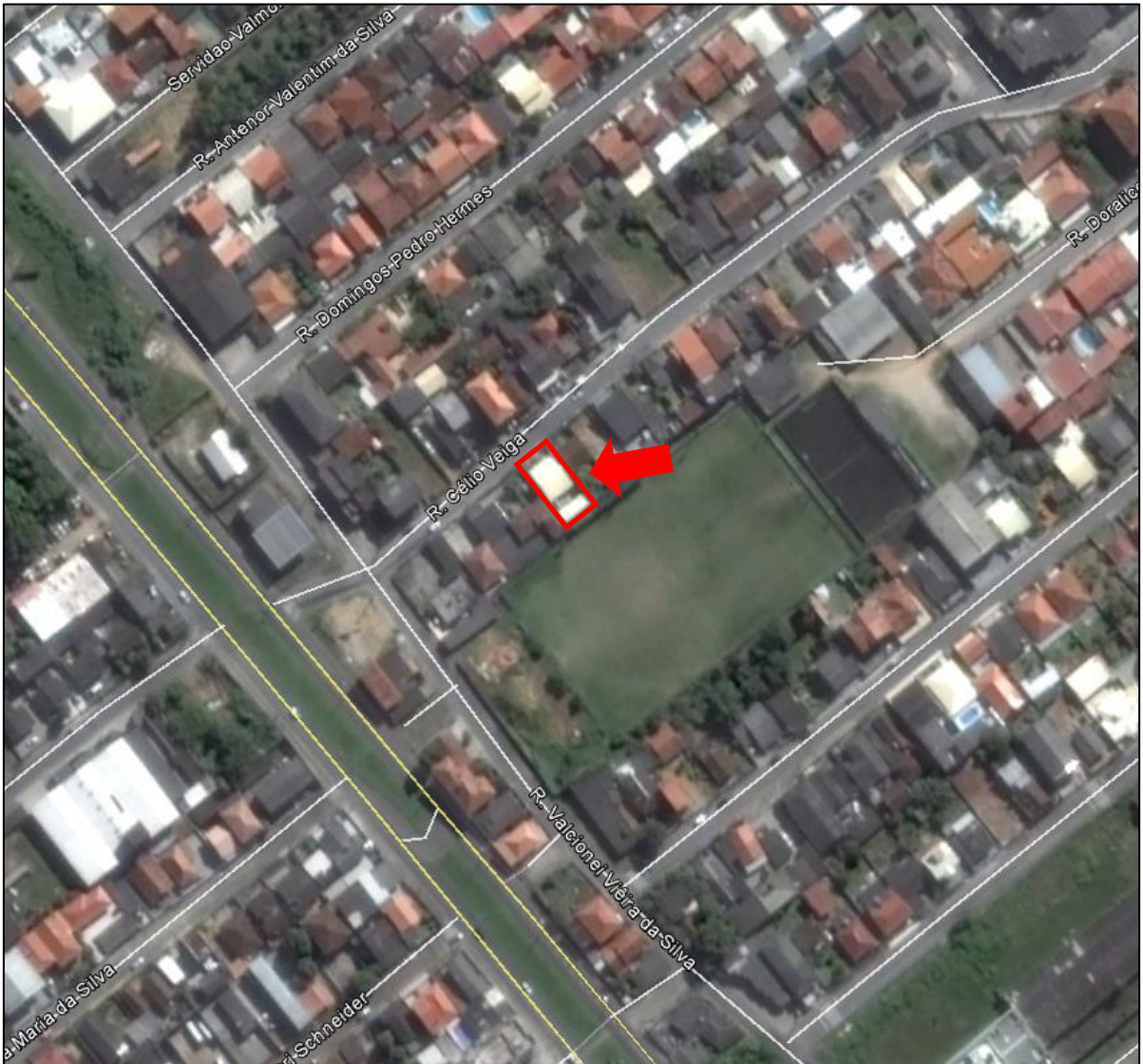


Rynaldo de Oliveira Roça Jr
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

22 de dezembro de 2.017

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



□

ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua Célio Veiga



Rua Célio Veiga

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Vizinhos a Esquerda



Vizinhos a Direita








Logradouro


ANEXO IV


MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO TERRENO


ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS			
	Amostra n.º 1 Data dez-17		
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: Rua Célio Veiga		
	Bairro: Jardim Cidade de Florianópolis	Cidade: São José	UF: SC
	Tipo: Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação: Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²): 0,00	Área de Terreno (m²):	390,00
	N.º dormitórios: -	N.º Suítes: -	N.º vagas: -
	Valor total (R\$): R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	820,51
	Fonte/ telefone: Invista Imóveis - Tel.: 48 3222-3222	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento AMS.		
		Amostra n.º 2 Data dez-17	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Guilherme Jacobe Buch			
Bairro: Jardim Cidade de Florianópolis		Cidade: São José	UF: SC
Tipo: Terreno		Padrão de construção:	
Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²): 0,00		Área de Terreno (m²):	200,00
N.º dormitórios: -		N.º Suítes: -	N.º vagas: -
Valor total (R\$): R\$ 105.000,00		Valor unitário (R\$/m²):	525,00
Fonte/ telefone: Brognoli Imóveis - Tel.: 48 3029-5000		Status:	Oferta
Obs.: Terreno em active, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP-P.			
		Amostra n.º 3 Data dez-17	
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: Rua Doralice Ramos Pinho		
	Bairro: Jardim Cidade de Florianópolis	Cidade: São José	UF: SC
	Tipo: Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação: Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²):	Área de Terreno (m²):	380,00
	N.º dormitórios: -	N.º Suítes: -	N.º vagas: -
	Valor total (R\$): R\$ 400.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	1.052,63
	Fonte/ telefone: Invista Imóveis - Tel.: 48 3222-3222	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.		
		Amostra n.º 4 Data dez-17	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Antenor Valentim da Silva			
Bairro: Jardim Cidade de Florianópolis		Cidade: São José	UF: SC
Tipo: Terreno		Padrão de construção:	
Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²): 0,00		Área de Terreno (m²):	275,00
N.º dormitórios: -		N.º Suítes: -	N.º vagas: -
Valor total (R\$): R\$ 249.999,00		Valor unitário (R\$/m²):	909,09
Fonte/ telefone: Cleiton Martins Corretor - Tel.: 48 3375-5551		Status:	Oferta
Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP-P.			
		Amostra n.º 5 Data dez-17	
	Empreendimento: Unidade Isolada		
	Endereço: Rua Cândido Amaro Damásio		
	Bairro: Jardim Cidade de Florianópolis	Cidade: São José	UF: SC
	Tipo: Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação: Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²): 0,00	Área de Terreno (m²):	300,00
	N.º dormitórios: -	N.º Suítes: -	N.º vagas: -
	Valor total (R\$): R\$ 270.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	900,00
	Fonte/ telefone: MB Imóveis - Tel.: 48 98831-4256	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.		

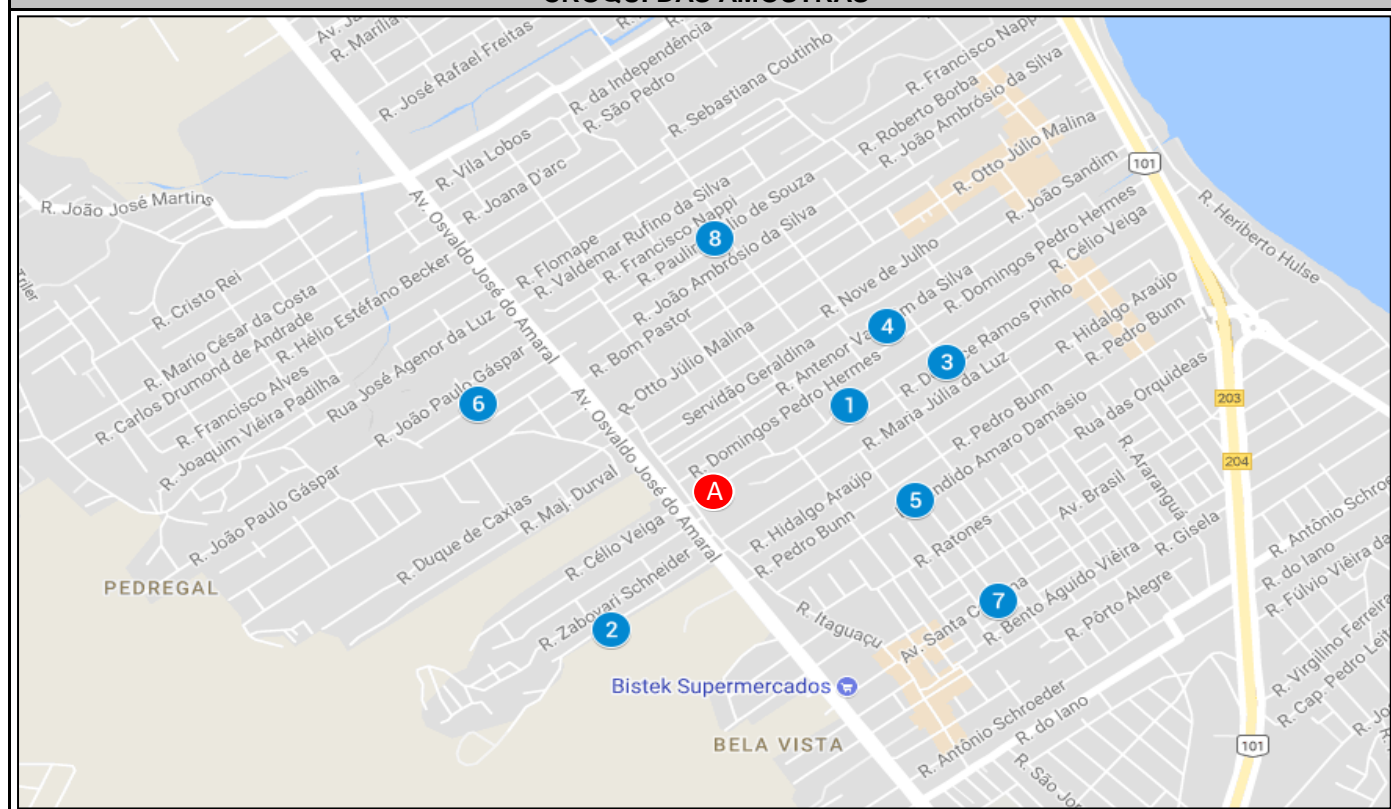
ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 6			Data dez-17
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço: Rua Vitalino Luís da Silva			
	Bairro:	Ipiranga	Cidade:	São José UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	384,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	651,04
	Fonte/ telefone:	Roberto Corretor - Tel.: 48 99181-1222	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.			

	Amostra n.º 7			Data dez-17
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço: Av. Santa Catarina			
	Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São José UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	200,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	Valor total (R\$)	R\$ 197.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	985,00
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Drumond - Tel.: 48 99913-6029	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP.			

	Amostra n.º 8			Data dez-17
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço: Rua Paulino Júlio de Souza			
	Bairro:	Ipiranga	Cidade:	São José UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	240,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	Valor total (R\$)	R\$ 149.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	620,83
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Drumond - Tel.: 48 98454-5782	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento ARP-P.			

CROQUI DAS AMOSTRAS



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia			Potencial
Aval.	Rua Célio Veiga, 1.701	260,00	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Célio Veiga	390,00	-	0,00	1,000	-	-	-	320.000,00	820,51	0,80	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	690,54	690,54
2	Rua Guilherme Jacobe Buch	200,00	-	0,00	1,000	-	-	-	105.000,00	525,00	0,80	1,10	0,97	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	491,80	491,80
3	Rua Doralice Ramos Pinho	380,00	-	0,00	1,000	-	-	-	400.000,00	1.052,63	0,80	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	794,71	794,71
4	Rua Antenor Valentim da Silva	275,00	-	0,00	1,000	-	-	-	249.999,00	909,09	0,80	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	732,39	732,39
5	Rua Cândido Amaro Damásio	300,00	-	0,00	1,000	-	-	-	270.000,00	900,00	0,80	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	732,99	732,99
6	Rua Vitalino Luís da Silva	384,00	-	0,00	1,000	-	-	-	250.000,00	651,04	0,80	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	546,85	546,85
7	Av. Santa Catarina	200,00	-	0,00	1,000	-	-	-	197.000,00	985,00	0,80	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	762,58	762,58
8	Rua Paulino Júlio de Souza	240,00	-	0,00	1,000	-	-	-	149.000,00	620,83	0,80	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	491,72	491,72
Unitário seco médio										808,01									655,45	655,45	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus 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
Total			6

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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus 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%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			16,54%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	655,45
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	852,08
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	458,81

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	8	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	655,45	
Desvio Padrão	125,02	
Coefficiente de Variação	19,07%	
t de Student	1,42	
Limite Superior (R\$/m²)	718,22	9,58%
Limite Inferior (R\$/m²)	609,83	-6,96%
Intervalo de Confiabilidade	16,54%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	260,00
Quota do Terreno(m²)	260,00
Unitário (R\$/m²)	655,45
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	170.416,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 653,85

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	170.000,00
------------------------------------------------	-------------------

ANEXO V

CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Na presente avaliação, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a escassez de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento através de Inferência Estatística" para o valor do terreno descrito no Anexo IV e "Método da Quantificação do Custo" para a definição dos valores das benfeitorias.

Para a determinação dos valores de reedificação utilizamos a tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Sinduscon Florianópolis (R\$ 1.563,68 /m²) - fonte: <http://www.sinduscon-fpolis.org.br/>

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

CÁLCULO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Identificação	Padrão	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Id. Apar.	Vid Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedificação (R\$)
Casa	Casa Médio	103,60	1.895,18	15	60	Regular	0,823	196.340,66	161.490,20

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Identificação	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno	260,00	653,85	170.000,00	170.000,00
Edificações	103,60	1.544,40	161.511,20	160.000,00

Conforme preconiza a NBR-14653-2:2011: "A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:"

$$VI = (VT+CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor da terreno nua;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Assim sendo temos:

$$VI = \frac{\text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Construções}}{\text{Fator Comer.}} = \text{Valor do Imóvel}$$

$$VI = (R\$ 170.000,00 + R\$ 160.000,00) \times 1,00 = R\$ 330.000,00$$

$$Vliq = (R\$ 131.000,00 + R\$ 124.000,00) \times 0,77 = R\$ 255.000,00$$

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontos					5

Ao analisarmos os parâmetros de definição do custo unitário de reprodução do avaliando, obtivemos uma pontuação total igual a 5 devido aos itens observados na Tabela 7 de acordo com a norma NBR - 14653-2, item 9.5 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar como sendo **Grau de Fundamentação I**.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 330.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	700,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,66% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	9,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,59%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,22%	ao ano
Total 2		0,43% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,08% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 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.

77,27% **R\$ 255.000,00**

ANEXO VI

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS

ANEXO VI - 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: 22/12/2017

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Célio Veiga, 1.701 - Lote 173 Cidade: São José UF: SC

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 27° 34' 14.20" Longitude: 48° 37' 41.28"

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: FATMA - Fundação do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: SEMA - Secretária do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - (47) 3433-9770

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: FATMA - Fundação do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: SEMA - Secretária do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - (47) 3433-9770

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 IMÓVEL

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?

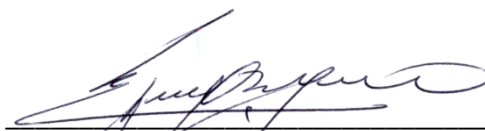
Não Sim - Indique o local: _____

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: _____

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: 2017

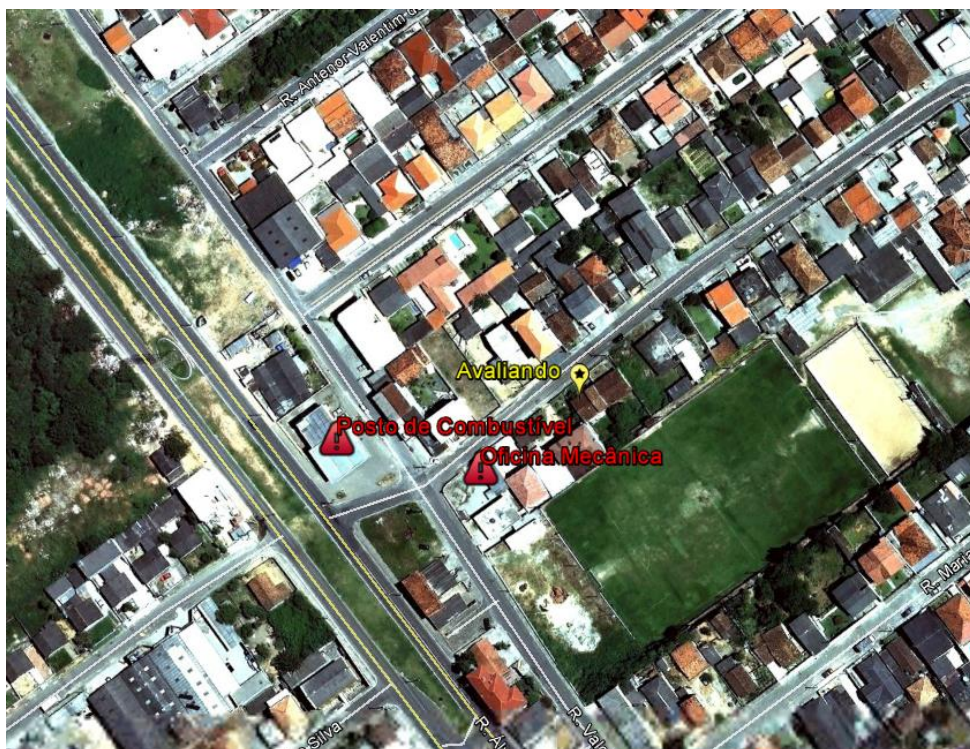


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2009

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



Registro
de Imóveis
São José

Naurimar Adriano D. A. Lacerda - Oficial Designado
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – salas 03 a 09
Barreiros – São José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

D. 5449

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO
DE IMÓVEIS
DE SÃO JOSÉ
SANTA CATARINA

REG. GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ
ARNALDO MAINCHEIN DE SOUZA - Oficial

Fls. 0116

Ano: 1987

Livro Nº 2- FB

Matrícula Nº 29.022 (VINTE E NOVE MIL E VINTE E DOIS). Data: São José, 13 de janeiro de 1987.

Identificação do Imóvel: O lote de terras de nº 173, do loteamento Vila Palmira, situado em Barreiros São José, SC, aprovado pela Prefeitura Municipal de São José, as fls. 04 do livro 02, em 24.11.1954, contendo a área de 260,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e igual metragem na linha de fundos, tendo em cada lateral 26,00 metros, confrontando na frente com a rua CÉLIO OLIVEIRA da Veiga; fundos com terras do loteamento Costa Azul; laterais, do lado direito com o lote 171 e do lado esquerdo com o lote 175.

PROPRIETÁRIO: ARIUR HENRIQUE VEIGA CARVALHO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Balneário Camboriú, SC, CIC 001.791.599-68.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Cartório as fls. 093 do livro 3/U, sob o nº 21.885.

O Oficial:

R.1-29.022 - São José, 19 de janeiro de 1987. TRANSMITENTE: ARIUR HENRIQUE VEIGA CARVALHO e sua mulher ROSEANE CARVALHO, brasileiros, casados pelo regime da separação de bens, na vigência da lei 6515/77, ele comerciante, ela do lar, residentes e domiciliados à rua 1111, 263, apto. 68, Balneário Camboriú, SC, CIC 001.791.599-68. ADQUIRENTE: SADY CAYRES BERBER e sua mulher ARACI DA SILVA BERBER, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a lei 6515/77, comerciantes, residentes e domiciliados à rua São Jorge, 231, Florianópolis, SC, CIC 009.846.639-91. TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada as fls. 194/196 do livro 105, em data de 02 de dezembro de 1986, pelo Cartório Hildegard Zimmermann Damásio. VALOR: Cr\$ 65.000,00, referente ao valor do imóvel desta matrícula e aos valores dos imóveis das matrículas 29.013 a 29.021 e 29.022, do que dou fé.

O Oficial:

R. 2-29.022 - São José, 13 de junho de 1990. TRANSMITENTES: SADY CAYRES BERBER e sua mulher ARACI DA SILVA BERBER, já acima qualificados. ADQUIRENTE: MARCELO VALMOR SILVA, brasileiro, solteiro, marceneiro, menor pubere, cpf. nº 887.580.929/20, identidade 2-581845-SC, assistido por sua mãe LOURDES OLIVEIRA SILVA, casada, cozinheira, brasileira, residentes à rua Célio Oliveira da Veiga, s/n, Barreiros, Florianópolis, SC, CPF. nº 464.633.649/91. TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada as fls. 197 do livro 123, em 08 de junho de 1990, pela Escrivã Hildegard Z. Damásio. VALOR: Cr\$ 102.903,00. Cadastro Imobiliário nº 02.02.158.0123.001-929.0 imóvel foi vendido por Cr\$ 6.000,00, conforme contrato particular de 17/03/90, e avaliado por Cr\$ 102.903,00, para efeitos fiscais; do que dou fé.

O Oficial:

R. 3-29.022 - São José, 05 de junho de 1996. TRANSMITENTE: MARCELO VALMOR SILVA, marceneiro, portador da C.I. RG nº 2.581.845-SC e CIC nº 887.560.929/20 e sua mulher MARGARETE TEREZA VICENTE DA SILVA, do lar, C.I. 1/R-1.085.521-SC CIC nº 643.380.889/15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes no Jardim Dona Lidia, Serraria, neste Município. ADQUIRENTE: MARIA MARTA IZALINA DA SILVA, brasileira, viúva, cos-tureira, C.I. RG nº 3.085.538/SC e CIC nº 488.903.759/49, residente e domiciliada à rua Nossa Senhora do Rosário, nº 660, em Barreiros, neste Município. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada as fls. 045 do Livro 314 em data de 30 de março de 1993, pela Tabela Vera Lúcia Rodrigues, do Estreito, Florianópolis, SC; VALOR: Cr\$ 82.000.000,00 (oitenta e dois milhões de cruzeiros); OBJETO: O imóvel desta matrícula, com inscrição cadastral imobiliária fiscal da PMSJ nº 02.02.158.0123.001-929.0.

O Oficial:

AV. 4/29.022 - São José, em 01 de novembro de 2006. Procedeu-se nesta data, a averbação de uma residência em alvenaria unifamiliar - 02 pavtos, com área de 103,60m² (cento e tres metros e sessenta centímetros quadrados), situada na Rua Célio Veiga, nº 1701, Jardim Cidade de Florianópolis, São José/SC, com inscrição cadastral imobiliária fiscal da PMSJ nº 02.02.158.0060.001; Valor Venal: R\$ 65.875,09, conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São José/SC, datada de 26 de outubro de 2006, em despacho do requerimento protocolado sob nº 10896/06 em 26.10.2006 e habite-se nº 134/06 fornecido em 04.10.2006 e Certidão Negativa de Débito - CND do INSS sob nº 62832006-20001080, CEI nº 36.550.01560/61 emitida em 31 de outubro de 2006. (PROTÓCOLO 1-E, fls. 233 sob o nº 122.584 em 01.11.2006); Custas: R\$ 194,19 ; dou fé.

O oficial:

R.5/29.022 - São José, em 02 de janeiro de 2007.

continua...

Certidão da Matrícula nº: 29.022
Impresso em: 26/06/2015

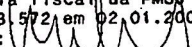


Registro
de Imóveis
São José

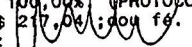
Naurimar Adriano D. A. Lacerda - Oficial Designado
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – salas 03 a 09
Barreiros – São José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 29022


Fls. 116

TRANSMITENTE: MARIA MARTA IZALTINA DA SILVA, brasileira, viúva, cédula de identidade 3.085.538-SSP/SC, do lar, CPF nº 488.903.759-49, residente e domiciliada na Rua Célio Veiga nº 1701, Barreiros, São José/SC, a qual declara não viver em regime de união estável. **ADQUIRENTES/FIDUCIANTES:** LAERTES AUGUSTO LICHESKI, brasileiro, casado, cédula de identidade 062321004-4-Min.Exérc., militar, CPF nº 463.048.359-49 e sua mulher PATRICIA ELEN NOGUEIRA LICHESKI, brasileira, cédula de identidade 043450514-5-Min.Exérc., empresária, CPF nº 011.822.246-52, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Av. Engenheiro Max de Souza nº 210, Coqueiros, Florianópolis/SC. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 26 de Dezembro de 2.006. **VALOR:** R\$ 72.500,00 (setenta e dois mil quinhentos reais). Foi recolhido o Imposto de Transmissão de Propriedade Imobiliária - INTER VIVOS número(arq.): 4329/2006, conforme autenticação mecânica BBD1472 161 536 281206C 907,00R CB05. **OBJETO:** O imóvel constante desta matrícula com inscrição cadastral imobiliária fiscal da PMS nº 02.02.158.0060.001.001. (PROTOCOLO 1-E, fls. 243 sob nº 123.572 em 02.01.2007). Custas: R\$ 293,19 ;dou fé.
O oficial: 

RON

R.6/29.022 - São José, em 02 de janeiro de 2007.
DEVEDORES/FIDUCIANTES: LAERTES AUGUSTO LICHESKI, brasileiro, casado, cédula de identidade 062321004-4-Min.Exérc., CPF nº 463.048.359-49 e sua mulher PATRICIA ELEN NOGUEIRA LICHESKI, brasileira, cédula de identidade 043450514-5-Min.Exérc., CPF nº 011.822.246-52, já anteriormente qualificados. **CREADOR/FIDUCIÁRIO:** BANCO ABN AMRO REAL S/A, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, 1374, 3º andar, neste ato representado na forma do instrumento público de procuração lavrado às fls. 369 do livro 2308 no 12º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, o qual fica fazendo parte integrante e inseparável do presente. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 26 de Dezembro de 2.006. **VALOR:** Valor do Financiamento: R\$ 54.300,00; Valor de Avaliação do Imóvel para efeito de Venda em Público Leilão: R\$ 90.000,00; Prazo: 180 meses; Vencimento da 1ª Prestação: 26.01.2007; Taxa de Juros Mensal: 0,7207% a.m.; Anual: Nominal: 8,6488% a.a. e Efetiva: 9,0000% a.a.; Sistema de Amortização: SAC; Encargo Mensal: R\$ 730,12; Composição de Renda para fins Indenizatórios: Laertes Augusto Licheski: 100,00% (PROTOCOLO 1-E, fls. 243 sob nº 123.572 em 02.01.2007). Custas: R\$ 217,04 ;dou fé.
O oficial: 

RON

AV.7/29.022 - São José, em 18 de Março de 2009.
Procede-se nesta data, o Cancelamento do Registro da Propriedade Fiduciária, constante do registro supra R.6-29.022, ficando o Sr. Laertes Augusto Licheski e sua mulher Sra. Patricia Elen Nogueira Licheski, com a propriedade definitiva do referido imóvel, conforme "Autorização" contida no Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças datado de 05 de Março de 2009, expedido pelo Credor BANCO ABN AMRO REAL S/A, que fica arquivado em Cartório. (PROTOCOLO 1-F, fls. 086 sob nº 141.550 em 18.03.2009). Custas: R\$ 400,00 ;dou fé.
O oficial: 

MIN

R.8/29.022 - São José, em 18 de Março de 2009.
TRANSMITENTES: LAERTES AUGUSTO LICHESKI, brasileiro, casado, cédula de identidade 062321004-4 MEX/MG, militar, CPF nº 463.048.359-49 e sua mulher PATRICIA ELEN NOGUEIRA LICHESKI, brasileira, cédula de identidade 043450514-5 MEX/MG, vendedora, CPF nº 011.822.246-52, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Av. Engenheiro Max de Souza, nº 210, em Coqueiros, Florianópolis/SC. **INTERVENIENTE QUITANTE:** BANCO ABN AMRO REAL S/A, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, com sede à Av. Paulista, nº 1.374, 3º andar, neste ato

TRASLADADO PARA AS FLS. 108 DO LIVRO 2/PS



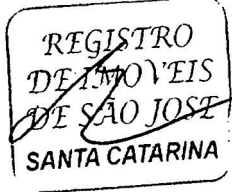
Registro
de Imóveis
São José

Naurimar Adriano D. A. Lacerda - Oficial Designado
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – salas 03 a 09
Barreiros – São José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2 - PS

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Fls: 108 / ANO: 2009



Matrícula Nº: 29.022
(vinte e nove mil vinte e dois)

Data: 18 de Março de 2009

Identificação do Imóvel: (continuação das fls. 116v, Livro 2/FB, R.8-29.022)

representado na forma do instrumento público de procuração lavrado às fls. 023 do Livro 2545, em 07/10/2008 do 12º Cartório de Notas, válida até 01/10/2009, o qual fica fazendo parte integrante e inseparável do contrato objeto do presente registro, devidamente confirmado via fac-símile em 18/03/2009. ADQUIRENTES/FIDUCIANTES: VERONICA GIL DIMON, brasileira, casada, cédula de identidade 3.092.675 SSP/SC, empresária, CPF nº 895.563.999-68 e seu marido AUDINEI DIMON, brasileiro, cédula de identidade 1.904.627-8 SSP/SC, empresário, CPF nº 685.623.659-04, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Bom Pastor, nº 1.436, em Barreiros, São José/SC. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 05 de Março de 2009. VALOR: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). Poupança já recebida: R\$ 35.541,94. Foi recolhido o Imposto de Transmissão de Propriedade Imobiliária - INTER VIVOS, Número (arg.): 1052/2009 conforme DAM - Documento de Arrecadação Municipal sob autenticação mecânica nº BBD1472 170 599 160309C 2.202,15R CB35. Foi recolhido o FRJ - Extrajudicial no valor de R\$ 106,62 conforme Comprovante Pagamento de Bloqueto Bancos emitido pela CEF em 17/03/2009, Hora DF 12:27:02, Lot. 20.012976-7, Term 011965, código de barras: 0019459288 70000500200 03498070212 5 42080000010662. De acordo com a circular nº 0029/2007, fica declarado pelas partes, sob as penas da lei, que a transação comercial resultante na presente escritura foi intermediada pelo corretor de imóveis, ADUCI ELPIDIO TEOFILIO, CRECI/SC sob nº 009901. EMITIDA A DOI. OBJETO: O imóvel constante desta matrícula, com inscrição cadastral imobiliária fiscal da PMSJ sob nº 02.02.158.0060/001.001. (PROTOCOLO 1-F, fls. 086 sob nº 141.550 em 18.03.2009). Custas: R\$ 400,00 ;dou fé.
O oficial: *[Signature]* MIN

R.9/29/022 - São José, em 18 de Março de 2009.
DEVEDORES/FIDUCIANTES: VERONICA GIL DIMON, brasileira, casada, cédula de identidade 3.092.675 SSP/SC, CPF nº 895.563.999-68 e seu marido AUDINEI DIMON, brasileiro, cédula de identidade 1.904.627-8 SSP/SC, CPF nº 685.623.659-04, já anteriormente qualificados. CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO ABN AMRO REAL S/A, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, já anteriormente qualificado. TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 05 de Março de 2009. VALOR: Valor do Financiamento: R\$ 74.458,06; CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO: Prazo: 240 meses; Vencimento da 1ª Prestação: 05/04/2009; Taxa de Juros: Mensal: 0,7207% a.m. - Anual: Nominal: 8,6488% a.a. e Efetiva: 9,0000% a.a.; Sistema de Amortização: SAC; Plano de Reajuste Monetário: PRM/MP; Periodicidade de Reajuste da Prestação: Mensal. ENCARGOS: Valor da 1ª Prestação: R\$ 846,88; Valor de Avaliação do Imóvel para Efeito de Venda em Público Leilão: R\$ 93.071,58. Composição de Renda dos Devedores para fins Indenizatórios: VERONICA GIL DIMON - 90,88% e AUDINEI DIMON - 09,12%. (PROTOCOLO 1-F, fls. 086 sob nº 141.550 em 18.03.2009). Custas: R\$ 300,00 ;dou fé.
O oficial: *[Signature]* MIN

AV.10/29/022 - São José, em 02 de Abril de 2009.
Procede-se nesta data a presente averbação para se fazer constar que o valor de Avaliação do Imóvel para Efeito de Venda em Público Leilão é: R\$ 93.072,58, objeto do registro supra R.9-29.022, e não como ficou constando ;dou fé.
O oficial: *[Signature]* MIN

Formato Aras Gráficas - Fofé 259-6446 - Cód. 100.002.01

Certidão da Matrícula nº: 29.022
Impresso em: 26/06/2015



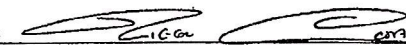
Registro
de Imóveis
São José

Naurimar Adriano D. A. Lacerda - Oficial Designado
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – salas 03 a 09
Barreiros – São José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

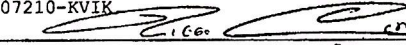
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 29.022

FLS.: 1v

AV.11/29.022, em 07 de Outubro de 2014. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.**
Conforme requerimento de consolidação, datado de 30/09/2014, instruído com a Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30/04/2009, publicada no Diário Oficial Empresarial de São Paulo em 01/05/2009, procede-se esta averbação para constar que o BANCO ABN AMRO REAL S.A, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.ºs. 2.041 e 2.235, Vila Olímpia, São Paulo/SP. Protocolo: 205.703 de 18 de setembro de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DPT07211-JE2V.

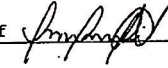
Escrevente Substituto Diego Costa 

AV.12/29.022, em 07 de Outubro de 2014. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**
PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 2041 e 2235, bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP. Tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciários e 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: recolhido mediante a guia nº 3942/2014, no valor de R\$ 1.865,06, pela avaliação fiscal de R\$ 93.252,79, em data de 05/09/2014, no Banco Santander (Brasil) S.A, autenticação nº SBR 4524 004 05092014 0019 1.867,87R 20/55 que fica arquivada neste Ofício. FRJ: recolhido mediante boleto nosso número 0000.50020.1064.3899, no valor de R\$ 279,22, em data de 16/09/2014, no Banco do Brasil S/A, autenticação nº 3.D50.321.E92.265.DDE. Emitida a DOI. Protocolo: 205.703 de 18 de setembro de 2014. Emolumentos: R\$ 282,00. Selo de fiscalização: DPT07210-KVIK

Escrevente Substituto Diego Costa 

AV.13/29.022, em 09 de Abril de 2015. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E NEGATIVAS DE LEILÕES.**

Procede-se esta averbação nos termos do artigo 27, § 5º e § 6º da Lei nº 9.514/97, para constar que não houve licitantes para o imóvel apregado, de acordo com os Editais de leilões, publicado nos dias 25, 26 e 27 de novembro de 2014, juntamente com o auto negativo do primeiro leilão, datado de 08 de dezembro de 2014 e auto negativo do segundo leilão, datado de 12 de dezembro de 2014, ficando extinta a dívida constante do R.9 desta matrícula, exonerando o credor das obrigações constantes do § 4º da Lei nº 9.514/97. Protocolo: 211.730 de 16 de março de 2015. Emolumentos: R\$ 84,50. Selo de fiscalização: DUN66999-JC06.

Escrevente Autorizada Francine Rodrigues Fentzlaff 



Registro
de Imóveis
São José

Naurimar Adriano D. A. Lacerda - Oficial Designado
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – salas 03 a 09
Barreiros – São José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

Certifico e dou fé que a presente cópia da matrícula nº 29.022, datada de 19 de janeiro de 1987, é reprodução autêntica da ficha que se refere nos termos do art. 19 § 1ª. da Lei 6.015/73.

São José, 26 de junho de 2015.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

DXH81902-D50M

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

- Ederson Sutil Antunes
 Daniela Leite
 Vilson Martins Junior
 Vanessa Barbosa Silveira
 Márcia Regina dos Santos
 Guilherme Ramos Arruda
 Vanessa Dias Gonçalves
 Francine Rodrigues Fentzlaff
 Naurimar Adriano D. A. Lacerda

Emolumentos:

01 Certidão (folha excedente).....R\$ 3,15

01 Certidão de Inteiro Teor.....R\$ 8,40

Selo: R\$ 1,55

Total: R\$ 13,10

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição (art. 699 do Código de Normas dos Foros Judicial e Extrajudicial de Santa Catarina)

EM BRANCO